



GESCHÄFTS BERICHT 2025

GROWING CASHFLOWS

TAG

Immobilien AG



KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	2025	2024	2023
Netto-Ist-Miete Gesamt	371,1	360,2	350,8
EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland und Polen	247,6	238,5	236,4
EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen	85,5	76,6	100,6
EBITDA (bereinigt) Gesamt	333,1	315,1	337,0
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	68,0	66,2	82,8
Konzernergebnis	90,3	122,1	-410,9
FFO I je Aktie in EUR	1,00	1,00	0,98
FFO I	181,0	175,1	171,7
FFO II je Aktie in EUR	1,38	1,36	1,46
FFO II	248,2	239,4	255,6

Kennzahlen der Konzernbilanz	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	8.951,2	7.750,3	7.299,8
Eigenkapital	3.322,0	3.099,9	2.964,5
EPRA NTA je Aktie in EUR	20,98	19,15	18,31
LTV in %	41,0	46,9	47,0

Portfoliodaten	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Einheiten Deutschland	83.504	83.618	84.682
Einheiten Polen (fertiggestellte Mietwohnungen)	3.526	3.219	2.417
Verkaufte Wohnungen Polen	2.823	1.936	3.586
Übergebene Wohnungen Polen	2.077	2.666	3.812
Immobilienvolumen Deutschland (in EUR Mio.)	5.425,2	5.286,1	5.442,9
Immobilienvolumen Polen (in EUR Mio.)	1.546,3	1.219,8	1.131,5
Immobilienvolumen Gesamt (in EUR Mio.)	6.971,5	6.505,9	6.574,4
Leerstand in % Deutschland (Gesamt)	3,5	3,9	4,3
Leerstand in % Deutschland (Wohneinheiten)	3,2	3,6	4,0
Leerstand in % Polen (Gesamt)	4,8	4,9	7,2
Leerstand in % Polen (Wohnungen > 1 Jahr in der Vermietung)	1,3	1,5	2,2
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland	2,6	2,5	1,8
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland (inkl. Leerstandsabbau)	3,0	3,0	2,3
I-f-I Mietwachstum in % Polen	3,4	3,2	10,8

EPRA Kennzahlen	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
EPRA Überschuss je Aktie in EUR	1,05	0,99	0,91
EPRA NTA je Aktie in EUR	20,98	19,15	18,31
EPRA Nettoanfangsrendite in %	5,1	5,0	4,5
EPRA Leerstandsquote in %	3,6	4,0	4,7
EPRA Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %	32,4	33,7	32,6
EPRA Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %	30,2	31,5	30,0
EPRA Loan to Value in %	43,2	47,6	48,6

Mitarbeiter*innen	2025	2024	2023
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.922	1.856	1.816

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 31.12.2025 in EUR Mrd.	2,5
Grundkapital zum 31.12.2025 in EUR	189.034.941,00
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 31.12.2025 (ausgegeben)	189.034.941
Anzahl der Aktien zum 31.12.2025 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	188.976.252
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	100
Index	MDAX/EPRA



INHALT

INHALT

Kennzahlen	2	Berichterstattung zum Einzelabschluss	55
Vorwort des Vorstands	4	Zusammengefasste	60
Bericht des Aufsichtsrats	8	Nachhaltigkeitserklärung 2025	
EPRA-Berichterstattung	14	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	172
Zusammengefasster Lagebericht	22	Angaben nach §289a HGB, §315a Abs.1 HGB	191
Grundlagen des Konzerns	22	Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB	194
▪ Überblick und Konzernstrategien	22	Vergütungsbericht nach § 162 AktG	194
▪ Konzernstruktur und Organisation	23	Konzernbilanz	214
▪ Steuerungssystem	25	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	216
▪ Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt	27	Konzerngesamtergebnisrechnung	217
▪ Forschung und Entwicklung	28	Konzernkapitalflussrechnung	218
Wirtschaftsbericht	29	Konzerneigenkapitalentwicklung	219
▪ Entwicklung des deutschen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes	29	Konzernanhang	220
▪ Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes	30	Grundsätze zur Rechnungslegung	220
▪ Überblick über das Portfolio und Portfoliostrategie in Deutschland	31	Erläuterungen zur Bilanz	241
▪ Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio	33	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	267
▪ Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen	38	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	273
TAG-Aktie und Kapitalmarkt	40	Erläuterungen zur Segmentberichterstattung	274
▪ Kursentwicklung	40	Angaben zu Finanzinstrumenten	277
▪ Grundkapital und Aktionärsstruktur	41	Sonstige Angaben	286
▪ Dividende	42	Anteilsbesitzliste gem. § 313 Abs. 2 HGB	288
▪ Rating	42	Bestätigungsvermerk	294
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	43	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	304
▪ Ertragslage	43	TAG Finanzkalender/Kontakt	305
▪ Vermögenslage	48		
▪ Finanzlage	50		

VORWORT

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2025 war für die TAG Immobilien ein Jahr der operativen Stärke, der gezielten Portfoliweiterentwicklung und der weiteren Stärkung unserer Bilanz. In einem Umfeld, dass weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohnungen, sowohl in Deutschland als auch in Polen, geprägt ist, haben wir unsere strategischen Prioritäten konsequent umgesetzt: stabile Cashflows, disziplinierte Finanzierung sowie wertschaffendes Wachstum in Deutschland und Polen.

Starkes operatives Ergebnis – FFO I über Prognose

Mit einem FFO I von EUR 181,0 Mio. haben wir unsere im November 2025 angehobene Prognose von EUR 174–179 Mio. übertroffen und das Vorjahresniveau um 3% gesteigert. Das EBITDA des Vermietungsgeschäfts erhöhte sich im gleichen Zeitraum um 4% auf EUR 247,6 Mio. Diese Entwicklung belegt die Ertragsstärke unseres Geschäftsmodells, das auf einem regional fokussierten deutschen Bestandsportfolio und einem dynamisch wachsenden Wohnimmobiliengeschäft in Polen beruht.

In Deutschland konnten wir die like-for-like-Mietentwicklung inklusive Leerstandsreduktion erneut bei 3,0% p. a. halten. Gleichzeitig sank die Wohnungsleerstandsquote von 3,6% auf 3,2%. Eine hohe Nachfrage in unseren Kernregionen, insbesondere in Ostdeutschland, und die konsequente Bewirtschaftung unseres Portfolios sind hierfür maßgeblich.

In Polen haben wir sowohl im Vermietungs- als auch im Verkaufssegment sehr gute Ergebnisse erzielt. Die I-f-I-Mietsteigerung im polnischen Mietportfolio lag bei 3,4%, nach 3,2% im Vorjahr. Die Leerstandsquote bei Einheiten, die länger als ein Jahr am Markt sind, liegt bei lediglich 1,3% – ein eindrucksvoller Beleg für die Attraktivität unserer Produkte in den größten polnischen Metropolregionen.

Das Verkaufsgeschäft in Polen steuerte mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 68,0 Mio. – ebenfalls oberhalb der Prognose von EUR 61–67 Mio. – einen wesentlichen Beitrag zum FFO II von EUR 248,2 Mio. bei, der damit um 4% gegenüber dem Vorjahr zulegen konnte.



Portfoliowachstum mit attraktiven Renditen in Deutschland und Polen

Ein zentrales Element unserer Strategie ist wertorientiertes Wachstum zu attraktiven Renditen. Dies ist uns im Jahr 2025 in beiden Kernmärkten gelungen.

In Polen haben wir im August 2025 den Erwerb eines Neubau-Mietportfolios mit rund 5.300 Einheiten von der R4R Poland sp. z o.o. (R4R) vereinbart. Der Kaufpreis von ca. EUR 565 Mio. entspricht einer erwarteten Bruttoanfangsverzinsung von rund 7,5%. Mit Abschluss der Transaktion, der nach kartellrechtlicher Freigabe für das zweite Quartal 2026 erwartet wird, bauen wir unser Mietportfolio in Polen auf bald nahezu 10.000 Wohnungen aus.

Auch in Deutschland haben wir unser Portfolio selektiv ausgebaut. Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2025 rund 1.200 Einheiten zu einem Kaufpreis von EUR 34 Mio. erworben, überwiegend in bestehenden TAG-Standorten in Ostdeutschland. Die Ankäufe erfolgten zu einer durchschnittlichen Bruttoanfangsrendite von 10,4% und einem durchschnittlichen Leerstand von rund 15%. Dies eröffnet attraktive Wertsteigerungspotenziale durch aktive Bewirtschaftung und Leerstandsabbau. Dem standen planmäßige, im Umfang sehr begrenzte Verkäufe von 99 Wohnungen gegenüber, deren Verkaufspreise leicht über Buchwert lagen.

Wertsteigerung und Bilanzstärkung

Die positive operative Entwicklung spiegelt sich auch in den Portfoliobewertungen und in unseren Bilanzkennzahlen wider. Der EPRA NTA je Aktie stieg trotz Dividendenausschüttung von EUR 0,40 je Aktie und einer Kapitalerhöhung unterhalb des NTA-Niveaus im August 2025 um 10% auf EUR 20,98 (Vorjahr: EUR 19,15). Im deutschen Portfolio verzeichneten wir im Jahresverlauf 2025 einen Wertzuwachs von rund 3,1%.

Gleichzeitig haben wir unsere Verschuldungskennzahlen deutlich verbessert. Die Loan-to-Value-Ratio (LTV) sank zum Jahresende 2025 auf 41,0% nach 46,9% im Vorjahr. Selbst auf Pro-forma-Basis, also nach Vollzug des polnischen R4R-Portfoliokaufs, würde der LTV bei rund 45,3% liegen und damit in der Zielgröße von ca. 45%.

Die im Berichtsjahr erfolgreich platzierte Wandelanleihe über EUR 430 Mio. und eine unbesicherte Unternehmensanleihe über EUR 300 Mio., kombiniert mit der durchgeführten Kapitalerhöhung von EUR 186 Mio., haben unsere Liquiditätsposition weiter gestärkt. Zum Jahresende verfügten wir über liquide Mittel in Höhe von rund EUR 1,35 Mrd., die unter anderem für den Kaufpreis der polnischen R4R-Akquisition und die Rückzahlung einer 2026 fälligen Wandelanleihe über EUR 470 Mio. vorgesehen sind.

Die konsequente Stärkung der Bilanz und die Qualität unseres Geschäftsmodells spiegeln sich in unseren von Moody's und S&P bestätigten Investment-Grade-Ratings wider, die mit positivem Ausblick versehen wurden.

ESG: Verantwortung als integraler Bestandteil unseres Geschäftsmodells

Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil unseres Handelns und unserer Wertschöpfungskette. Dies wird durch unabhängige ESG-Ratings bestätigt: Die TAG zählt weiterhin zu den führenden Unternehmen im Immobiliensektor. Unsere Bewertungen durch etablierte Agenturen wie MSCI, Sustainalytics, CDP, EPRA und ISS ESG belegen, dass wir sowohl ökologischen als auch sozialen und Governance-Anforderungen in hohem Maße gerecht werden.

Unser Fokus liegt dabei auf einer effizienten und zielgerichteten Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie, die energetische Verbesserungen im Bestand, sozialverträgliche Mieten und attraktive Renditen in Einklang bringt. So haben wir im Jahr 2025 in Deutschland erneut erhebliche Mittel in die Modernisierung unserer Wohnungen und Gebäude investiert und gleichzeitig durch die Nutzung von Förderprogrammen zusätzliche Impulse für die energetische Sanierung gesetzt.

Attraktives Dividendenprofil und steigende Ausschüttungen

Vorstand und der Aufsichtsrat planen der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2025 eine Dividende von EUR 0,40 je Aktie vorzuschlagen. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 40% des FFO I und liegt damit auf Vorjahresniveau. Gleichzeitig planen wir, die Ausschüttungsquote für das Geschäftsjahr 2026 auf 50% des FFO I anzuheben. Diese Erhöhung reflektiert die wachsende und nachhaltig abgesicherte Ertragskraft unseres Geschäfts, insbesondere vor dem Hintergrund des deutlichen Cashflow-Beitrags des künftig erweiterten polnischen Mietportfolios.



Ausblick 2026: Weiteres Wachstum von Cashflows und Dividende

Auf Basis der starken Entwicklung im Jahr 2025 bestätigen wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2026. Wir erwarten einen weiteren Anstieg des FFO I auf EUR 187–197 Mio. und des FFO I auf EUR 279–295 Mio. Das Ergebnis aus dem polnischen Verkaufsgeschäft soll dabei deutlich um rund 40% auf EUR 92–98 Mio. steigen.

Mit diesen Perspektiven und der geplanten Erhöhung der Dividendenquote sehen wir die TAG gut positioniert, um sowohl unsere Finanzkraft weiter zu stärken als auch unsere Aktionärinnen und Aktionäre angemessen am Erfolg des Unternehmens zu beteiligen.



Dank

Im Namen des gesamten Vorstands danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Deutschland und Polen herzlich. Ihr Engagement, ihre Expertise und ihre hohe Identifikation mit der TAG sind die Basis für die starke Entwicklung unseres Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr. Ebenso danken wir unseren Mieterinnen und Mietern, Geschäftspartnern, Finanzierungsinstituten und selbstverständlich Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für das Vertrauen, das Sie der TAG entgegenbringen.

Wir werden auch im Jahr 2026 alles daransetzen, dieses Vertrauen durch verlässlich wachsende Cashflows, eine verantwortungsvolle Unternehmensführung und eine attraktive Ausschüttungspolitik zu rechtfertigen.

Hamburg, im März 2026

Claudia Hoyer
COO und Co-CEO

Martin Thiel
CFO und Co-CEO



AUFSICHTSRAT

BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Sehr geehrte Aktionär*innen, sehr geehrte Damen und Herren,

erneut konnte sich unser Geschäftsmodell im vergangenen Geschäftsjahr mit großem Erfolg behaupten. Die in 2025 erzielten Ergebnisse haben die Prognosen für den FFO I, das Verkaufsergebnis Polen und den FFO II übertroffen. Durch unsere Investments besetzen wir mit Deutschland und Polen zwei der attraktivsten europäischen Wohnungsmärkte. Während das deutsche Geschäft in erster Linie für Stabilität und kontinuierliches Wachstum steht, sind wir in Polen weiter auf starkem Expansionskurs, wie der im Berichtsjahr unterzeichnete Vertrag zum Erwerb eines Mietwohnungsportfolios zu einem Kaufpreis von rund EUR 565 Mio. verdeutlicht. Mit dieser Strategie hat sich die TAG erfolgreich positioniert, sowohl wirtschaftlich als auch am Kapitalmarkt.

Das Vertrauen der Investoren zeigte sich u.a. in der großen Nachfrage bei der Platzierung der im März 2025 begebenen Wandelschuldverschreibungen über EUR 332 Mio. sowie in verschiedenen Kapitalmarkttransaktionen (Barkapitalerhöhung, weitere Aufstockung der Wandelschuldverschreibung sowie neue Unternehmensanleihe) im Gesamtvolumen von EUR 584 Mio., die wir im August 2025 zur Refinanzierung des bereits erwähnten Erwerbs von ca. 5.300 Neubauwohnungen in Polen durchgeführt haben.

Auch wenn wir uns für die Kursentwicklung der TAG-Aktie in 2025 mehr als die letztendlich zu verzeichnenden -8% erhofft hatten, so erreichte die TAG-Aktie in einem für deutsche Wohnimmobilienaktien herausfordernden Kapitalmarktumfeld auf relativer Basis innerhalb der Peer Group eine deutliche Outperformance.



Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung

Die dem Aufsichtsrat nach Gesetz, Satzung, dem Deutschem Corporate Governance Kodex („DCGK“) sowie seiner Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben hat er im Geschäftsjahr 2025 mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war er unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Vorstand berichtete regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung sowie der strategischen Weiterentwicklung. Die Berichterstattung des Vorstands umfasste die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der TAG und ihrer Konzerngesellschaften, den Gang der Geschäfte, das interne Kontrollsystem, die Risikolage, das Risikomanagement, die Compliance sowie Nachhaltigkeitsfragen. Die Berichterstattung erfolgte schriftlich und mündlich. Der Vorstand stand zudem mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden in regelmäßigem Kontakt, um sich über wichtige Geschäftsvorfälle abzustimmen und über den allgemeinen Geschäftsverlauf zu informieren.

Zusammensetzung und Organisation des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen. Die jeweilige fachliche Kompetenz der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder ergänzt sich wechselseitig, sodass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit und Vielfalt in der Lage ist, seine Aufgaben umfassend zu erfüllen. Die Wahrnehmung der Kontroll- und Beratungsfunktion des Aufsichtsrats gemäß Gesetz, Satzung, dem DCGK und der Geschäftsordnung ist sichergestellt.

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungs- sowie einen Personalausschuss gebildet. Dem Prüfungsausschuss obliegt die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung bzw. Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Der Ausschuss erörtert mit dem Vorstand u.a. die Grundsätze der Compliance, des Risikomanagementsystems und die Angemessenheit und Funktionsfähigkeit der internen Kontrollsysteme. Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses zählt zudem die Vorbereitung der Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung und die Prüfung der hierfür erforderlichen Unabhängigkeit. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über ausreichenden Sachverstand im Bereich der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Der Sachverstand auf beiden Gebieten umfasst die Berichterstattung, einschließlich ihrer Prüfung zu Nachhaltigkeitsthemen.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, ist für alle Angelegenheiten im Hinblick auf den Vorstand (u.a. die Vorstandsverträge) zuständig. Weiterhin sucht der Personalausschuss geeignete Kandidat*innen für Wahlvorschläge zum Aufsichtsrat in der Hauptversammlung aus.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats sind ihrer Pflicht zur Weiter- und Fortbildung nachgekommen. Diese umfassten die seitens der Gesellschaft angebotenen Schulungen zu Compliance und zum Datenschutz sowie externe Fortbildungen (u.a. im Bereich der Nachhaltigkeit).

Die Besetzung des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse stellt sich wie folgt dar:

Aufsichtsratsmitglieder und Besetzung der Ausschüsse	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Personalausschuss
Olaf Borkers	Vorsitzender	Stellv. Vorsitzender	Vorsitzender
Eckhard Schultz	Stellv. Vorsitzender	Vorsitzender	Stellv. Vorsitzender
Gabriela Gryger	Mitglied	-	Mitglied
Prof. Dr. Kristin Wellner	Mitglied	Mitglied	-
Björn Eifler ¹⁾	Mitglied	-	-
Beate Schulz ¹⁾	Mitglied	-	-

1) Vertretung der Mitarbeitenden

Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2025 fanden zahlreiche Sitzungen des Aufsichtsrats in Präsenz und in anderen Formaten statt (siehe dazu die nachfolgende Übersicht sowie die Zusammenfassung der wesentlichen Sitzungen). Die Beschlussfassung außerhalb von Sitzungen erfolgte in acht Vorgängen mittels elektronischer Kommunikation. Diese betrafen überwiegend Finanzierungen.

Sitzungsteilnahme 2025 der Aufsichtsräte	25. Feb (V)	4. Mrz (V)	24. Mrz (P)	15. Mai (P)	6. Juni (P)	6. Aug (V/T)	19. Aug (V/T)	5. Sep (P)	9. Okt (V)	7. Nov (V)	16. Dez (V)
Olaf Borkers	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Eckhard Schultz	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	x
Prof. Dr. Kristin Wellner	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-
Gabriela Gryger	x	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x
Beate Schulz	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Björn Eifler	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Sitzungsteilnahme 2025 Prüfungsausschuss	4. Mrz (T)	24. Mrz (P)	15. Mai (P)	5. Sep (P)	7. Nov (V)
Eckhard Schultz	x	x	x	x	x
Olaf Borkers	x	x	x	x	x
Prof. Dr. Kristin Wellner	x	x	x	x	x

Sitzungsteilnahme 2025 Personalausschuss	6. Mai (V)	5. Sep (P)
Olaf Borkers	x	x
Eckhard Schultz	x	x
Gabriela Gryger	-	x

V = Videokonferenz, T = Telefonkonferenz, P = Präsenzsitzung, H = Hybrid



Der Aufsichtsrat befasste sich im Wesentlichen mit den folgenden Themen:

- Billigung des Jahres- und Konzernabschlusses 2024 einschließlich des Ergebnisses der Prüfung des Abschlussprüfers nach eigener Prüfung;
- Festlegung der Vorstandsvergütung aus dem Short Term Incentive Plan 2024 und dem Long Term Incentive Plan 2021–2024 sowie der vergütungsrelevanten persönlichen Ziele 2025 für die Vorstandsmitglieder;
- Entwicklung eines neuen Vergütungssystems für den Vorstand sowie Nachfolgekonzepte für den Vorstand und den Aufsichtsrat;
- Akquisitionen des Geschäftsjahres, einschließlich deren Refinanzierung und deren Auswirkungen auf die Dividendenpolitik;
- strategische Ausrichtung der Unternehmensgruppe (sowohl in Deutschland als auch in Polen, insbesondere im Hinblick auf weitere Wachstumsmöglichkeiten und deren Finanzierung);
- Nutzung künstlicher Intelligenz;
- Compliance und Datenschutz.

Arbeit im Prüfungsausschuss und im Personalausschuss

Der Prüfungsausschuss und sein Vorsitzender standen im letzten Geschäftsjahr auch außerhalb der Sitzungen des Ausschusses in engem Kontakt zum Abschlussprüfer und zum Vorstand. Wesentliche Themen waren das Prüfungsrisiko, die Prüfungsstrategie und die Prüfungsplanung sowie die Ergebnisse der Prüfung. Zudem bildeten Bewertungsszenarien für die TAG-Aktie aus verschiedenen Perspektiven einen Schwerpunkt der Beratungen.

Der Personalausschuss befasste sich mit der Vergütung des Vorstands sowie den Nachfolgekonzepten für Vorstand und Aufsichtsrat.

Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 für die TAG Immobilien AG der von der Hauptversammlung am 16. Mai 2025 gewählten Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, erteilt.

Feststellung des Jahresabschlusses und Billigung des Konzernabschlusses

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellten Jahresabschluss und Lagebericht der Gesellschaft sowie den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2025 geprüft und hierzu jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet. Die ausführliche Beratung erfolgte in der Aufsichtsratsitzung am 24. März 2025. Vertreter*innen des Abschlussprüfers nahmen an dieser Sitzung teil, erläuterten die Prüfung und standen für Fragen des Gremiums zur Verfügung. Der Abschlussprüfer hat zudem bestätigt, dass das vom Vorstand eingerichtete Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Der Aufsichtsrat hat aufgrund seiner eigenen Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie der jeweiligen Lageberichte keine Einwendungen erhoben und sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde vom Aufsichtsrat gebilligt und damit festgestellt.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss überwachen die Einhaltung der Grundsätze einer guten Corporate Governance durch das Management. Interessenkonflikte mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats hat im Berichtsjahr erneut eine Corporate-Governance-„Roadshow“ bei Stimmrechtsberatern und größeren Investoren unserer Gesellschaft durchgeführt. Diese dient dem Austausch über unsere Absichten und deren Ansichten u.a. zu einem neuen Vergütungssystem des Vorstands.

Kein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats hat Darlehen von der TAG Immobilien AG oder einem ihrer Tochterunternehmen erhalten oder solchen gewährt.

Die Erklärung gemäß § 161 AktG wurde im November 2025 ohne Einschränkungen abgegeben. Den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft vom September 2023 („CGK-i 2023“) wurde und wird ebenfalls mit der Ausnahme von dessen Empfehlung D.12-i gefolgt. Der Aufsichtsrat erachtet eine externe Beurteilung der Wirksamkeit der Arbeit des Aufsichtsrats für nicht erforderlich (vgl. die Entsprechenserklärung aus November 2025).



Dank an die Belegschaft

Allen Mitarbeiter*innen, sowohl in Deutschland als auch in Polen, die im Berichtsjahr mit ihrem großen Einsatz die positive Entwicklung und das weitere Wachstum der Unternehmensgruppe erst möglich gemacht haben, spricht der Aufsichtsrat wie auch dem Vorstand seine Anerkennung und seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Hamburg, im März 2026

Für den Aufsichtsrat

Olaf Borkers

Vorsitzender des Aufsichtsrats

EPRA

EPRA-BERICHTERSTATTUNG

Die TAG Immobilien AG ist seit 2001 Mitglied der EPRA (European Public Real Estate Association), die als gemeinnützige Organisation den börsennotierten Immobiliensektor in Europa vertritt und regelmäßig sogenannte „Best Practice Recommendations“ zur finanziellen Berichterstattung und zur Ermittlung bestimmter Kennzahlen veröffentlicht. Auch wenn die interne Unternehmenssteuerung der TAG derzeit nicht auf EPRA-Kennzahlen beruht, veröffentlichen wir im Folgenden zu Informationszwecken Kennzahlen und Berechnungen nach den Best Practice Recommendations der EPRA in ihrer aktuell gültigen Fassung (<http://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines>). Hiermit unterstützt die TAG aktiv die Initiative der EPRA zur Vereinheitlichung und besseren Vergleichbarkeit der Finanzkennzahlen von Immobiliengesellschaften.



EPRA-ÜBERSCHUSS

Der EPRA-Überschuss (EPRA Earnings) zeigt eine Erfolgsgröße, die das operative Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien misst. Unter Berücksichtigung der gewichteten Anzahl der im Geschäftsjahr ausstehenden Aktien errechnen sich dann die EPRA Earnings je Aktie.

in EUR Mio.	2025	2024
Konzernergebnis	90,3	122,1
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und weiterer Finanzinvestitionen	-183,3	114,6
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften und weiterer Finanzinvestitionen	0,5	0,6
Ergebnis aus Verkäufen von Vorratsimmobilien und Bewertung von Vorratsimmobilien	-73,9	-67,8
Übrige Kosten in Bezug auf Immobilienverkäufe	19,6	12,9
Steuerbelastung aus Verkäufen	14,1	13,5
Bewertung von Finanzinstrumenten und Vorfälligkeitsentschädigungen	6,5	1,4
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	74,7	-21,8
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-13,9	-1,6
Anpassungen in Bezug auf nicht-beherrschende Gesellschaften	-3,8	-0,9
Anpassungen im Zusammenhang mit nichtoperativen und außerordentlichen Posten	259,0	0,0
EPRA-Überschuss	189,7	172,9
Übrige latente Steuern	-21,5	-8,2
Übrige nicht zahlungswirksame Finanzergebnisse	1,4	-2,3
Sondereffekte	-2,6	0,0
Abschreibungen	14,0	12,7
Angepasster EPRA-Überschuss (FFO I)	181,0	175,1
Gewichtete Anzahl der Aktien (ausstehend, in Tsd.)	180.509	175.471
EPRA-Überschuss je Aktie in EUR	1,05	0,99
Angepasster EPRA-Überschuss (FFO I) je Aktie (EUR)	1,00	1,00
Zinsaufwand Wandelanleihe (gezahlte Zinsen)	0,0	0,0
EPRA-Überschuss, verwässert¹⁾	189,7	172,9
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert, in Tsd.)	180.509	175.471
EPRA-Überschuss je Aktie in EUR, verwässert¹⁾	1,05	0,99

1) Keine Verwässerungseffekte zu den Bilanzstichtagen

Die im Berichtsjahr ausgewiesenen Anpassungen im Zusammenhang mit nichtoperativen und außerordentlichen Posten betreffen einmalige latente Steueranpassungen aufgrund einer Neubewertung der latenten Steuerverbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Bewertung von Renditeliegenschaften. Seit dem Geschäftsjahr 2025 wendet die TAG für sämtliche Gesellschaften einen kombinierten Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer in Höhe von 25,81% an. Im Vorjahr wurde bei denjenigen Gesellschaften, die die sog. erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch nahmen, ein Steuersatz von 15,825% angewendet, der ausschließlich die Körperschaftsteuer berücksichtigte. Bei denjenigen Gesellschaften, die die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht in Anspruch nahmen, kam ein kombinierter Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer i.H.v. 31,085% zur Anwendung. Die Anpassung beruht auf einer aktualisierten Einschätzung einer möglichen Gewerbesteuerbelastung im Umkehrzeitpunkt der temporären Differenzen sowie der schrittweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes auf 10% in 2032. Hieraus ergibt sich eine Erhöhung der passiven latenten Steuern in Höhe von EUR 259 Mio.



Anpassungen im Zusammenhang mit der Finanzstruktur wurden im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr nicht vorgenommen. Entsprechend wird die Position in den dargestellten Perioden mit null ausgewiesen.

Ähnlich zu den Funds from Operations (FFO I), hier dargestellt als „Angepasster EPRA-Überschuss“, werden ausgehend vom IFRS-Konzernergebnis Bewertungs- und Verkaufsergebnisse eliminiert. Im Unterschied zur Berechnung des FFO I werden bei dem EPRA-Überschuss jedoch nicht sämtliche latente Steuern bereinigt. Dies führt z. B. dazu, dass Verbräuche und Wertberichtigungen auf latente Steuern auf Verlustvorträge, obwohl nicht zahlungswirksam, beim EPRA-Überschuss voll in Abzug gebracht werden, während diese in der Berechnung des FFO I eliminiert werden. Auch werden nicht-wiederkehrende Sondereffekte sowie Abschreibungen beim EPRA-Überschuss abgezogen, während sie beim FFO I herausgerechnet werden.

EPRA-NAV-KENNZAHLEN

Die EPRA unterscheidet drei verschiedene Kennzahlen innerhalb der Net Asset Values (NAV), mit denen verschiedene Szenarien für Immobilienunternehmen abgebildet werden sollen. Ausgehend vom Eigenkapital als Maßstab des Nettovermögens werden dazu unterschiedliche Anpassungen in Abhängigkeit von unterschiedlichen Investitionsstrategien eines Unternehmens vorgenommen.

Der EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) unterstellt eine Haltestrategie und stellt im Wesentlichen einen Rekonstruktionswert des Immobilienportfolios dar. Entsprechend werden Transaktionskosten, die im Rahmen der Immobilienbewertung nach IFRS in Abzug gebracht werden, wieder hinzugerechnet, ebenso wie stille Reserven, nach latenten Steuereffekten und Minderheiten, in den zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewerteten Immobilien des Sach- oder Vorratsvermögens. Eine Anpassung erfolgt ebenfalls für latente Steuern auf das Immobilienvermögen und für derivative Finanzinstrumente einschließlich latenter Steuereffekte, bei denen eine Realisierung im laufenden Geschäftsbetrieb nicht erwartet wird.

Der EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA) beruht auf der Annahme, dass regelmäßige An- und Verkaufstransaktionen von Immobilien durchgeführt werden, wodurch auch latente Steuern anteilig realisiert werden. Daher erfolgt eine Bereinigung ausschließlich für latente Steuern auf den strategischen Kernbestand innerhalb der Renditeliegenschaften. Wie beim EPRA NRV werden stille Reserven im Immobilienvermögen berücksichtigt, und derivative Finanzinstrumente nach latenten Steuereffekten werden korrigiert. Zusätzlich werden bei dieser Strategie immaterielle Vermögenswerte, einschließlich eines Goodwill, außer Betracht gelassen.

Der EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) bildet die Strategie einer Veräußerung des Immobilienportfolios ab und verlangt damit den Einbezug zu Zeitwerten von latenten Steuern und derivativer Finanzinstrumente, ebenso wie von weiteren finanziellen Verbindlichkeiten, die sich im Rahmen dieser Strategie realisieren würden. Ein Goodwill wird ausgeschlossen, immaterielle Vermögenswerte jedoch werden weiterhin angesetzt.

in EUR Mio.	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.262,2	3.262,0	3.262,2
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	870,7	866,4	0,0
Zeitwert Derivate	67,3	67,3	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	62,8	62,8	62,8
Geschäfts- und Firmenwert	0,0	-289,8	-289,8
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	-3,6	0,0
Differenz zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten	0,0	0,0	21,8
Transaktionskosten (z. B. Grunderwerbsteuer)	459,3	0,0	0,0
EPRA-Kennzahlen (verwässert)	4.722,3	3.965,1	3.057,0
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	188.976	188.976	188.976
EPRA-Kennzahlen je Aktien in EUR (verwässert)	24,99	20,98	16,18

in EUR Mio.	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.019,6	3.019,6	3.019,6
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	566,4	557,1	0,0
Zeitwert Derivate	11,7	11,7	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	60,0	60,0	60,0
Geschäfts- und Firmenwert	0,0	-286,1	-286,1
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	-3,6	0,0
Differenz zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten	0,0	0,0	98,7
Transaktionskosten (z. B. Grunderwerbsteuer)	458,4	0,0	0,0
EPRA-Kennzahlen (verwässert)	4.116,1	3.358,7	2.892,2
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	175.405	175.405	175.405
EPRA-Kennzahlen je Aktien in EUR (verwässert)	23,47	19,15	16,49

Sämtliche NAVs sind grundsätzlich auf voll verwässerter Basis zu ermitteln. Die ausstehende Wandelschuldverschreibung 2020/2026 befindet sich wie im Vorjahr „nicht im Geld“, sodass hieraus keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren.



Für die Berechnung des NTA werden die latenten Steuern wie folgt berücksichtigt:

	2025			2024		
	Fair Value in EUR Mio.	Anteil am Gesamtportfolio	Anteil Hinzurechnung latenter Steuern	Fair Value in EUR Mio.	Anteil am Gesamtportfolio	Anteil Hinzurechnung latenter Steuern
Strategischer Kernbestand	6.004,5	85%	100%	5.828,4	89%	100%
Übriger Bestand einschließlich Verkaufsbestand	1.028,2	15%	0%	741,2	11%	0%

EPRA-NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA-Nettoanfangsrendite setzt die zum Stichtag vorhandene annualisierte Jahresnettokaltmiete abzüglich nicht-umlagefähiger Nebenkosten, Instandhaltungsaufwendungen und der Anpassungen für Vermietungsanreize in Relation zum beizulegenden Zeitwert des gesamten Immobilienvermögens unter Einbeziehung der bei der Bewertung des Immobilienvermögens in Abzug gebrachten Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten). Im Fall der TAG als Vermieter von Wohnraum entspricht die EPRA-Nettoanfangsrendite zugleich der „topped-up EPRA-Nettoanfangsrendite“, da mietfreie Zeiten in diesem Geschäftsmodell nur von sehr untergeordneter Bedeutung sind.

in EUR Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen	5.849,9	5.552,2
Hierbei in Abzug gebrachte Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten)	459,3	458,4
Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen (brutto)	6.309,2	6.010,6
Annualisierte Jahresnettokaltmiete zum Stichtag	378,7	367,0
Instandhaltungsaufwendungen	-39,2	-44,7
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	-11,8	-12,7
Betriebskosten Leerstand	-8,3	-8,2
Netto-Mieterträge nach nicht-umlagefähigen Kosten	319,4	301,5
Anpassungen für Vermietungsanreize (mietfreie Zeiten)	0,0	0,0
Miete nach nicht-umlagefähigen Nebenkosten, Instandhaltungsaufwendungen und Vermietungsanreizen	319,4	301,5
EPRA-Nettoanfangsrendite in %	5,1	5,0
EPRA- „topped-up“-Nettoanfangsrendite in %	5,1	5,0



EPRA-LEERSTANDSQUOTE

Die EPRA-Leerstandsquote errechnet sich aus der zum Stichtag bestehenden Nettokaltmiete der leer stehenden Einheiten in Relation zur aktuellen Nettokaltmiete des Gesamtportfolios. Soweit Leerstände durch längere Projektentwicklungsmaßnahmen begründet sind, bleiben diese bei der Ermittlung der EPRA-Leerstandsquote außer Betracht.

in EUR Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Soll-Miete Dezember	32,9	32,6
Durch Leerstand entgangene Miete Dezember	1,2	1,3
EPRA-Leerstandsquote in %	3,6	4,0

EPRA-KOSTENQUOTE

Die EPRA-Kostenquoten errechnen sich aus der Relation der gesamten Vermietungs- und Verwaltungsaufwendungen (mit bzw. ohne Leerstandskosten und unter Berücksichtigung gegenläufiger sonstiger operativer Erträge sowie unter Eliminierung von Sondereffekten) zu den gesamten Mieteinnahmen des Geschäftsjahres. Die Kostenquoten dienen als Maßstab zur aussagekräftigen Bewertung der Entwicklung des Betriebsaufwands.

in EUR Mio.	2025	2024
Aufwendungen aus Vermietung (ohne Weiterbelastungen)	62,3	68,8
Wertminderungsaufwand (im Mietergebnis)	5,8	4,8
Dienstleistungsergebnis	-36,8	-38,4
Sonstige betriebliche Erträge	-10,3	-5,8
Personalaufwand	75,0	68,2
Sonstiger betrieblicher Aufwand	24,2	23,9
EPRA-Kosten inkl. Leerstandskosten	120,3	121,5
Leerstandskosten	8,3	8,2
EPRA-Kosten exkl. Leerstandskosten	112,0	113,3
Mieterlöse („Kaltmiete“)	371,1	360,2
EPRA-Kostenquote inkl. Leerstandskosten in %	32,4	33,7
EPRA-Kostenquote exkl. Leerstandskosten in %	30,2	31,5

Die erstmalige Bewertung von Immobilien erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Renditeliegenschaften anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau bzw. Modernisierung der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen. Die Herstellungskosten umfassen die der Immobilie direkt zurechenbaren Kosten, Gemeinkosten werden nicht aktiviert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden direkt zurechenbare Personalaufwendungen in Höhe von EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.) im Zusammenhang mit durch eigene Mitarbeiter durchgeführten Modernisierungsaufwendungen aktiviert. Diesbezügliche Angaben im Zusammenhang mit Joint Ventures entfallen, da die TAG an keinen Joint Ventures im Vermietungsgeschäft beteiligt ist.



EPRA LOAN TO VALUE (LTV)

Der EPRA Loan to Value (LTV) berechnet sich aus der Relation zwischen der Nettofinanzverschuldung und dem gesamten Immobilienvolumen und stellt den Verschuldungsgrad des Eigenkapitals dar.

in EUR Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.312,6	2.358,3
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	1.116,6	893,8
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	854,5	466,3
Nettoverbindlichkeiten ¹⁾	0,0	51,1
Liquide Mittel	-1.197,9 ²⁾	-603,5
Nettofinanzverschuldung	3.085,8	3.166,0
Renditeliegenschaften	6.254,7	5.834,4
Immobilien im Sachanlagevermögen	1,6	2,3
Immobilien des Vorratsvermögens	713,8	611,3
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	1,4	58,0
Immobilienvolumen (Buchwert)	6.971,5	6.505,9
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Geschäfts- oder Firmenwert)	3,6	3,6
Nettoforderung	19,5	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	92,0	84,4
Finanzielle Vermögenswerte	60,5	63,4
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	7.147,2	6.657,3
EPRA Loan to Value (LTV)	43,2%	47,6%

1) ohne erhaltene Anzahlungen aus Verkäufen

2) ohne EUR 150 Mio. kurzfristigen Termingeldern mit Fälligkeit im April 2026, ausgewiesen unter sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten in der Bilanz

Bei den Nettoverbindlichkeiten bzw. Nettoforderungen handelt es sich um den Saldo aus Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen und sonstige Verbindlichkeiten, sonstige Rückstellungen sowie Forderungen aus Ertragsteueransprüchen und Ertragsteuerschulden.



EPRA-CAPEX

Der EPRA-CAPEX zeigt die im Geschäftsjahr getätigten immobilienbezogenen Investitionen.

in EUR Mio.	2025	2024
Akquisitionen Geschäftsjahr	88,0	86,5
Projektentwicklungen	69,5	44,3
- davon kapitalisierte Zinsen	5,0	3,4
like-for-like Portfolio Deutschland ¹⁾	106,2	79,4
- davon Investitionen in bestehende Fläche	106,2	79,4
Sonstige ²⁾	0,0	0,0
EPRA-CAPEX	263,7	210,1

1) Investitionen in Renditeliegenschaften EUR 106,2 Mio. (Vorjahr: EUR 79,4 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.)

2) Mietanreize, z. B. mietfreie Zeiten für Mieter*innen infolge durch von Mieter*innen selbst übernommener Modernisierungen, sind mit einem Gesamtvolumen von ca. TEUR 20 p. a. von untergeordneter Bedeutung; Angaben zu Modernisierungsaufwendungen im Zusammenhang mit Joint Ventures entfallen, da die Joint Ventures der TAG keine Renditeliegenschaften ausweisen.

Im Geschäftsjahr werden unter den Akquisitionen Grundstücksankäufe in Polen ausgewiesen. Die Projektentwicklungen betreffen Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen. Einschließlich der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Projektentwicklungen wurden EUR 409,5 Mio. (Vorjahr: EUR 359,5 Mio.) investiert. Die Modernisierungsaufwendungen für das like-for-like-Portfolio betreffen nur Investitionen in bestehende Flächen, die Investitionen in zusätzliche Flächen sind von untergeordneter Bedeutung.



LAGE BERICHT

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Überblick und Konzernstrategie

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien der TAG und ihrer Tochtergesellschaften verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie seit dem Geschäftsjahr 2020 zusätzlich auch auf Polen, wo neben dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines Wohnimmobilienportfolios auch Verkaufsaktivitäten zum Geschäftsmodell gehören. Insgesamt bewirtschaftete die TAG in Deutschland zum 31. Dezember 2025 rund 83.500 (31. Dezember 2024: rund 82.500) und in Polen rund 3.500 (31. Dezember 2024: rund 3.200) eigene Wohnungen, inklusive einiger Gewerbeeinheiten, die jedoch von untergeordneter Bedeutung sind.

Das Geschäftsmodell der TAG besteht in Deutschland in der langfristigen Vermietung von Wohnungen. Alle für die Immobilienbewirtschaftung wesentlichen Funktionen werden durch eigene Mitarbeiter*innen wahrgenommen. Darüber hinaus werden Hausmeisterdienstleistungen und Handwerkertätigkeiten für den eigenen Bestand erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht. Das Energiemanagement ist in einer Tochtergesellschaft gebündelt und umfasst die gewerbliche Wärmelieferung in den konzerneigenen Beständen mit dem Ziel, das Energiemanagement zu optimieren. Mittelfristig sollen diese Services weiter ausgebaut und um neue Servicedienstleistungen für Mieter*innen ergänzt werden.

Die Investitionen der TAG erfolgen in Deutschland vorwiegend in mittelgroßen Städten und im Umfeld großer Metropolen, da dort von uns nicht nur Wachstumspotenziale, sondern insbesondere bessere Renditechancen im Vergleich zu Investitionen in den Großstädten gesehen werden. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstände auf, die dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen innerhalb Deutschlands nahezu ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um auf diese Weise bereits vorhandene Verwaltungsstrukturen zu nutzen. Zudem ist die lokale Marktkennntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung.



Die Erweiterung der Geschäftstätigkeit nach Polen begann im Jahr 2020 mit dem Erwerb der Vantage Development S.A. („Vantage“), einem Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau. Der Erwerb der ROBYG S.A. mit Sitz in Warschau („ROBYG“) vergrößerte die Plattform der TAG zur Entwicklung von Wohnungen für den eigenen Bestand in den bestehenden Regionen Breslau, Posen und insbesondere Dreistadt und ermöglichte auch einen umfassenden Markteintritt in Warschau. Gleichzeitig erweiterte die TAG hiermit ihr Geschäftsmodell um die Entwicklung von Wohnungen für den Verkauf. Der Investitionsschwerpunkt der TAG liegt in Polen auf Neubauwohnungen in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Finanzierung von Projektentwicklungen zum Verkauf in Polen erfolgt dabei teilweise auch über Joint Venture Vereinbarungen mit externen Partnern. Für die Übernahme der Bautätigkeit, des Verkaufs der Wohnungen und weiterer Dienstleistungen erhält die TAG eine separate Vergütung.

In Polen verfügt die TAG im Geschäftsfeld Vermietung von Wohnungen zum Stichtag über ca. 3.500 (31. Dezember 2024: ca. 3.200) fertiggestellte Wohnungen. Weitere ca. 1.300 (31. Dezember 2024: ca. 1.100) Mietwohnungen befinden sich zum Stichtag im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve zum zukünftigen Bau von ca. 5.400 (31. Dezember 2024: ca. 6.100) weiteren Wohnungen.

Weiterhin hat die TAG im August 2025 über ihre 100%ige polnische Tochtergesellschaft Vantage einen Vertrag zum Erwerb von ca. 5.300 Mietwohnungen von der R4R Poland sp. z o.o. zu einem Kaufpreis von ca. EUR 565 Mio. unterzeichnet. Der Vollzug steht noch unter der Bedingung der kartellrechtlichen Genehmigung, die nun im zweiten Quartal 2026 erwartet wird.

Im Bereich des Verkaufsgeschäfts, das auch Joint Ventures umfasst, sind zum Stichtag ca. 6.000 (31. Dezember 2024: 3.400) Wohnungen im Bau. Die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere ca. 18.800 (31. Dezember 2024: ca. 22.000) zukünftige Wohnungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in Polen insgesamt 2.823 (Vorjahr: 1.936) Wohnungen verkauft und 2.077 (Vorjahr: 2.666) Wohnungen an die Käufer übergeben.

Konzernstruktur und Organisation

Die TAG Immobilien AG steht an der Spitze eines integrierten Immobilienkonzerns. Sie nimmt im Wesentlichen die Funktionen einer Managementholding wahr und erbringt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend Aufgaben für die gesamte Unternehmensgruppe, insbesondere für die deutschen Tochtergesellschaften. Zentrale Abteilungen wie die Finanzierungsabteilung, Rechnungswesen, Steuern, Controlling, Personal, IT, Einkauf und Recht sind direkt in der TAG Immobilien AG angesiedelt.

Auf Vorstandsebene stellten sich die Zuständigkeiten im abgelaufenen Geschäftsjahr folgendermaßen dar:

- COO (zugleich Co-CEO): Immobilienmanagement, Akquisition und Verkauf, Strategisches Immobilienmanagement & Marketing, Shared Service Center, Kunden- und Qualitätsmanagement, Facility-Management-Dienstleistungen, Handwerkerservice, Zentraler Einkauf und Technik, Change-Management, Business Apartments, Energie Wohnen Service, Multimedia-Immobilien, Business Development, Digitalisierung und Personal
- CFO (zugleich Co-CEO): Konzernrechnungswesen, Finanzierung und Treasury, Corporate Finance, Steuern, Controlling, Investor & Public Relations, ERP/Datenmanagement, Recht, Gerichtliches Mietkasso, IT, Compliance, Environmental Social Governance (ESG), Interne Revision und WEG-/Fremdverwaltung



Der Konzern untergliedert sich strukturell in weitere Teilkonzerne, operative Tochtergesellschaften und Objektgesellschaften, die jeweils Eigentümer von Immobilienbeständen sind und die im Konzernabschluss der TAG konsolidiert werden. Zum 31. Dezember 2025 besteht der Konzern aus 184 (Vorjahr: 183) vollkonsolidierten Gesellschaften, einschließlich Muttergesellschaft. Eine Gesamtübersicht aller Gesellschaften ist im Konzernanhang dargestellt.

Die Aufbauorganisation des operativen Geschäfts ist durch eine dezentrale Struktur, flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege gekennzeichnet. Kern dieser Organisation ist in Deutschland die sogenannte „LIM-Struktur“ (LIM abgekürzt für Leiter*in Immobilienmanagement). Jedem LIM ist ein regional abgegrenzter Immobilienbestand zugeordnet, dessen Verwaltung dezentral und im Rahmen der genehmigten Budgets weitgehend eigenverantwortlich erfolgt. Die Regionen entsprechen in Summe dem in der Segmentberichterstattung dargestellten Segment „Vermietung Deutschland“. Wesentliche Aufgabenfelder in der dezentralen Verantwortung betreffen die direkte Kundenbetreuung, die Vermietung und die technische Betreuung der Wohneinheiten in Bezug auf Instandhaltungsmaßnahmen.

Die LIMs sind dem Vorstand (und hier dem COO) direkt unterstellt. In regelmäßigen Treffen tauschen sich die LIMs untereinander aus und sorgen für eine einheitliche Umsetzung der zentral gesteuerten Unternehmensstrategie und der Vorstandsentscheidungen.

Die zentralen Funktionen des operativen Geschäfts betreffen vor allem die übergreifende Entwicklung von Portfolio-, Standort- und Bewirtschaftungskonzepten und Standards mit dem Ziel, eine einheitliche Qualität und mehr Service für die Mieter*innen effizient und nachhaltig zu gestalten. Darüber hinaus sind Funktionen wie Ankauf/Verkauf, Facility Management Services, Einkauf, Shared Service Center sowie das Kundenmanagement inklusive des Forderungsmanagements zentral organisiert. Die Bündelung dieser Funktionen entlastet das operative Management und gewährt Unabhängigkeit von Drittdienstleistern. Daneben werden durch die Zentralabteilungen Abläufe vereinheitlicht, überregionale Rahmenverträge ausgehandelt sowie Produkte und Dienstleistungen gruppenübergreifend geprüft.

Die polnischen Tochtergesellschaften bilden einen separaten Teilkonzern innerhalb des Konzerns. Innerhalb dieser organisatorischen Einheit wird durch Vantage das Mietwohnungsportfolio gehalten und verwaltet, während innerhalb von ROBYG Verkaufsprojekte umgesetzt und die Bautätigkeit durchgeführt werden. Die Aufbauorganisation des operativen Geschäfts in Polen weist – wie auch der übrige Teil des Konzerns – flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege auf. Zentrale Entscheidungen werden in enger Abstimmung mit dem Vorstand der TAG sowie den in Deutschland tätigen Abteilungen getroffen.



Steuerungssystem

Die TAG setzt zur Kontrolle und Steuerung ihrer Geschäftstätigkeit ein laufend aktualisiertes Steuerungssystem ein. Das Steuerungssystem basiert auf operativen Kennzahlen, die auf Ebene der Regionen ermittelt werden, sowie auf finanziellen Kennzahlen auf Konzernebene. Die Steuerung und laufende Überwachung dieser Kennzahlen obliegt auf Vorstandsebene dem CFO.

Operative Kennzahlen

Die beiden wesentlichen operativen Kennzahlen, die monatlich ermittelt und an den Vorstand berichtet werden, sind nachfolgend dargestellt.

- **Entwicklung der Mieten**
Für die Beurteilung der Entwicklung der Mieten wird die Mietentwicklung in absoluten Größenordnungen sowie auf „like-for-like-Basis“ (das heißt ohne die An- und Verkäufe der letzten zwölf Monate) sowie die Netto-Ist-Miete und Neuvermietungsmiete pro Quadratmeter ermittelt. Beim like-for-like-Mietwachstum wird weiterhin zwischen einem like-for-like-Mietwachstum mit und ohne Effekte aus dem Leerstandsabbau unterschieden. Die Entwicklung der Indikatoren gibt Aufschluss über den Stand der zu erreichenden Ziele beim Mietwachstum. Für die Unternehmenssteuerung ist das like-for-like-Mietwachstum mit Effekten aus dem Leerstandsabbau die bedeutsame Steuerungskennzahl zur Beurteilung der Mietentwicklung.
- **Entwicklung des Leerstands**
Der Leerstand wird ermittelt als das Verhältnis aus nicht vermieteten Quadratmetern zu den Gesamtquadratmetern an Wohn- beziehungsweise Gewerbefläche. Dabei wird unternehmensintern unterschieden zwischen der Entwicklung des Leerstands für die Wohneinheiten des Konzerns (das heißt, ohne Gewerbeflächen und ohne Effekte aus An- und Verkäufen des Geschäftsjahres) und der Entwicklung des Leerstands für das Gesamtportfolio. Die Leerstandsquote dient als Indikator für die Effektivität von Modernisierungs- und Vermietungsaktivitäten sowie für Umsetzungserfolge von Quartiersentwicklungskonzepten. Der Leerstandsabbau geht als weiterer Werttreiber in die Entwicklung des Mietwachstums ein. Für die Unternehmenssteuerung ist die Entwicklung des Leerstands für die Wohneinheiten die bedeutsame Steuerungskennzahl zur Beurteilung der Leerstandsentwicklung.

Daneben werden als unterstützende Kennzahlen die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen monats- und quartalsmäßig ermittelt, berichtet und überprüft. Die Maßnahmen werden unter anderem unterteilt nach sogenannten „Großmaßnahmen“ (zum Beispiel Modernisierungen ganzer Wohnblöcke), Modernisierungen von zuvor leer stehenden Wohnungen und Modernisierungen beim Mieterwechsel. Die Überprüfung der Maßnahmen dient sowohl der Sicherung der Renditeziele als auch der langfristigen Bestandserhaltung.

Weiterhin werden auf monatlicher Basis für das Vermietungsgeschäft in Deutschland und die in diesem Zusammenhang erbrachten Dienstleistungen sogenannte „Deckungsbeiträge“, d. h. unmittelbar einer einzelnen Region bzw. einem Dienstleistungsgeschäft zuzuordnende Ergebnisse, ermittelt.

Für die Geschäftstätigkeit in Polen beinhalten die laufenden operativen Ergebnisse, neben Mieten und Leerständen, auch die für das Verkaufsgeschäft relevanten Kennzahlen, die ebenfalls monatlich berichtet werden. Dazu zählen insbesondere die Anzahl der verkauften und der übergebenen Wohnungen, Verkaufspreise und Verkaufsmargen sowie die Entwicklung der Baukosten.



Finanzielle Kennzahlen

Wesentliche Kennzahlen der Konzernsteuerung sind die Funds from Operations (FFO). Der FFO ermittelt sich aus dem Konzernergebnis, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen (ohne eine Bereinigung von Wertminderungen auf Mietforderungen), nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne nicht regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte sowie unter Abzug tatsächlicher Ertragsteuern. Innerhalb des FFO wird zwischen dem FFO I (ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen und inkl. der Beiträge aus dem Vermietungsgeschäft in Polen) und dem FFO II (mit Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen in Deutschland und unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Verkaufsgeschäfts in Polen) unterschieden. Beide Kennzahlen werden als bedeutsame Steuerungsgrößen verwendet, monatlich ermittelt und mit den Planwerten abgeglichen, sowohl in absoluten Größenordnungen als auch auf Basis der ausstehenden Aktien.

Darüber hinaus wird als weitere unterstützende Kennzahl der Verschuldungsgrad Loan to Value (LTV), der sich aus der Summe der gesamten Finanzverbindlichkeiten (Bankkredite sowie Unternehmens- und Wandelanleihen inklusive Schuldscheindarlehen und Commercial Papers) abzüglich der liquiden Mittel in Relation zum gesamten Immobilienvermögen (inklusive der stillen Reserven in den zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewerteten Immobilien im Sach- oder Vorratsvermögen sowie geleisteter Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe) ergibt, monatlich berechnet und an den Vorstand berichtet. Als weitere unterstützende Kennzahl wird der EPRA NTA monatlich berechnet und an den Vorstand berichtet.

Die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns wird täglich überwacht. Monatlich wird eine kurz- bis mittelfristige Liquiditätsplanung, die einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten umfasst, erstellt. Einmal jährlich erfolgt eine langfristige Liquiditätsplanung für einen Zeitraum von drei Jahren. Gesteuert wird jeweils die sogenannte „verfügbare Liquidität“ (unterstützende Kennzahl), das heißt nicht verfügungsbeschränkte Bar- und Bankguthaben zuzüglich nicht ausgenutzter Kreditlinien bei Kreditinstituten. Durch diese Maßnahmen wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe sichergestellt.

Die relevanten Parameter und Kennzahlen für die Vorstandsvergütung sind im Vergütungsbericht im Abschnitt „Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (Vergütungsbericht)“ dargestellt.



Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft steckt mitten in großen Veränderungen. Gründe dafür sind der Umstieg auf klimafreundliche Technologien, die Digitalisierung, eine alternde Bevölkerung und weltpolitische Unsicherheiten. Im Vergleich zu anderen Ländern tut sich Deutschland schwer, sich schnell und günstig an diese Veränderungen anzupassen. Das liegt vor allem daran, dass die Industrie hier besonders wichtig ist und stark vom Wandel betroffen ist. Außerdem bestehen viele bürokratische und infrastrukturelle Hürden, die neue Unternehmen und Produktionsprozesse ausbremsen. Diese Einschätzungen ergeben sich aus der ifo Konjunkturprognose im Winter 2025. Für 2025 erwartet das ifo Institut in der Folge nur ein sehr geringes Wirtschaftswachstum in Höhe von 0,1%.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ist die deutsche Wirtschaft nach zwei Rezessionsjahren wieder leicht gewachsen und das preisbereinigte BIP lag im Jahr 2025 um 0,2% höher als im Vorjahr. Preis- und kalenderbereinigt betrug der Anstieg 0,3%. Dieses Wachstum ist vor allem auf gestiegene Konsumausgaben privater und staatlicher Haushalte zurückzuführen. Exporte gaben vor dem Hintergrund von höheren US-Zöllen und stärkerer Konkurrenz aus China demgegenüber nach. Auch im verarbeitenden Gewerbe und bei der Bautätigkeit waren Investitionen schwach. Im Baugewerbe lag der Rückgang mit -3,6% aufgrund unverändert hoher Baupreise auf Vorjahresniveau (-3,7%). Vor allem Vorhaben im Wohnungsbau sind stärker nicht realisiert worden, mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten wie Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Bundesweit haben sich allein bis Ende 2024 laut einer Studie des Pestel Instituts in Deutschland Wohnungsdefizite in einer Größenordnung von 1,4 Millionen Wohnungen aufgebaut. Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist dadurch weiterhin geprägt von einer deutlichen Angebotsknappheit.

Nachdem die Europäische Zentralbank (EZB) den Einlagenzinssatz im ersten Halbjahr 2025 von 3,0% auf 2,0% reduziert hatte, erfolgten im weiteren Jahresverlauf keine Zinssenkungen mehr. Hintergrund dieser Entscheidung ist, dass sich die Inflation im Euroraum auch auf mittlere Sicht beim Zielwert von 2% stabilisieren dürfte.

Vor diesem Hintergrund wird der deutsche Wohnimmobilienmarkt wohl auch mittelfristig nicht von sinkenden Zinsen profitieren. Jedoch wird in Anbetracht des Ungleichgewichts von Angebot und Nachfrage der Wohnungsmarkt weiterhin eine positive Entwicklung nehmen. Ergänzend bietet das Wohnungssegment, gerade in der derzeit konjunkturell schwierigen Lage in Deutschland, im Vergleich zu anderen Immobilien-Assetklassen stabile und risikoarme Renditen. Dies gilt vor allem für das Segment des preisgünstigen Wohnens, in dem sich die TAG in Deutschland seit nunmehr vielen Jahren erfolgreich positioniert hat.



Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt in Polen

Für Polen wird im Jahr 2025 ein reales BIP-Wachstum von 3,2% erwartet. Haupttreiber ist der private Konsum, gestützt durch deutlich steigende reale Einkommen; zusätzlich tragen höhere öffentliche Investitionen zum Wachstum bei. Die Beschäftigung dürfte weitgehend stabil bleiben, bei einem angespannten Arbeitsmarkt und einer Arbeitslosenquote von nur etwa 3%. Die Inflationsrate soll im Jahr 2025 bei 3,4% liegen und damit unter dem maßgeblichen Leitzins der Polnischen Nationalbank (NBP) in Höhe von 4,00%. Im Jahr 2025 wurde der Leitzins der Polnischen Nationalbank mehrfach schrittweise um insgesamt 1,75%-Punkte gesenkt: Im Mai 2025 erfolgte zunächst eine Senkung um 50 Basispunkte, im Juli um weitere 25 Basispunkte auf 5,00%. Im September wurde der Leitzins auf 4,75% und gleich im darauffolgenden Monat Oktober erneut um 25 Basispunkte gesenkt, im November erfolgte eine Senkung auf 4,25% und schließlich im Dezember auf 4,00%.

Die polnische Wirtschaft sieht sich insofern, im Gegensatz zur deutschen, einem starken Wachstum gegenüber. Zugleich sinken die Zinsen, nachdem Polen zuvor über einige Jahre ein höheres Zinsniveau zu verzeichnen hatte. Beide Faktoren werden den polnischen Wohnungsmarkt positiv beeinflussen. Insbesondere im Neubausektor, in dem die TAG in Polen ausschließlich tätig ist, werden steigende Einkommen und wachsende Kaufkraft für weitere Nachfrage sorgen.

Forschung und Entwicklung

Der Konzern betreibt aufgrund der Art seiner Geschäftstätigkeit keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit des Konzerns unabhängig, wobei insbesondere die Wort- und Bildmarken der TAG Immobilien AG und ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften geschützt sind.



WIRTSCHAFTSBERICHT

Entwicklung des deutschen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

Im deutschen Wohn-Investmentmarkt setzte sich der Trend des Vorjahres im Jahr 2025 mit leicht angezogener Dynamik fort. Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht von BNP Paribas Real Estate aus dem vierten Quartal wurden im Gesamtjahr 2025 insgesamt Investitionen in Höhe von EUR 8,9 Mrd. in umfangreiche Wohnungsbestände mit mindestens 30 Einheiten getätigt. Somit wurde das Vorjahresergebnis lediglich um knapp 4% verfehlt. Investoren suchen auch abseits der A-Städte wieder vermehrt nach Investmentchancen und tragen so zur bundesweiten Markterholung bei. Dies ist auch im Hinblick auf die Strategie der TAG von Vorteil, da diese abseits der A-Städte Investmentmöglichkeiten realisiert.

Die seit Jahren anhaltende Nachfrage nach Wohnraum traf auf einen rückläufigen Wohnungsneubau in 2025. Dies führte zu einem deutlich angespannten Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Wohnungsknappheit kommt dem Geschäftsmodell der TAG als Bestandhalter zugute, da sie sich unmittelbar positiv auf Leerstandsabbau und Mietwachstum auswirkt.

Insbesondere angelsächsische Investoren sind im Jahr 2025 wieder verstärkt als Käufer in den deutschen Wohn-Investmentmarkt zurückgekehrt und signalisieren das Interesse am hiesigen Wohnungsmarkt. Auch die Zahlen anderer Maklerhäuser zum Transaktionsvolumen belegen eine stabile bzw. leicht positive Entwicklung. Nach Einschätzung von Cushman & Wakefield setzte der deutsche Wohn-Investmentmarkt seinen Stabilisierungskurs fort und erreichte im vierten Quartal 2025 ein Transaktionsvolumen von EUR 3,1 Mrd. Das Gesamtvolumen für 2025 betrug insgesamt EUR 9,1 Mrd. und weist einen leichten Rückgang von 2% gegenüber 2024 aus. Das letzte Quartal im Jahr 2025 wird als klares Zeichen für eine gefestigte Marktstabilität gewertet und spiegelt auch nach Meinung von Cushman & Wakefield das nach wie vor bestehende große Interesse an dem Wohn-Investmentmarkt in Deutschland wider.

Portfoliotransaktionen und Einzeldeals hielten sich nahezu die Waage: Rund 49,4% (EUR 4,5 Mrd.) des gesamten Investitionsvolumens entfielen auf Portfoliotransaktionen, während Einzeltransaktionen mit EUR 4,6 Mrd. knapp überwogen. Während nationale Investoren mit 68% weiterhin die größte Käufergruppe stellten, lag der Anteil internationalen Kapitals bei 32%. Insgesamt sprechen die Marktentwicklungen für eine anhaltende Stabilisierung, wobei laufende Transaktionen zum Teil längere Umsetzungszeiträume bis zum finalen Vertragsabschluss benötigen und daher vielfach erst 2026 marktwirksam werden.

Im Jahr 2025 konnte eine politische Einigung im Hinblick auf die zunächst nur bis zum 31. Dezember 2025 befristet geltende Mietpreisbremse erzielt werden. Diese wurde um weitere vier Jahre bis zum 31. Dezember 2029 verlängert. Das entsprechende Gesetz ist am 23. Juli 2025 in Kraft getreten. Die TAG verfügt jedoch nur über einen vergleichsweise geringen Anteil ihres Portfolios in sogenannten „angespannten Wohnungsmärkten“ und ist daher nur in begrenztem Umfang von den zusätzlichen Restriktionen der Mietpreisbremse bei Mieterhöhungen betroffen.



Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

In den sieben größten Märkten – Warschau, Krakau, Breslau, Dreistadt, Posen, Kattowitz und Lodz – wurden im Jahr 2025 rund 42.900 Wohnungen verkauft. Die Anzahl der zum Verkauf stehenden Einheiten in den sieben größten Regionen erreichte mit 69.900 zum Ende des Jahres 2025 den historisch höchsten Stand und belegt die Erwartungen an eine unverändert hohe Nachfrage im Markt.

Das bereits zu verzeichnende und auch in Zukunft weiter zu erwartende Umsatzwachstum resultierte in erster Linie aus den erfolgten Zinssenkungen (und damit aus einer verbesserten Kreditwürdigkeit der Käufer) und aus der allmählichen Freisetzung der aufgeschobenen Nachfrage von Kunden, die auf Förderprogramme oder deutlichere Preisrückgänge warteten. Zudem können die Käufer nun aus einem höheren Angebot an verfügbaren Immobilien auszuwählen.

Auf dem Wohnungsmarkt war in 2025 erwartungsgemäß ein Trend zur Preisstabilisierung zu beobachten, nachdem die Verkaufspreise in den vergangenen Jahren stark gestiegen waren. Nur in Posen stiegen die durchschnittlichen Angebotspreise. In den anderen Städten blieben die Preise weitgehend stabil oder gingen, wenn auch nur leicht, zurück. Warschau behauptete seine Position als Markt mit den höchsten Quadratmeterverkaufspreisen, während Lodz der günstigste Markt blieb.

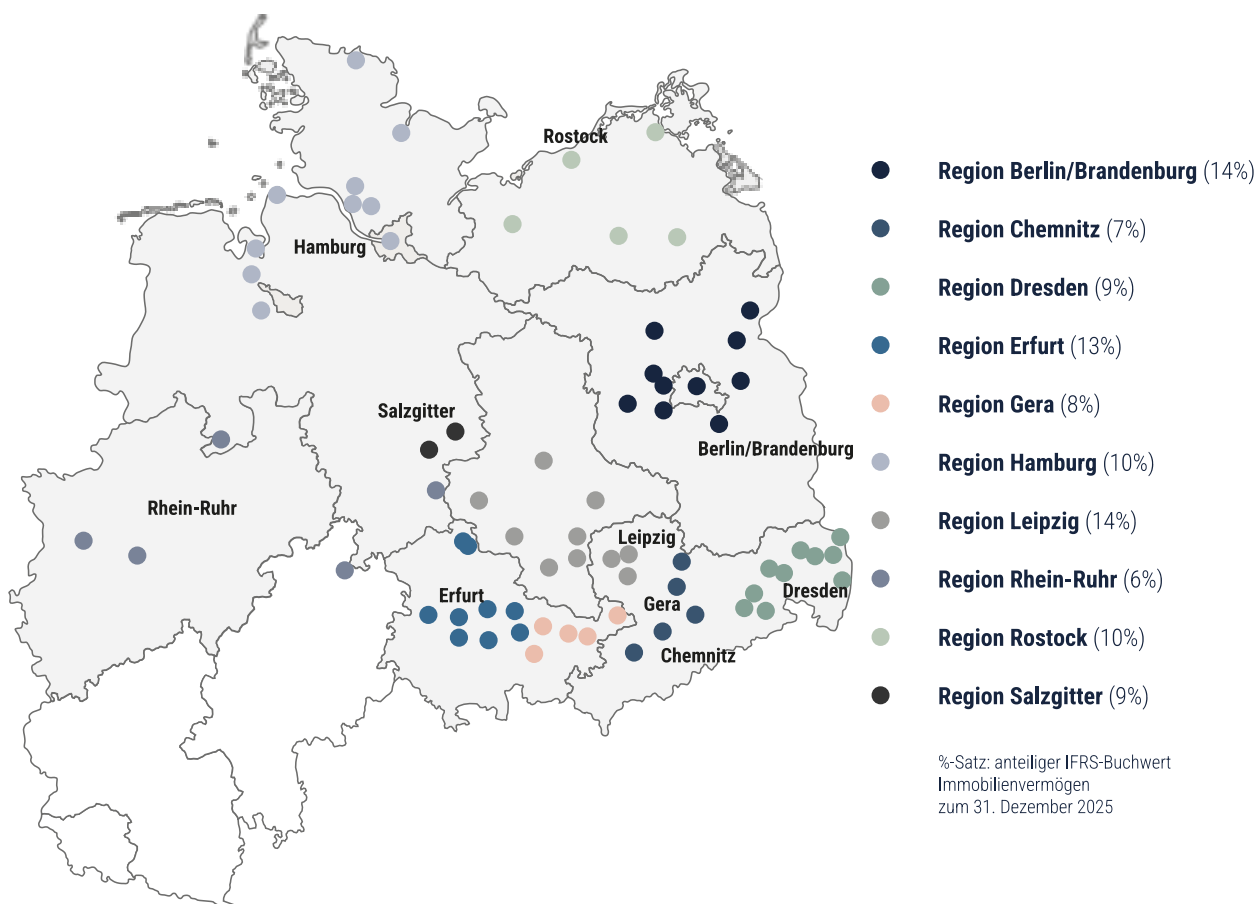
Ein zentraler Faktor, der den Wohnungsmarkt im Jahr 2025 geprägt hat, war wie bereits dargestellt, der Zyklus geldpolitischer Lockerungen. Wie die Statistiken zeigen, war zwar bereits im vierten Quartal 2025 eine erhöhte Käuferaktivität sichtbar, die vollen Effekte dieser Zinssenkungen dürften jedoch erst in den kommenden zwölf Monaten vollständig zum Tragen kommen.

Das Angebot an neuen Wohnungen auf dem polnischen Mietmarkt ist Ende 2025 in fast allen sechs Städten (ohne Kattowitz) im Vergleich zu Ende 2024 angestiegen, wenngleich das Angebot in absoluten Zahlen immer noch als niedrig zu betrachten ist. In den für die TAG im Jahr 2025 wichtigen Mietmärkten lag dieser Anstieg in Breslau bei 51% mit 160 mehr Wohnungen als im Dezember 2024, in Posen bei 51% mit 172 mehr Wohnungen, Danzig bei 43% mit 247 neuen Wohnungen gegenüber dem Vorjahr und in Lodz bei 26% mit 52 mehr Wohnungen im Angebot gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt. Nach den in den letzten Jahren stark gestiegenen Mieten lassen sich nun in allen Marktsegmenten stabilisierte Marktmieten im Vergleich zum Vorjahr beobachten. So sanken die Angebotsmieten leicht in Breslau um 0,4% auf EUR 16,11 pro m²/Monat, in Posen um 0,8% auf EUR 14,25 pro m²/Monat, in Danzig blieben die Mieten unverändert bei EUR 16,25 pro m²/Monat und in Lodz ergab sich mit einem Rückgang um 0,8% auf EUR 12,55 pro m²/Monat ebenfalls eine Miete auf Vorjahresniveau.



Überblick über das Portfolio und Portfoliostrategie in Deutschland

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des Geschäftsjahres 2025 rund 83.500 Einheiten. Der Fokus in Deutschland liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter*innen. Die regionalen Schwerpunkte in Deutschland liegen vor allem im Norden und Osten des Landes und verteilen sich wie folgt:



Portfoliodaten	31.12.2025	31.12.2024
Einheiten	83.504	83.618
Fläche in m ²	4.996.286	5.009.275
Immobilienvolumen in EUR Mio. ¹⁾	5.425,2	5.286,1
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	351,2	343,2
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (gesamt)	6,07	5,94
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (Wohneinheiten) ²⁾	5,98	5,84
Leerstand in % (gesamt)	3,5	3,9
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten) ²⁾	3,2	3,6
I-f-I Mietwachstum in %	2,6	2,5
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,0	3,0

1) EUR 6.971,5 Mio. bzw. EUR 6.505,9 Mio. im Vorjahr Immobilienvolumen gesamt (davon entfallen EUR 1.546,3 Mio. bzw. EUR 1.219,8 Mio. im Vorjahr auf Immobilien in Polen)

2) ohne Akquisitionen



Konsequent konzentriert sich die TAG in Deutschland auf die sogenannte „ABBA-Strategie“, also die Investition in den A-Lagen der B-Städte beziehungsweise in den B-Lagen der A-Städte. Diese Strategie geht nach unserer Auffassung mehr denn je auf. Auch kleinere und mittelgroße Städte profitieren von der überproportionalen Wohnraumnachfrage in den Metropolen, wo vor allem bezahlbarer Wohnraum knapp wird. Viele Menschen weichen auf das Umland der Großstädte oder auf die Zentren von mittelgroßen Städten aus, um attraktiv und dennoch bezahlbar zu wohnen.

Auch wenn die Mieten in den B-Lagen beziehungsweise B-Städten in absoluten Größenordnungen die Topstandorte Deutschlands nicht erreichen, so sind diese aus unserer Sicht dennoch sehr attraktiv. Die erzielbare Rendite, also die Relation der zu erwartenden Miete beziehungsweise des zu erwartenden FFO I zum Einkaufspreis bzw. zum eingesetzten Eigenkapital, stellt aus unserer Sicht ein wesentliches Kriterium bei der Beurteilung der Vorteilhaftigkeit einer Investition dar. Hier bieten B-Lagen und B-Städte aus unserer Sicht das wesentlich bessere Rendite-/Risikoprofil.

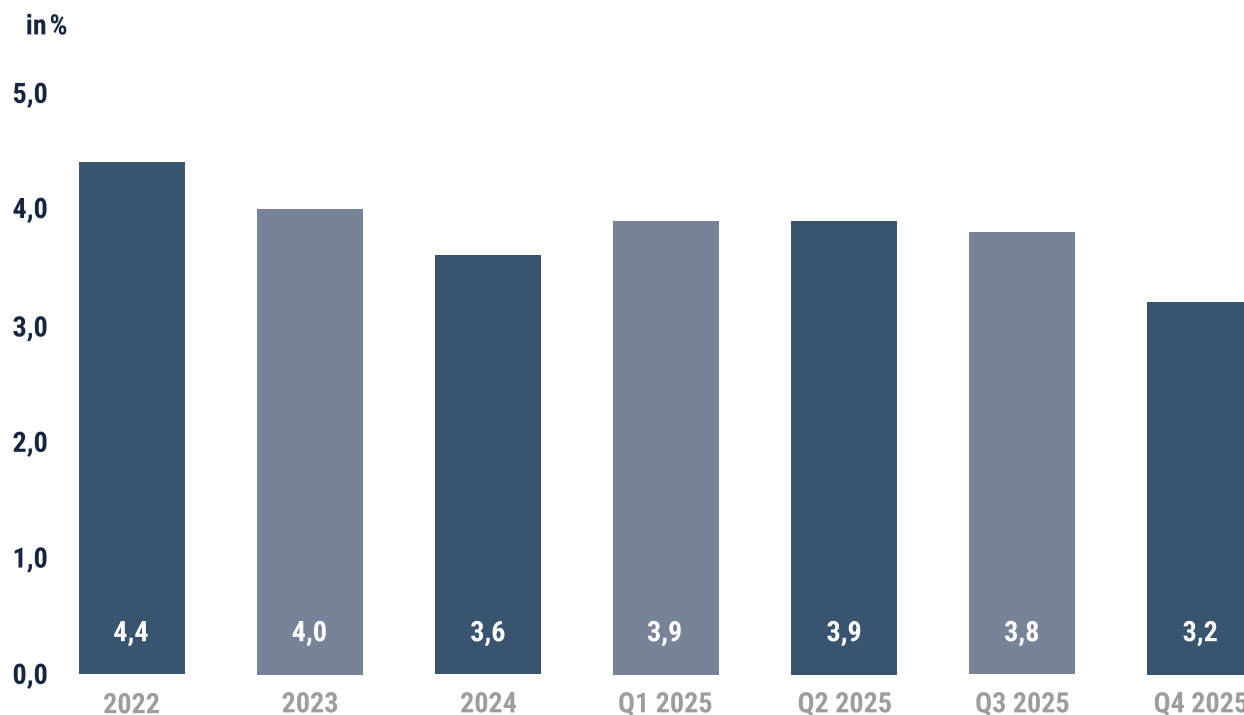
Investitionen in Deutschland erfolgen ausschließlich in Wohnimmobilien einschließlich der in größeren Wohnportfolios üblicherweise vereinzelt vorhandenen kleineren Gewerbeimmobilien. Höhere Leerstände zum Ankaufszeitpunkt sind kein Investitionshindernis, sofern diese nicht strukturell bedingt sind. Im Gegenzug kann durch einen kontinuierlichen Leerstandsabbau, wie dieser in der Vergangenheit laufend gelungen ist, ein attraktives Mietwachstum mit einem verhältnismäßig geringen Investitionsaufwand erreicht werden.



Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio

Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik (ungeprüfte Quartalszahlen) zeigt die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren 2022 bis 2025:



Nach einem, wie in den Vorjahren, leichten Anstieg des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns im ersten Quartal konnte dieser in den Folgequartalen und im Jahresverlauf um 0,6%-Punkte auf 3,2% im Dezember 2025 verringert werden. Damit hat die TAG die für das Geschäftsjahr 2025 abgegebene Prognose, die eine Reduzierung des Leerstands um 0,2%- bis 0,4%-Punkte vorsah, übertroffen. Dies ist im Wesentlichen auf die weiter gestiegene Wohnungsnachfrage in unseren Regionen, u.a. aufgrund der hohen Nettozuwanderung und des mangelnden Angebots an attraktivem und dennoch bezahlbarem Wohnraum, zurückzuführen.

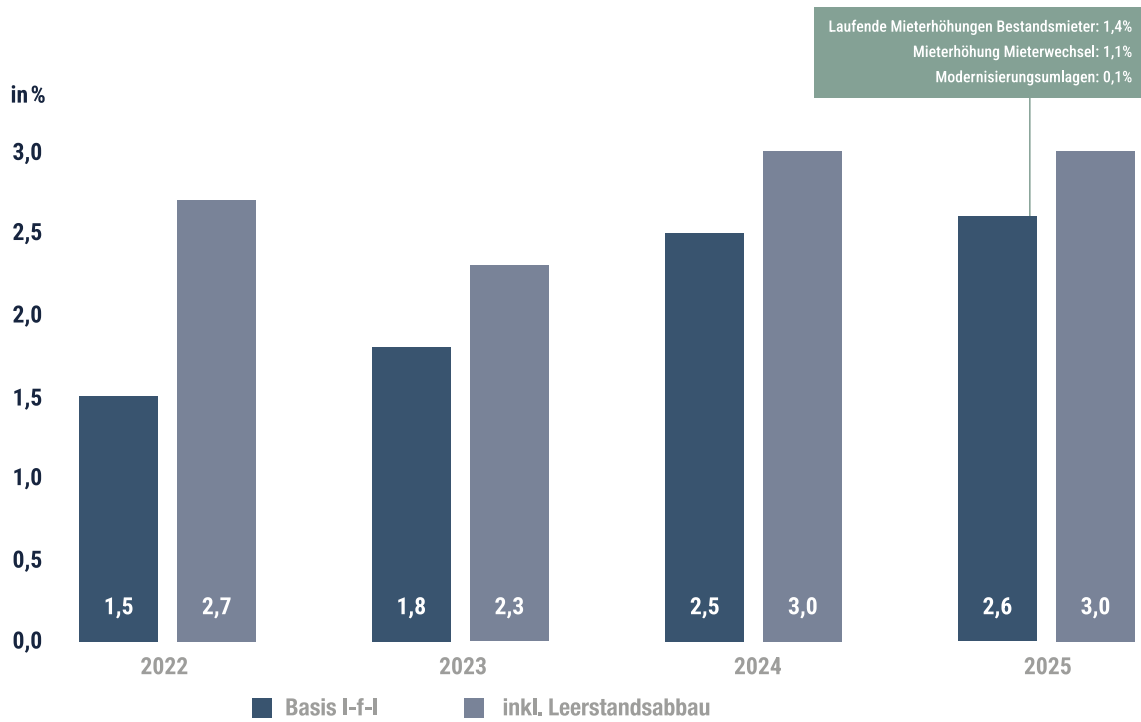
Wesentliche Rückgänge im Leerstand ergaben sich insbesondere in den Regionen Chemnitz (Leerstandsabbau um 0,7%-Punkte), Mecklenburg-Vorpommern (Rückgang um 1,9%-Punkte) und Salzgitter (Rückgang um 0,6%-Punkte). Im Gesamtportfolio, das u. a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2025 bei 3,5% nach 3,9% im Vorjahr.

Mietwachstum

Das Basis-Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland betrug auf like-for-like-Basis (das heißt ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 2,6% nach 2,5% im Vorjahr. Dieses Mietwachstum von 2,6% setzte sich dabei aus Mieterhöhungen für Bestandsmieter (1,4% nach 1,5% im Vorjahr), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (1,1% nach 0,8% im Vorjahr) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,1% nach 0,2% im Vorjahr) zusammen. Inklusiv der Effekte aus Leerstandsveränderungen betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis in 2025 3,0% (ebenfalls 3,0% im Geschäftsjahr 2024). Die für das vollständige Geschäftsjahr 2025 abgegebene Prognose für das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis von 2,5% bis 3,0% wurde damit am oberen Ende der Bandbreite erreicht.



Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2022 bis 2025:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in 2025 von EUR 5,84 je m² auf EUR 5,98 je m² gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten im Geschäftsjahr 2025 zu durchschnittlich EUR 6,44 je m², auch hier war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr (EUR 6,15 je m²) zu verzeichnen.



Portfolio im Detail

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum Immobilienportfolio der TAG in Deutschland unterteilt nach den einzelnen Regionen:

Region	Einheiten	Fläche m ²	Leerstand Dez. 2025 %	Leerstand ¹⁾ Dez. 2024 %	Netto Ist-Miete EUR / m ²	Neuvermietetungsmiete EUR / m ²	I-f-I Mietwachstum (y-o-y) %	I-f-I Mietwachstum gesamt ¹⁾ (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR / m ²	Capex EUR / m ²
Berlin/Brandenburg	9.355	536.612	1,6	2,0	6,53	7,71	3,0	3,5	9,02	22,39
Chemnitz	7.958	469.705	6,3	7,0	5,34	5,46	2,2	3,0	5,78	19,15
Dresden	5.565	357.510	1,0	1,2	6,38	6,72	1,7	1,8	5,79	10,75
Erfurt	10.119	571.991	0,6	0,6	5,81	6,09	2,7	2,8	6,97	16,73
Gera	9.156	531.397	1,7	1,8	5,56	5,87	2,4	2,4	5,05	13,36
Hamburg	6.400	392.498	3,0	3,0	6,65	7,56	3,4	3,5	10,31	34,85
Leipzig	12.900	749.779	6,5	7,0	5,87	6,19	2,4	2,9	7,47	32,36
Rhein-Ruhr	3.681	230.707	1,6	1,3	6,22	6,81	2,8	2,4	16,77	32,01
Mecklenburg-Vorpommern	7.536	427.844	2,9	4,8	6,14	7,28	2,9	5,0	8,19	28,39
Salzgitter	9.180	563.109	4,0	4,6	5,78	5,95	2,2	2,9	9,49	12,88
Wohn-einheiten	81.850	4.831.152	3,2	3,6	5,98	6,44	2,6	3,0	8,00	21,99
Akquisitionen	584	29.809	10,0	-	5,42	-	-	-	-	-
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	966	125.709	14,0	13,5	8,94	-	-	-	-	-
Sonstige ²⁾	104	9.616	1,1	1,0	16,60	-	-	-	-	-
Gesamtportfolio	83.504	4.996.286	3,5	3,9	6,07	-	-	-	-	-

1) inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

2) beinhaltet im Wesentlichen ein Bürogebäude und Serviced Apartments.

**Neubewertung des Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr**

Im Geschäftsjahr 2025 wurden, wie bereits auch in den Vorjahren, zwei Bewertungen des gesamten Portfolios durchgeführt. Die Bewertung des deutschen Portfolios zum 31. Dezember 2025 erfolgte dabei erstmalig durch Jones Lang LaSalle (JLL) als unabhängige Sachverständige, nachdem die Bewertung in den Vorjahren und letztmalig zum 30. Juni 2025 von CBRE durchgeführt wurde. Die Bewertung des polnischen Portfolios wurde unverändert zu den Vorjahren durch Savills durchgeführt. Die Bewertungen erfolgten wiederum zum 30. Juni und zum 31. Dezember des Jahres.

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2025 ein Bewertungsgewinn für das Portfolio in Deutschland von EUR 57,5 Mio. (Vorjahr: Bewertungsverlust von EUR 138,5 Mio.).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bewertungseffekte bezogen auf die einzelnen Regionen in Deutschland im Detail:

Region (in EUR Mio.)	31.12.2025 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2025 Verkehrswert (EUR/m ²)	31.12.2025 Bewertungs- multiplikator	FY 2025 Bewertungs- gewinn/ -verlust	31.12.2024 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2024 Verkehrswert (EUR/m ²)	31.12.2024 Bewertungs- multiplikator
Berlin/ Brandenburg	758,0	1.355,2	17,6	17,0	767,9	1.327,8	17,7
Chemnitz	364,3	756,6	12,7	0,7	354,6	736,5	12,7
Dresden	491,1	1.339,6	17,5	10,9	476,4	1.266,2	16,8
Erfurt	673,2	1.131,7	16,1	3,2	660,7	1.110,6	16,2
Gera	413,1	744,7	11,4	9,0	397,5	714,5	11,3
Hamburg	528,0	1.322,4	16,8	4,5	515,1	1.279,9	16,8
Leipzig	732,7	964,9	14,5	-3,7	714,4	937,7	14,4
Rhein-Ruhr	308,5	1.283,9	17,2	1,2	299,8	1.248,0	17,1
Rostock	524,1	1.201,4	16,6	12,0	497,6	1.124,7	16,3
Salzgitter	511,3	905,7	13,4	1,0	503,1	891,0	13,6
Wohn- einheiten	5.304,4	1.070,1	15,3	55,7	5.187,2	1.037,7	15,2
Akquisi- tionen	21,4	718,9	11,5	0,5	-	-	-
Sonstige ¹⁾	99,4	1.885,0	9,6	1,3	98,9	1.969,0	9,4
Gesamt- portfolio	5.425,2	1069,6	15,2	57,5	5.286,1	1039,6	15,2

1) beinhaltet im Wesentlichen Serviced Apartments und eine Büroimmobilie

Der Bewertungsmultiplikator des Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Netto-Ist-Miete) liegt wie zum Jahresende 2024 bei 15,2-fach. Dies entspricht einer Bruttoanfangsverzinsung von 6,6% (Vorjahr: ebenfalls 6,6%). Bezogen auf den Preis je Quadratmeter ergibt sich für das deutsche Gesamtportfolio ein Wert von rund EUR 1.070 (Vorjahr: rund EUR 1.040).

Aus der Bewertung der vermieteten oder der zur Vermietung vorgesehenen und als Renditeliegenschaften bilanzierten Einheiten in Polen resultierte zum 31. Dezember 2025 bei einem Buchwert von EUR 913,8 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 670,3 Mio.) ein Bewertungsergebnis von EUR 125,8 Mio. nach EUR 23,9 Mio. im Vorjahr.



Vom Bewertungsgewinn 2025 entfallen dabei ca. EUR 78,5 Mio. (31.12.2024: ca. EUR 7,3 Mio.) auf fertig gestellte Mietwohnungen sowie ca. EUR 47,3 Mio. (31.12.2024: ca. EUR 16,6 Mio.) auf Grundstücke. Die (annualisierte) Bruttoanfangsverzinsung für die entsprechenden Mietwohnungen beträgt in 2025 ca. 5,4% (31.12.2024: 5,9%), der dazugehörige Verkehrswert je Quadratmeter in 2025 ca. EUR 3.250 (31.12.2024: ca. EUR 2.770).

An- und Verkäufe im Geschäftsjahr 2025 in Deutschland

Auf der Ankaufsseite wurde im Geschäftsjahr der Erwerb von 1.186 Wohneinheiten zu einem Ankaufspreis von insgesamt EUR 33,9 Mio. beurkundet. Dies entspricht dem 9,6-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete bzw. einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 10,4%. Die durchschnittliche Leerstandsrate der erworbenen Portfolios lag bei ca. 15,3%. Wesentliche Standorte bei den Akquisitionen waren Görlitz sowie die Region rund um Leipzig. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für diese Akquisitionen ist zum Stichtag zum Teil bereits erfolgt bzw. wird für das erste Quartal 2026 erwartet. Im Vorjahr wurden dagegen nur vier vermietete Wohneinheiten in bereits zum Portfolio der TAG gehörenden Wohnanlagen zu einem Ankaufspreis von EUR 0,9 Mio. beurkundet. Der diesbezügliche Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten hat zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 stattgefunden.

Insgesamt wurden im Verlauf des Geschäftsjahres in Deutschland 99 Einheiten (Vorjahr: 1.400 Einheiten) zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 11,8 Mio. (Vorjahr: EUR 143,1 Mio.) veräußert. Der durchschnittliche Faktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete belief sich auf das 18,0-Fache (Vorjahr: 20,0-Fache), dies entspricht einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 5,6% (Vorjahr: 5,0%). Der Nettoliquiditätszufluss, das heißt der nach Abzug der zurückzuführenden Kredite verbleibende Kaufpreis, belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf rund EUR 9,3 Mio. (Vorjahr: rund EUR 107,1 Mio.). Aus den Verkäufen resultierte ein Buchgewinn von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: Buchgewinn von EUR 6,6 Mio.). Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist bei diesen Verkäufen zum Stichtag bereits im Wesentlichen erfolgt.



Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Verkaufsportfolio

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro im Geschäftsjahr 2025 von 4,2397:1, auf EUR 299,1 Mio. nach EUR 387,3 Mio. im Vorjahr. Bei Herstellungskosten von EUR 224,9 Mio. nach EUR 316,3 Mio. Vorjahr (einschließlich Effekten aus der Kaufpreisallokation von EUR 7,7 Mio. nach EUR 9,8 Mio. im Vorjahr) ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 74,2 Mio. (Vorjahr EUR 71,1 Mio.).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2025 Verkäufe von 2.823 (Vorjahr: 1.936) Wohnungen beurkundet und 2.077 (Vorjahr: 2.666) Wohnungen an die Käufer übergeben. Zum 31. Dezember 2025 stellt sich das Verkaufsportfolio in Polen im Überblick wie folgt dar:

Region	Einheiten gesamt	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m ² (Einheiten gesamt)	Buchwert 31.12.2025 in Mio. EUR ¹⁾
Warschau	11.169	1.821	9.348	571.218	309
Dreistadt	7.180	2.551	4.629	341.829	264
Breslau	3.191	722	2.469	174.168	89 ²⁾
Posen	2.845	516	2.329	156.057	106
Lodz	379	379	0	15.668	8
Sonstige	0	-	0	0	0
Verkaufseinheiten	24.764	5.989³⁾	18.775	1.258.940	777

1) Buchwerte exklusive Projekte in Joint Ventures

2) Buchwert beinhaltet EUR 1,6 Mio. an selbst genutzten Büroimmobilien

3) Davon 894 fertiggestellte Einheiten, die zum ganz überwiegenden Teil schon verkauft, jedoch noch nicht übergeben sind

Vermietungsportfolio

Im Bereich der Vermietung wurden in Polen zum 31. Dezember 2025 Mieteinnahmen (Netto-Ist-Mieten) von EUR 25,6 Mio. nach EUR 19,2 Mio. im Vorjahreszeitraum erzielt. Unter Berücksichtigung der Aufwendungen aus der Vermietung von EUR 0,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 1,0 Mio.) ergab sich ein Mietergebnis von EUR 24,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 18,2 Mio.).

Zum Stichtag waren 3.526 (Vorjahr: 3.219) Einheiten in der Vermietung. Der Leerstand im Vermietungsportfolio belief sich in Polen zum 31. Dezember 2025 auf 5,1% (Vorjahr: 4,9%) Das like-for-like Mietwachstum bei den Wohnungen, die bereits seit mindestens einem Jahr in der Vermietungsphase sind, betrug 3,4% nach 3,2% im Vorjahreszeitraum.



Zum 31. Dezember 2025 stellt sich das Vermietungsportfolio in Polen in einer Übersicht wie folgt dar:

in EUR Mio.	Einheiten gesamt	Fertig- gestellte Einheiten	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m ² Einheiten Gesamt	Buchwert 31.12.2025 in EUR Mio. ¹⁾
Breslau	3.293	1.764	603	926	150.640	338,4
Posen	1.814	1.205	82	527	82.478	187,9
Warschau	2.954	-	-	2.954	126.890	90,1
Dreistadt	905	23	394	488	35.743	59,0
Lodz	987	534	-	453	40.875	66,5
Übrige	334	-	248	86	44.049	28,0
Wohneinheiten zur Vermietung	10.287	3.526	1.327	5.434	480.675	770,0

1) Buchwerte exklusive Projekte in Joint Ventures

Weitere Details des Vermietungsportfolios in Polen können der folgenden Übersicht entnommen werden:

Region	Einheiten	Fläche in m ²	IFRS- Buchwert Dez. 2025 in EUR Mio. ¹⁾	Ist-Rendite in %	Leerstand Dez. 2025 in %	Leerstand Dez. 2024 in %	Netto-Ist- Miete in EUR/ m ² /Monat ¹⁾	I-f-I Mietwachs- tum (y-o- y) in % ⁴⁾
Breslau	1.718	72.322	254,5	5,2	7,5 ²⁾	9,8	16,55	2,3
Posen	1.196	53.835	168,0	5,1	0,7	0,4	13,35	5,4
Lodz	527	22.020	58,0	5,5	1,1	0,2	12,20	1,3
Gdansk ³⁾	23	1.211	5,3	0,0	100,0	0,0	0,00	0,0
Wohneinheiten gesamt	3.464	149.388	486	5,1	4,8	4,5	14,68	3,4
Gewerbeeinheiten	62	6.901	23,2	4,9	3,8	14,1	15,96	0,0
Gesamtportfolio	3.526	156.289	509	5,1	4,8	4,9	14,73	0,0

1) Basierend auf einem PLN/EUR Umrechnungskurs von 0,2369 per 31. Dezember 2025

2) Einschließlich eines neuen Projekts, das sich teilweise im Bau befindet und teilweise vermietet ist. Ohne dieses Objekt beträgt die Leerstandsquote in Breslau 2,0%

3) Projekt Ende Dezember 2025 fertiggestellt

4) Kennzahl für Immobilien, die seit über einem Jahr in der Vermietung sind

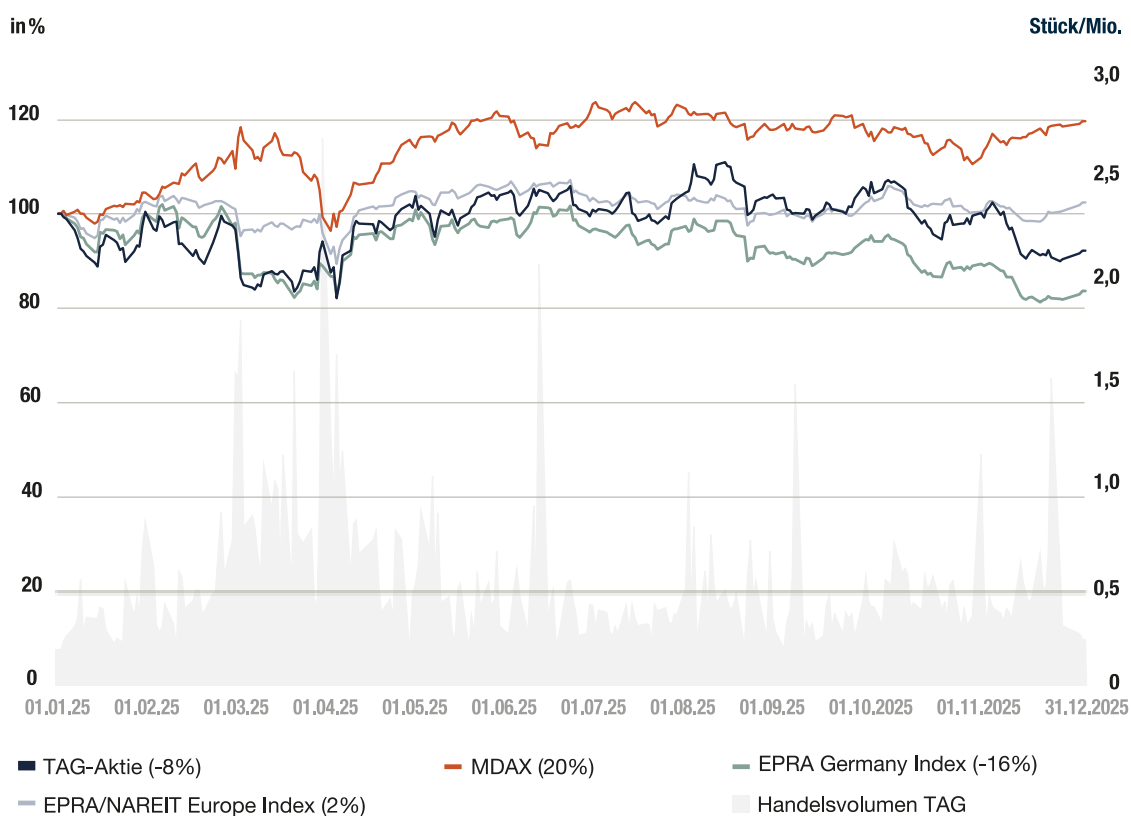


TAG-AKTIE UND KAPITALMARKT

Kursentwicklung

Im Jahresverlauf 2025 zeigte die Aktie der TAG Immobilien AG eine von spürbarer Volatilität geprägte Entwicklung. Nach einem Schlusskurs von EUR 14,36 zum Jahresende 2024 fiel der Kurs zunächst bis zum 9. April 2025 auf ein Jahrestief von EUR 11,79. In den darauffolgenden Monaten setzte eine deutliche Erholung ein, die am 25. August 2025 in einem Jahreshoch von EUR 15,92 gipfelte. Über das Gesamtjahr betrachtet, schloss die Aktie schließlich bei EUR 13,23 und verzeichnete damit eine Jahresperformance von -8%.

Im Benchmark-Vergleich lag die TAG-Aktie damit unter der Entwicklung des MDAX, der im Gesamtjahr 2025 um 20% zulegte. Der EPRA Europe-Index erzielte einen leichten Anstieg von 2%, während der EPRA Germany-Index die rückläufige Kursperformance der gelisteten deutschen Immobilienunternehmen widerspiegelte und das Jahr mit -16% beendete.



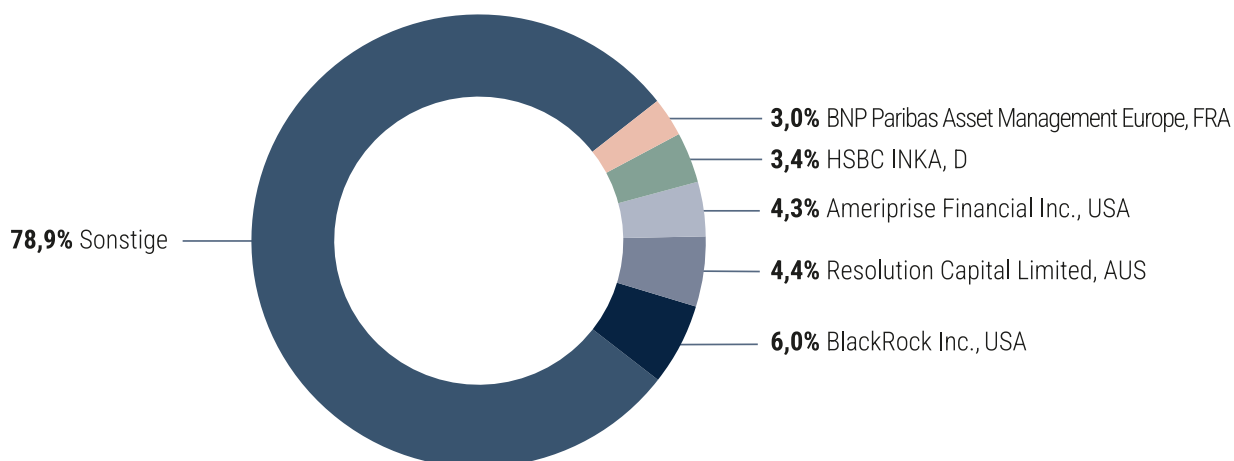


Grundkapital und Aktionärsstruktur

Das Grundkapital der TAG erhöhte sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2025 durch die im Juni 2025 von Teilen der Aktionäre gewählte Aktiendividende (ca. 1,1 Mio. neue Aktien) sowie durch eine im August 2025 durchgeführte Barkapitalerhöhung (ca. 12,4 Mio. neue Aktien). Zum Stichtag belief sich das Grundkapital und die Anzahl der Aktien auf EUR 189.034.941,00 beziehungsweise 189.034.941 Stück (31. Dezember 2024: EUR 175.489.025,00 beziehungsweise 175.489.025 Stück).

Der Free Float lag zum Stichtag bei nahezu 100% des Grundkapitals. 58.689 Stück Aktien (nach 84.424 Stück zum 31. Dezember 2024) werden für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung als eigene Aktien gehalten.

Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht (Stand 31. Dezember 2025) zeigt. Hierbei wird die zuletzt an die TAG gemeldete Anzahl von Stimmrechten zugrunde gelegt, das heißt, dass sich der Anteil innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte, ohne eine Meldepflicht ausgelöst zu haben.





Dividende

Die ordentliche Hauptversammlung der TAG hatte am 16. Mai 2025 eine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von EUR 0,40 je Aktie (entsprechend einer Ausschüttungsquote von 40% des FFO I) beschlossen. Erstmals hatten die Aktionäre die Wahl zwischen einer Barausschüttung (Bardividende) und neuen TAG-Aktien (Aktividende). Insgesamt entschieden sich Aktionäre mit 31,3% der dividendenberechtigten Aktien dafür, ihre Dividende in Form von neuen TAG-Aktien zu erhalten. Auf Basis dieser Annahmequote wurden 1.067.625 neue Aktien ausgegeben. Die neuen Aktien wurden am 17. Juni 2025 in die Notierung der bestehenden Aktien der TAG im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Die TAG Immobilien AG plant, für das Geschäftsjahr 2026 die Ausschüttungsquote für die Dividende auf 50% des FFO I zu erhöhen. Für das berichtete Geschäftsjahr 2025 bleibt die bisherige Ausschüttungsquote von 40% des FFO I unverändert bestehen.

Rating

Im August 2025 hat die Ratingagentur S&P Global Ratings das langfristige Credit Rating der TAG (Investment Grade BBB-) bestätigt und den Ausblick auf „positiv“ angehoben. Bereits im Juni 2025 hatte die Ratingagentur Moody's das langfristige Credit Rating der TAG (Investment Grade Baa3) bestätigt und ebenfalls den Ausblick von „stabil“ auf „positiv“ angehoben.



ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Ertragslage

Umsätze aus Vermietung und Mietergebnis

Die aus dem Vermietungsgeschäft in Deutschland erzielte Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns liegt mit EUR 345,5 Mio. leicht über dem Niveau des Vorjahres von EUR 341,0 Mio. Im deutschen Portfolio wurde ein like-for-like-Mietwachstum (inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau) von 3,0% (Vorjahr: 3,0%) p.a. sowie eine weitere Reduzierung des Leerstands des Gesamtportfolios auf 3,5% zum Jahresende nach 3,9% EUR 3,9% zum Ende des Vorjahres erzielt. In den Wohnungen des Konzerns in Deutschland belief sich der Leerstand zum Stichtag auf 3,2% nach 3,6% zum 31. Dezember 2024.

Einschließlich der weiteren in den Umsätzen aus Vermietung ausgewiesenen Erträge (im Wesentlichen fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten) beliefen sich die gesamten Umsatzerlöse aus Vermietung in Deutschland auf EUR 463,5 Mio. nach EUR 453,9 Mio. im Vorjahr.

Das Vermietungsgeschäft in Polen trug mit einer Netto-Ist-Miete von EUR 25,6 Mio. (Vorjahr: EUR 19,2 Mio.) zum Mietergebnis bei. Der diesbezügliche Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen durch die Fertigstellung weiterer Einheiten zur Vermietung bedingt. Das like-for-like-Mietwachstum in Polen belief sich zum Stichtag auf 3,4% (Vorjahr: 3,2%) p.a., der Leerstand betrug zum Stichtag, einschließlich der erst zum Ende der Berichtsperiode gerade fertig gestellten Projekte, 5,1% nach 4,9% im Vorjahr.

Unter Berücksichtigung von Aufwendungen aus der Vermietung ergab sich in Deutschland ein Mietergebnis, als Saldo aus Umsätzen und Aufwendungen aus Vermietung, von EUR 278,3 Mio. nach EUR 268,4 Mio. im Vorjahr. Grund hierfür waren im Wesentlichen das erreichte Mietwachstum sowie der erzielte Leerstandsabbau in den bewirtschafteten Objekten. Aus der Vermietung in Polen wurde ein Mietergebnis von EUR 24,8 Mio., nach EUR 18,2 Mio. im Vorjahr, erwirtschaftet. Insgesamt konnte somit ein Mietergebnis von EUR 303,0 Mio. nach EUR 286,6 Mio. im Vorjahr erzielt werden.

Für das Segment Vermietung Deutschland ergibt sich ein Segmentergebnis bzw. FFO I, nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten, von EUR 174,9 Mio. (Vorjahr: FFO I von EUR 173,8 Mio.).

Das Segmentergebnis bzw. der FFO I im Segment Vermietung Polen beläuft sich nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten auf EUR 6,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.).

Verkaufsergebnis Immobilien des Vorratsvermögens und Renditeliegenschaften

Die Umsätze aus Verkäufen von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften liegen mit zusammen EUR 349,1 Mio. unter dem Vorjahresniveau von EUR 497,4 Mio. Im Vorjahr hatten insbesondere die Verkaufsaktivitäten in Deutschland wesentlichen Einfluss auf die Umsätze, die im Berichtsjahr bewusst reduziert worden sind. Der in Polen erzielte Umsatz aus Verkäufen von Vorratsimmobilien reduzierte sich auf EUR 272,2 Mio. nach EUR 372,9 Mio. im Vorjahr. Insgesamt wurde durch den Rückgang der Verkäufe in Deutschland in 2025 ein Verkaufsergebnis von EUR 73,5 Mio. nach EUR 67,2 Mio. im Vorjahr erzielt.

Das Verkaufsergebnis enthält auch Aufwendungen für Provisionen für Verkäufe sowie sonstige Verkaufsnebenkosten. Insgesamt belaufen sich diese Aufwendungen auf EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 7,7 Mio.).



Für das Segment Verkauf Polen ergibt sich ein in der Segmentberichterstattung ausgewiesenes Verkaufsergebnis bzw. FFO II-Beitrag von EUR 68,0 Mio. (Vorjahr: EUR 66,2 Mio.).

Umsätze aus Dienstleistungen und Dienstleistungsergebnis

Die Dienstleistungserlöse von insgesamt EUR 129,2 Mio. (Vorjahr: EUR 112,5 Mio.) werden mit EUR 85,2 Mio. (Vorjahr: EUR 89,1 Mio.) zum größten Teil in Deutschland erzielt. Sie betreffen im Wesentlichen die Geschäftsfelder Energiemanagement und Hausmeisterdienstleistungen sowie Handwerkertätigkeiten und WEG-Verwaltung. Die Erträge aus Energiemanagement sind nach einer deutlichen Steigerung im Vorjahr (im Wesentlichen aufgrund stark schwankender Energiepreise) wieder gesunken und liegen nunmehr wieder auf dem Niveau der Vergangenheit. Die damit in Zusammenhang stehenden Aufwendungen sind durch die Preisentwicklung gleichermaßen gegenüber dem Vorjahr gesunken. In Polen werden steigende Erträge durch Bau- und Projektdienstleistungen gegenüber Joint Ventures erzielt (EUR 44,0 Mio., Vorjahr EUR 23,5 Mio.).

Nach Abzug der direkt zurechenbaren Einkaufs- und Materialkosten ergibt sich ein Dienstleistungsergebnis von EUR 43,2 Mio. (Vorjahr: EUR 46,2 Mio.).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr EUR 25,2 Mio. (Vorjahr: EUR 17,3 Mio.) und entfallen wie im Vorjahr im Wesentlichen auf die Aktivierung von Personalaufwendungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen in Polen, die Zwischenvermietung von noch nicht entwickelten Objekten und die Auflösung von Rückstellungen.

Bewertungsergebnis

Aus der Neubewertung (Fair-Value-Änderung) der Renditeliegenschaften und aus Effekten aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens ergab sich in 2025, nach einer Wertminderung im Vorjahr von EUR -114,6 Mio., ein positives Bewertungsergebnis von EUR 183,3 Mio., das mit EUR 57,6 Mio. (Vorjahr: Wertminderung von EUR 138,5 Mio.) auf das deutsche Portfolio und mit EUR 125,7 Mio. (Vorjahr: EUR 23,9 Mio.) auf das polnische Portfolio entfällt (vergleiche hierzu auch den vorstehenden Abschnitt „Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio – Neubewertung des Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr“).

Personalaufwand

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum insbesondere durch laufende Gehaltssteigerungen, aber auch durch eine aufgrund des Wachstums in Polen etwas höhere Mitarbeiterzahl, auf EUR 101,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 91,4 Mio.). Zum 31. Dezember 2025 beschäftigte die TAG, einschließlich der Mitarbeiter*innen in Polen, 1.922 Mitarbeiter*innen nach 1.856 Mitarbeiter*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2024.

Den einzelnen Segmenten werden in diesem Zusammenhang direkt zurechenbare Personalkosten von insgesamt EUR 101,5 Mio. (Vorjahr: EUR 91,4 Mio.) zugeordnet. Davon entfallen auf das Segment Vermietung EUR 66,6 Mio. in Deutschland und EUR 8,4 Mio. in Polen (Vorjahr: EUR 62,3 Mio. in Deutschland, EUR 5,9 Mio. in Polen). Auf die Verkaufstätigkeit in Polen entfallen EUR 26,5 Mio. (Vorjahr: EUR 23,2 Mio.).



Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 14,0 Mio. (Vorjahr: EUR 12,7 Mio.) betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen, im Wesentlichen auf IT-Software, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16 und zu geringeren Teilen auf selbst genutzte Büroimmobilien des Konzerns, die nach den Regelungen der IFRS zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren sind.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR 36,1 Mio. über dem Niveau des Vorjahres von EUR 33,3 Mio. Die Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten weiterhin im Wesentlichen Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, EDV-Kosten sowie Kommunikations- und Raumkosten.

Den einzelnen Segmenten werden direkt zurechenbare Aufwendungen (und Erträge) von insgesamt EUR 13,6 Mio. (Vorjahr: EUR 16,6 Mio.) zugeordnet. Davon entfallen auf das Segment Vermietung per Saldo Aufwendungen in Höhe von EUR 18,3 Mio. in Deutschland (Vorjahr: Aufwendungen in Höhe von EUR 17,9 Mio.) bzw. in Polen Erträge in Höhe von EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: Aufwendungen in Höhe von EUR 0,3 Mio.) und auf das Verkaufsgeschäft in Polen Erträge von EUR 3,5 Mio. (Vorjahr: Erträge in Höhe von EUR 1,6 Mio.).

Zinsergebnis und sonstiges Finanzergebnis

Das gesamte Finanzergebnis, als Saldo aus Zinsertrag und Zinsaufwand sowie dem sonstigen Finanzergebnis, verbesserte sich im Wesentlichen aufgrund gesunkener Zinsaufwendungen, geringerer Aufwendungen aus Derivaten und höheren Erträgen aus kurzfristigen Geldanlagen auf EUR -48,5 Mio. (Vorjahr: EUR -50,3 Mio.). Eliminiert man aus diesem Finanzergebnis Einmaleffekte sowie nicht zahlungswirksame Bewertungsergebnisse, z. B. aus Derivaten, so ergibt sich für das Geschäftsjahr 2025 ein zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Sondereffekte von EUR -54,5 Mio. nach EUR -52,9 Mio. in 2024, das in dieser Höhe in die Berechnung des FFO I und FFO II einfließt.

Das sonstige Finanzergebnis enthält im Wesentlichen Effekte aus der Bewertung von Derivaten mit EUR 6,5 Mio. (Vorjahr: EUR -1,4 Mio.), sowie Effekte aus der Währungsumrechnung mit EUR -13,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4,1 Mio.).

Ertragsteuern

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in 2025 auf EUR -337,8 Mio. nach EUR +7,1 Mio. in 2024. Der Anteil der tatsächlichen Steueraufwendungen betrug in 2025 EUR -26,3 Mio. (Vorjahr: EUR -36,3 Mio.), der verbleibende Aufwand EUR -311,6 Mio. (Vorjahr: Ertrag von EUR + 43,4 Mio.) betrifft nicht zahlungswirksame latente Steuern. Der im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöhte Steueraufwand resultiert im Wesentlichen daraus, dass die TAG seit dem Geschäftsjahr 2025 für sämtliche Gesellschaften einen kombinierten Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer in Höhe von 25,81% anwendet. Im Vorjahr wurde bei denjenigen Gesellschaften, die die sog. erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch nahmen, ein Steuersatz von 15,825% angewendet, der ausschließlich die Körperschaftsteuer berücksichtigte. Die Anpassung beruht auf einer aktualisierten Einschätzung einer möglichen Gewerbesteuerbelastung im Umkehrzeitpunkt der temporären Differenzen sowie der schrittweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes auf 10% in 2032.



Konzernergebnis

Die TAG erzielte im Geschäftsjahr 2025 ein Konzernergebnis von EUR 90,3 Mio. (Vorjahr: EUR 122,1 Mio.). Wesentliche Ursache für diesen Ergebnismrückgang war der im vorstehende Abschnitt beschriebene erhöhte Aufwand aus nicht zahlungswirksamen latenten Steuern. Operativ (vergleiche dazu die nachfolgenden Ausführungen zum bereinigten EBITDA aus der Vermietung und aus dem Verkauf) konnten demgegenüber Ergebnissteigerungen erreicht werden.

Bereinigtes EBITDA

Für das Geschäftsjahr 2025 errechnet sich bezogen auf das deutsche Vermietungsgeschäft folgendes bereinigtes EBITDA:

in EUR Mio.	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
EBIT	277,7	73,2
Bewertungsergebnis	-57,5	138,5
Abschreibungen	11,8	10,7
Sondereffekte	-2,6	0,0
Ergebnis aus Verkäufen	0,7	3,9
EBITDA (bereinigt)	230,1	226,3

Das bereinigte EBITDA für das Vermietungsgeschäft in Polen stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
EBIT Vermietung Polen	113,2	31,1
Bewertungsergebnis	-96,1	-19,4
Abschreibungen	0,4	0,4
EBITDA (bereinigt)	17,4	12,2

Das bereinigte EBITDA sowie das bereinigte Verkaufsergebnis für das Verkaufsgeschäft in Polen berechnet sich wie folgt:

in EUR Mio.	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
EBIT Polen - Verkäufe	85,6	60,4
Effekte aus der Kaufpreisallokation	7,7	9,8
Effekte aus der Eliminierung von Bewertungsergebnissen aus Vorjahren	4,6	5,4
Bewertungsergebnis Polen	-29,6	-4,6
Abschreibungen	1,8	1,6
Erträge aus Joint Ventures	15,5	4,0
EBITDA (bereinigt) Polen – Verkäufe	85,5	76,6
Nettofinanzergebnis (zahlungswirksam)	0,3	4,6
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-14,7	-15,3
Minderheitenanteile	-3,2	0,2
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	68,0	66,2

Funds from Operations (FFO)

Der FFO I ermittelt sich aus dem Konzernergebnis in Deutschland, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen (ohne eine Bereinigung von Wertminderungen auf Mietforderungen), nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne nicht regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte sowie unter Abzug tatsächlicher Ertragsteuern. Ferner werden in den FFO I Ergebnisse aus Immobilienverkäufen nicht einbezogen. Der AFFO („Adjusted Funds from Operations“) errechnet sich aus dem FFO I und bringt alle aktivierten Investitionen in Immobilien (sogenanntes „Capex“) in Abzug. Der FFO II basiert auf dem FFO I und berücksichtigt zusätzlich die Ergebnisse aus Immobilienverkäufen sowie den Ergebnisbeitrag aus der Geschäftstätigkeit in Polen. Die Anzahl ausstehender Aktien wurde als gewichteter Durchschnitt ermittelt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Berechnung des FFO I, des bereinigten EBITDA, des AFFO und des FFO II im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

in EUR Mio.	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
EBIT Deutschland	277,7	73,2
EBIT Polen (Vermietung)	113,2	31,1
EBIT Deutschland und Vermietung in Polen	390,9	104,4
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	-153,7	119,2
Abschreibungen	12,2	11,1
Sondereffekte	-2,6	0,0
Verkaufsergebnis	0,7	3,9
EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland und Polen	247,6	238,5
Netto-Ist-Miete	371,1	360,2
EBITDA-Marge (bereinigt)	66,7%	66,2%
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-54,5	-52,9
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-11,5	-9,4
Garantiedividende Minderheiten	-0,6	-1,1
FFO I	181,0	175,1
davon aus der Geschäftstätigkeit in Deutschland	174,9	173,8
davon aus der Geschäftstätigkeit in Polen	6,1	1,3
Aktivierte Instandhaltungsaufwendungen	-20,2	-22,4
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	160,8	152,7
Modernisierungs-Capex	-86,1	-57,0
Tilgungszuschüsse	3,3	0,0
AFFO	78,0	95,7
Verkaufsergebnis Deutschland	-0,7	-3,9
Sondereffekt Verkaufsergebnis Deutschland	0,0	2,0
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	68,0	66,2
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	248,2	239,4
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	180.509	175.471
FFO I je Aktie in EUR	1,00	1,00
FFO II je Aktie in EUR	1,38	1,36
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	180.509	175.471
FFO I je Aktie in EUR	1,00	1,00
FFO II je Aktie in EUR	1,38	1,36



Der FFO I ist im Vergleich zum Vorjahr von EUR 175,1 Mio. auf EUR 181,0 Mio. um EUR 3,4% gestiegen. Auf Basis der einzelnen Aktie ergibt sich wie im Vorjahr ein FFO I von EUR 1,00 je Aktie.

Innerhalb des FFO werden per 31. Dezember 2025 die folgenden nicht wiederkehrenden Ertragseffekte als Sondereffekte berücksichtigt:

in EUR Mio.	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Tilgungszuschüsse	-3,3	0,0
Finanzierungskosten für den Erwerb eines Portfolios in Polen	0,6	0,0
Sondereffekte	-2,6	0,0

Der Konzern prognostizierte für das Geschäftsjahr 2025 einen FFO I in Höhe von EUR 0,96 - 0,98 je Aktie, dies entsprach in absoluten Größenordnungen einem FFO I von EUR 174 Mio. bis EUR 179 Mio. Mit einem FFO I von EUR 181,0 Mio. und einem FFO I von EUR 1,00 je Aktie für das Geschäftsjahr 2025 wurde die Prognose leicht übertroffen.

Für den FFO II prognostizierte der Konzern eine Größenordnung von EUR 235 Mio. bis EUR 246 Mio. bzw. EUR 1,33 je Aktie. Mit einem FFO II von EUR 248,2 Mio. sowie einem FFO II je Aktie von EUR 1,38 je Aktie wurde diese Prognose ebenfalls übertroffen. Grund für diese Entwicklung sind insbesondere höhere Verkaufspreise und infolgedessen besser als erwartete Rohgewinnmargen der übergebenen Wohnungen in Polen.

Vermögenslage

Vermögenswerte

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2025 auf EUR 9,0 Mrd. nach EUR 7,8 Mrd. zum 31. Dezember 2024. Das gesamte Immobilienvermögen des Konzerns enthält, neben den Renditeliegenschaften von EUR 6.254,7 Mio. (Vorjahr: EUR 5.834,4 Mio.) auch Immobilien im Sachanlagevermögen von EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2,3 Mio.) sowie insbesondere in Polen Immobilien des Vorratsvermögens von EUR 713,8 Mio. (Vorjahr: EUR 611,3 Mio.). Darüber hinaus werden Immobilien von EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 58,0 Mio.) als zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. In Summe beträgt das gesamte Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2025 EUR 6.971,5 Mio. nach EUR 6.505,9 Mio. zum Ende des Vorjahres, wovon EUR 5.425,2 Mio. (Vorjahr: EUR 5.286,1 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 1.546,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1.219,8 Mio.) auf Immobilien in Polen entfallen. Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2025 auf EUR 1.197,9 Mio. gegenüber EUR 603,5 Mio. zum 31. Dezember 2024.



Investitionen und Capex-Reporting

Für laufende Instandhaltung und Modernisierungen hat die TAG in Deutschland in ihrem like-for-like-Portfolio, d. h. ohne die Akquisitionen des Geschäftsjahres und ohne Projektentwicklungen, im Jahr 2025 Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 144,9 Mio. (Vorjahr: EUR 123,6 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 38,7 Mio. (Vorjahr: EUR 44,2 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 106,2 Mio. (Vorjahr: EUR 79,4 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	2025	2024
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	68,3	38,3
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	17,7	18,7
Mieterwechsel	20,2	22,4
Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like Portfolio	106,2	79,4

Die gesamten Investitionen in Deutschland (ergebniswirksam erfasste laufende Instandhaltung und aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) beliefen sich im like-for-like-Portfolio in 2025 auf EUR 30,00 je m² nach EUR 25,23 je m² im Vorjahr und im gesamten Portfolio auf EUR 29,01 je m² (Vorjahr: EUR 24,63 je m²).

Unterteilt nach Akquisitionen, Projektentwicklungen und dem Wohnportfolio inkl. der Akquisitionen des Geschäftsjahres stellen sich die Investitionen in den Renditeliegenschaften wie folgt dar:

in EUR Mio.	2025	2024
Akquisitionen Geschäftsjahr	88,0	86,5
Projektentwicklungen	69,5	44,3
- davon kapitalisierte Zinsen	5,0	3,4
like-for-like Portfolio Deutschland ¹⁾	106,2	79,4
- davon Investitionen in bestehende Fläche	106,2	79,4
Sonstige ²⁾	0,0	0,0
Investitionen Renditeliegenschaften	263,7	210,1

1) Investitionen in Renditeliegenschaften EUR 106,2 Mio. (Vorjahr: EUR 79,3 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.)

2) Mietanreize, z. B. mietfreie Zeiten für Mieter*innen infolge durch von Mieter*innen selbst übernommener Modernisierungen, sind weiterhin von untergeordneter Bedeutung; Angaben zu Modernisierungsaufwendungen im Zusammenhang mit Joint Ventures sind hier nicht enthalten.

Die Akquisitionen des Geschäftsjahres betreffen Grundstücksankäufe in Höhe von EUR 21,9 Mio. (Vorjahr EUR 0,1 Mio.) in das deutsche Portfolio, sowie Investitionen für Projektentwicklungen im polnischen Portfolio in Höhe von EUR 66,1 Mio. (Vorjahr: EUR 86,4 Mio.).

Die Projektentwicklungen betreffen in voller Höhe Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen, der zum Aufbau des Vermietungsgeschäfts vorgesehen ist. Einschließlich der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Projektentwicklungen wurden in Deutschland EUR 2,9 Mio. (Vorjahr: EUR 12,8 Mio.) und in Polen EUR 409,5 Mio. (Vorjahr: EUR 359,6 Mio.) in Projektentwicklungen investiert. Die Modernisierungsaufwendungen für das like-for-like-Portfolio betreffen nur Investitionen in bestehende Flächen, die Investitionen in zusätzliche Flächen sind von untergeordneter Bedeutung.



Eine detaillierte Aufteilung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen sowie der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen je m² auf die einzelnen Regionen können zudem der Übersichtstabelle zum Portfolio im obigen Abschnitt „Geschäftsverlauf – Portfolio im Detail“ entnommen werden.

Goodwill

Aus der Erstkonsolidierung von Vantage in 2020 ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) von EUR 19,8 Mio., der sich zum 31. Dezember 2025 durch Währungsumrechnungseffekte auf EUR 19,9 Mio. erhöht hat. Basis dieser Ermittlung ist die Differenz des Barkaufpreises für die Anteile von EUR 131,9 Mio. zu den beizulegenden Zeitwerten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Aus der Erstkonsolidierung von ROBYG in 2022 ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) von EUR 232,6 Mio., der sich durch die Kosten eines Währungssicherungsgeschäftes für die Kaufpreiszahlung auf EUR 244,8 Mio. erhöhte. Basis der Ermittlung ist die Differenz des Barkaufpreises für die Anteile von EUR 526,0 Mio. zu den beizulegenden Zeitwerten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden. Zum Stichtag erhöhte sich dieser Goodwill durch Währungseffekte auf EUR 269,9 Mio.

Finanzlage

Eigenkapital

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Eigenkapitalbasis durch das laufende Konzernergebnis um EUR 90,3 Mio. (im Vorjahr: um EUR 122,1 Mio.) erhöht.

Zum Stichtag beläuft sich das Konzerneigenkapital auf insgesamt EUR 3.322,0 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 3.099,9 Mio.). Die Eigenkapitalquote liegt zum Ende des Geschäftsjahres 2025 bei 37,1% nach 40,0% zum Ende des Vorjahres.

EPRA Net Tangible Asset (NTA)

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des NTA:

in EUR Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.262,2	3.019,6
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente ¹⁾	866,1	557,1
Zeitwert Derivate	67,3	11,7
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens ¹⁾	62,8	60,0
Geschäfts- und Firmenwert	-289,8	-286,1
Immaterielle Vermögensgegenstände	-3,6	-3,6
EPRA NTA (verwässert)	3.965,0	3.358,6
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	188.976	175.405
EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)	20,98	19,15

1) Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente sowie latente Steuern und Minderheiten werden bei der Ermittlung der stillen Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens berücksichtigt.



Für die Berechnung des NTA werden die latenten Steuern wie folgt berücksichtigt:

	2025			2024		
	Fair Value in EUR Mio.	Anteil am Gesamtportfolio	Anteil Hinzurechnung latenter Steuern	Fair Value in EUR Mio.	Anteil am Gesamtportfolio	Anteil Hinzurechnung latenter Steuern
Strategischer Kernbestand	6.004,5	85%	100%	5.828,4	89%	100%
Übriger Bestand einschließlich Verkaufsbestand	1.028,2	15%	0%	741,2	11%	0%

Finanzierung und Liquidität

Der Verschuldungsgrad Loan-to-Value (LTV) errechnet sich zum Stichtag wie folgt:

EUR Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.312,6	2.358,3
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	1.116,6	893,8
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	854,5	466,3
Liquide Mittel	-1.347,9 ¹	-603,5
Nettofinanzverschuldung	2.935,8	3.114,9
Renditeliegenschaften	6.254,7	5.834,4
Immobilien im Sachanlagevermögen	1,6	2,3
Immobilien des Vorratsvermögens	713,8	611,3
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	1,4	58,0
Immobilienvolumen (Buchwert)	6.971,5	6.505,9
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	40,4	0,0
Anteile an Joint Ventures inkl. Ausleihungen	51,8	54,4
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	92,0	84,4
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	7.155,7	6.644,7
LTV	41,0%	46,9%

1) Inkl. kurzfristigen Termingeldern in Höhe von EUR 150,0 Mio.

Die TAG stützt ihre Fremdfinanzierungen auf verschiedene Säulen. Neben grundbuchlich besicherten Bankkrediten in den Tochtergesellschaften nutzt die Gesellschaft auch kapitalmarktbasierende Finanzierungen, wie zum Beispiel Unternehmensanleihen in Deutschland und Polen, Wandelschuldverschreibungen und, wenn auch in geringerem Umfang von in der Regel maximal EUR 50 Mio., als Sonderform der Unternehmensanleihe kurzfristige Inhaberschuldverschreibungen mit Laufzeiten von in der Regel einem bis zwölf Monaten (sogenannte „Commercial Papers“) sowie Schuldscheindarlehen und Termingeldern mit einer Laufzeit von in der Regel unter zwölf Monaten. Der TAG und ihren Tochtergesellschaften stehen darüber hinaus Kreditlinien bei Banken zur Verfügung.



Der Wandlungspreis für die im Geschäftsjahr 2020 begebene Wandelschuldverschreibung 2020/2026 mit einem Nominalvolumen von EUR 470,0 Mio. beträgt zum Stichtag EUR 31,95. Bei der im Geschäftsjahr 2025 emittierten Wandelschuldverschreibung 2025/2031 (Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 430,0 Mio.) liegt der aktuelle Wandlungspreis mit EUR 18,93 zum Stichtag ebenfalls über dem Aktienkurs, sodass auch hier keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren.

Im August 2025 konnte eine unbesicherte festverzinsliche Anleihe mit einem Volumen von EUR 300,0 Mio. und einem Kupon von 3,625% erfolgreich bei institutionellen Investoren platziert werden. Eine weitere, bereits im Vorjahr platzierte unbesicherte, festverzinsliche Unternehmensanleihe im Volumen von EUR 500,0 Mio. mit einer Laufzeit von 5,5 Jahren wird mit einem Coupon von 4,25% verzinst. Eine Anleihe über EUR 125 Mio. wurde im Juni 2025 planmäßig zurückgezahlt.

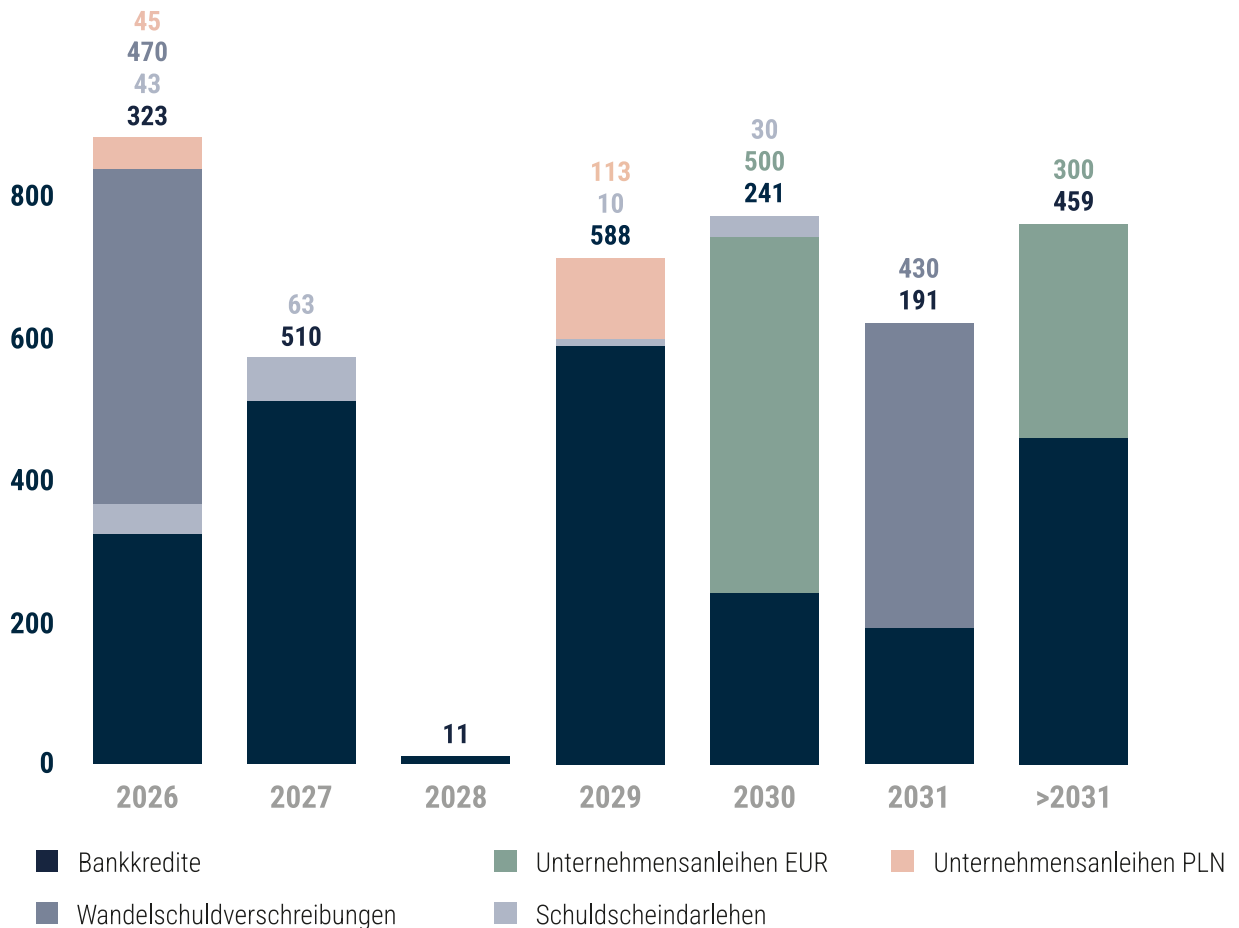
Auf dem polnischen Kapitalmarkt wurden im Geschäftsjahr variabel verzinsliche PLN-Unternehmensanleihen in Höhe von insgesamt PLN 475,0 Mio. mit einer Laufzeit bis 2029 und einem Coupon von WIBOR 6M + 2,6% begeben. Eine weitere variabel verzinsliche Anleihe über PLN 150,0 Mio. mit einem Coupon von WIBOR 6M + 2,4% wurde im Geschäftsjahr in Höhe von PLN 61,8 Mio. planmäßig zurückgeführt, der verbleibende Teil wird im Juni 2026 fällig. Eine EUR-denominierte Anleihe über EUR 24,0 Mio. wurde im Januar 2026 vorzeitig zurückgezahlt.

In Deutschland hat die TAG darüber hinaus eine Reihe von Schuldscheindarlehen platziert. Hiervon sind zum Stichtag EUR 145,5 Mio. (Vorjahr: EUR 204,5 Mio.) ausstehend, deren Zinssätze zwischen 1,3% und 4,2% (Vorjahr: 1,3% und 6,2%) liegen.



Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:

in EUR Mio.



Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 4,5 (Vorjahr: 4,4) Jahre. Der durchschnittliche Zins der gesamten Finanzverbindlichkeiten belief sich zum Stichtag auf 2,6% (Vorjahr: 2,6%). 94,5% (Vorjahr: 95,0%) der gesamten Finanzverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2026 zu verhandelnden Kredite, die nahezu vollständig auf Euro lauten, refinanziert bzw. aus vorhandenen Barmitteln zurückbezahlt werden.



Der Cashflow des abgelaufenen Geschäftsjahres entwickelte sich auf Basis der Darstellung in der Konzernkapitalflussrechnung verkürzt dargestellt wie folgt:

in EUR Mio.	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	231,1	142,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-359,3	-84,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	722,9	414,1
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	1,1	1,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	600,9	127,4
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.196,8	600,9

Wesentliche Veränderungen im operativen Cashflow resultieren aus der Verkaufstätigkeit in Polen und den damit einhergehenden Vorauszahlungen. Im Investitionsbereich zeigen sich insbesondere die intensivierten Bau- und Modernisierungsaktivitäten des abgelaufenen Geschäftsjahres. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen die Ergebnisse aus der Aufnahme und Tilgung von Bankkrediten sowie Wandel- und Unternehmensanleihen.

Zum Stichtag verfügte der Konzern über die nachfolgenden frei verfügbaren liquiden Mittel, die in dieser Höhe auch in der Konzernkapitalflussrechnung ausgewiesen werden:

in EUR Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	1.197,9	603,5
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-1,1	-2,6
Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung	1.196,8	600,9

Von verschiedenen Kreditinstituten bestehen zum Stichtag in Deutschland darüber hinaus Kreditlinien von insgesamt EUR 194,4 Mio. (Vorjahr: EUR 174,4 Mio. in Deutschland), die wie im Vorjahr nicht in Anspruch genommen waren. In Polen bestanden zum Stichtag Kreditlinien bei Kreditinstituten über EUR 146,9 Mio. (Vorjahr: EUR 98,9 Mio.), die ganz überwiegend im Rahmen der Bautätigkeit im laufenden Geschäftsbetrieb genutzt werden. Zum 31. Dezember 2025 waren diese Kreditlinien in Höhe von EUR 45,3 Mio. (Vorjahr: EUR 98,5 Mio.) ausgenutzt.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die TAG hat im Geschäftsjahr 2025 aus Sicht des Vorstands sowohl in Deutschland als auch in Polen sehr gute operative Ergebnisse erzielen können. Sowohl in Bezug auf den FFO I durch sinkende Leerstände und Mietsteigerungen als auch in Bezug auf den FFO II wurden die Prognosen übertroffen. Das geringere Konzernergebnis von EUR 90,3 Mio., nach EUR 122,1 Mio. im Vorjahr ist auf höhere latente, d.h. nicht zahlungswirksame, Ertragsteuern von -311,6 Mio. (Vorjahr: EUR + 43,4 Mio.) zurückzuführen. Das Bewertungsergebnis war im Berichtsjahr mit EUR 183,3 Mio., nach einem Bewertungsverlust von EUR -114,6 Mio. im Vorjahr, wieder deutlich positiv.

Durch die im Geschäftsjahr 2025 durchgeführten Kapitalmarkttransaktionen verfügt die TAG über ausreichende Liquidität, um nicht nur die in den nächsten beiden Geschäftsjahren anstehenden Refinanzierungen durchzuführen, sondern auch um die Wachstumspläne für das polnische Vermietungsportfolio umzusetzen. Mit den beiden vorhandenen Investment-Grade-Ratings bestehen aktuell umfangreiche Möglichkeiten des Kapitalmarktzugangs.



BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER TAG IMMOBILIEN AG NACH HGB

Grundlagen der Gesellschaft

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „Gesellschaft“ bezeichnet) ist die Muttergesellschaft im Konzern. Sie fungiert im Wesentlichen als Managementholding und nimmt mit ihren Mitarbeiter*innen alle wesentlichen Zentralfunktionen wahr. Der Einzelabschluss der TAG Immobilien AG wird nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Steuerungssystem

Für die TAG Immobilien AG als Einzelgesellschaft wird ergänzend auch der handelsrechtliche Jahresüberschuss als bedeutsame Steuerungskennzahl herangezogen, der jährlich im Rahmen des Jahresabschlusses ermittelt wird. Der bereinigte Jahresüberschuss i. S. der Steuerungskennzahl wird ohne Ergebnisse aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften, vor Ertragsteuern und latenten Steuern sowie ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte, ermittelt. Zu den jährlich nicht wiederkehrenden Effekten gehören im Wesentlichen außerordentliche Effekte der Refinanzierung, Ergebnisse aus Verkäufen und Bewertungseffekte. Der Jahresüberschuss ist insbesondere für die Berechnung des ausschüttungsfähigen Bilanzgewinns relevant, da sicherzustellen ist, dass die Gesellschaft nicht nur über ausreichende Liquidität, sondern auch über ausreichende ausschüttungsfähige handelsrechtliche Ergebnisse für die jeweils im Folgejahr zu zahlende Dividende verfügt.

Geschäftsverlauf

Die TAG Immobilien AG fungiert als Holding und erzielt Erlöse aus Geschäftsbesorgungsleistungen für den gesamten Konzern. Des Weiteren vereinnahmt sie Beteiligungsergebnisse ihrer Tochtergesellschaften und erzielt Zinserträge durch die Finanzierung des operativen Geschäftsbetriebs ihrer Tochtergesellschaften. Hierzu werden durch Fremdfinanzierungen und Kapitalerhöhungen eingeworbene Mittel an Konzerngesellschaften weitergereicht.

Das operative Immobiliengeschäft der Gesellschaft ist demgegenüber nicht von wesentlicher Bedeutung. Neben einem Boardinghaus umfasst der Immobilienbestand zum 31. Dezember 2025 wie im Vorjahr noch 71 Wohnungen. Der überwiegende Teil des operativen Geschäfts wird innerhalb des Konzerns durch Tochtergesellschaften wahrgenommen.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Jahresabschluss der TAG Immobilien AG

Ertragslage

Die Ertragslage der TAG Immobilien AG ist weitestgehend geprägt durch ihre Holding-Funktion und durch die Zentralisierung und Steuerung für konzernweit eingesetzte Ressourcen. Der Großteil der Arbeitsverhältnisse der deutschen Mitarbeiter*innen ist in der Konzernmutter gebündelt und wird über konzerninterne Kostenumlagen auf die Tochtergesellschaften verteilt. Daraus resultieren sowohl hohe Personalaufwendungen als auch hohe Umsatzerlöse. In Bezug auf die polnischen Tochtergesellschaften, die über eigenes Personal verfügen, werden keine diesbezüglichen Umsätze erzielt.



Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von EUR 26,2 Mio. nach EUR 129,8 Mio. im Vorjahr. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf geringere Erträge aus Gewinnabführungsverträgen mit deutschen Tochtergesellschaften sowie Abschreibungen auf Forderungen gegen deutsche Tochtergesellschaften zurückzuführen.

Die Überleitung des Jahresüberschusses zu dem bereinigten Jahresergebnis i. S. der Steuerungskennzahl für die TAG Immobilien AG als Einzelgesellschaft zeigt die nachfolgende Tabelle:

in EUR Mio.	2025	2024
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung	26,2	129,8
Wertberichtigungen und Zuschreibungen auf Forderungen (saldiert)	38,8	-3,2
Ertragsteuern und latente Steuern	10,2	5,1
Einmaleffekte Finanzierung	10,0	4,5
Ergebnis aus Währungsumrechnung	-4,0	0,0
Bewertungseffekt Kaufpreisgarantie und Zinsderivat	-4,6	1,1
Zuschreibungen auf Finanzanlagen	-11,9	0,0
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	-44,0	-118,2
Jahresergebnis nach Bereinigung	20,7	19,1

Auf dieser Basis erzielte die Gesellschaft mit EUR 20,7 Mio. ein über dem Vorjahr (EUR 19,1 Mio.) liegendes Jahresergebnis nach Bereinigung. Die im Vorjahr für den HGB-Jahresabschluss getroffene Prognose, die von einem bereinigten Jahresüberschuss zwischen EUR 11,0 Mio. und EUR 17,0 Mio. ausging, wurde damit übertroffen. Wesentliche Ursache hierfür sind deutlich höhere Zinserträge aus der Anlage von liquiden Mitteln.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr von EUR 50,1 Mio. in 2024 auf EUR 52,3 Mio. Davon entfallen auf die konzerninterne Kostenumlage für Personal- und Sachkosten EUR 51,6 Mio. (Vorjahr: EUR 49,4 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich von EUR 15,4 Mio. im Vorjahr auf EUR 27,7 Mio. Die Position beinhaltet im Wesentlichen Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 11,9 Mio., Zuschreibungen von Wertberichtigungen auf Forderungen von EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 13,2 Mio.) sowie Erträge aus Währungsumrechnung von EUR 7,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.). Darüber hinaus wurden eine Rückstellung aus einer Kaufpreisgarantie aufgelöst, so dass die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen im Geschäftsjahr auf EUR 4,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) anstiegen.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr von EUR 41,9 Mio. auf EUR 45,3 Mio. gestiegen. Der Anstieg dieser Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus laufenden Gehaltssteigerungen sowie einer Zunahme bei der Mitarbeiterzahl.

Die Abschreibungen liegen mit EUR 42,9 Mio. (Vorjahr: EUR 13,0 Mio.) deutlich über dem Vorjahresniveau. Die planmäßigen Abschreibungen von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.) betreffen im Wesentlichen ERP-Software. Darüber hinaus werden Wertminderungen auf Forderungen gegen deutsche Tochtergesellschaften von insgesamt EUR 39,6 Mio. (Vorjahr: EUR 10,0 Mio.) ausgewiesen.



Die Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist auf EUR 36,6 Mio. nach EUR 30,4 Mio. im Vorjahr angestiegen, was im Wesentlichen auf die im Zusammenhang mit der Begebung einer Unternehmensanleihe über EUR 300 Mio. sowie einer Wandelschuldverschreibung über EUR 430 Mio. angefallenen Emissionskosten von insgesamt EUR 6,5 Mio. zurückzuführen ist (Vorjahr: Emissionskosten für Unternehmensanleihe über EUR 500 Mio. von EUR 4,5 Mio.). Darüber hinaus entfielen EUR 2,9 Mio. auf Kosten der im August 2025 durchgeführten Kapitalerhöhung. Wesentliche weitere Posten betrafen im Geschäftsjahr Kosten der Währungsumrechnung in Höhe von EUR 3,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.), Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, in Höhe von EUR 4,8 Mio. (Vorjahr: EUR 5,0 Mio.) sowie Raumkosten in Höhe von EUR 4,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.).

Die übrigen Posten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen überwiegend auf Kommunikationskosten von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.), Kfz- und Reisekosten von EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) sowie auf EDV-Kosten von EUR 3,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.).

Aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen erzielte die TAG Immobilien AG im Geschäftsjahr 2025 einen Ertrag in Höhe von EUR 44,0 Mio. (Vorjahr: EUR 118,2 Mio.). Dieser Rückgang ist in erster Linie auf im Vorjahr höhere Verkäufe von Immobilien in den Tochtergesellschaften der TAG zurückzuführen.

Das Zinsergebnis liegt im Berichtsjahr auf Vorjahresniveau mit EUR 37,7 Mio. (Vorjahr: EUR 37,1 Mio.). Dabei verringerte sich der Zinsertrag gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen, im Wesentlichen aufgrund von Darlehenstilgungen, auf EUR 86,1 Mio. (Vorjahr: EUR 96,3 Mio.). Der gesamte Zinsertrag erhöhte sich von EUR 104,3 Mio. auf EUR 110,8 Mio. und enthält neben den Zinserträgen aus verbundenen Unternehmen EUR 24,5 Mio. (Vorjahr: EUR 7,9 Mio.) an Zinserträgen aus kurzfristigen Geldanlagen.

Der Zinsaufwand erhöhte sich von EUR 67,2 Mio. im Geschäftsjahr 2024 auf EUR 73,1 Mio. in 2025, im Wesentlichen bedingt durch die im Geschäftsjahr platzierte Unternehmensanleihe über EUR 300 Mio. und die Wandelschuldverschreibung über EUR 430 Mio. Auf Schuldscheindarlehen, Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen entfiel im Geschäftsjahr 2025 ein laufender Zinsaufwand von EUR 39,2 Mio. (Vorjahr: EUR 19,7 Mio.). Gegenläufig wirkte sich ein Rückgang bei den Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus. Der Zinsaufwand verringerte sich auf EUR 33,1 Mio. (Vorjahr: EUR 44,6 Mio.).



Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 31. Dezember 2025 um EUR 617,5 Mio. auf EUR 4.125,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3.507,7 Mio.), im Wesentlichen bedingt durch einen zum Stichtag höheren Bestand an liquiden Mitteln. Von der Bilanzsumme entfallen EUR 655,9 Mio. (Vorjahr: EUR 628,3 Mio.) auf Finanzanlagen. Darüber hinaus entfallen EUR 2.173,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2.325,2 Mio.) auf konzerninterne Forderungen aus Darlehen und aus dem konzerninternen Cashpooling. Die liquiden Mittel betragen zum Ende des Geschäftsjahres EUR 1.079,5 Mio. (Vorjahr: EUR 521,7 Mio.).

Das Eigenkapital erhöhte sich im Berichtsjahr von EUR 1.195,9 Mio. im Vorjahr auf EUR 1.353,7 Mio. zum 31. Dezember 2025. Der Anstieg im Eigenkapital entfällt im Wesentlichen mit EUR 185,9 Mio. auf die im August durchgeführte Kapitalerhöhung sowie die Aktiendividende. Darüber hinaus erhöhte der Jahresüberschuss das Eigenkapital. Gegenläufig wirkte sich die Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 70,2 Mio. aus. Die Eigenkapitalquote ist leicht auf 32,8% (Vorjahr: 34,1%) gesunken.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 5,2 Mio.) beinhalten ausschließlich Rückstellungen für Ertragsteuern. Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Prozessrisiken von EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,3 Mio.), für Tantiemen von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.), für ausstehende Rechnungen von EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,1 Mio.), weitere Personalkostenrückstellungen von EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) sowie für Abschlussprüfungskosten von EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.). Im Vorjahr waren darüber hinaus noch Rückstellungen für Kaufpreisgarantien aus dem Verkauf von Aktien einer Tochtergesellschaft von EUR 4,2 Mio. sowie Rückstellungen für negative Marktwerte von Derivaten von EUR 0,3 Mio. ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich insgesamt auf EUR 2.710,7 Mio. (Vorjahr: EUR 2.249,5 Mio.) und beinhalten unter anderem die von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihen, Wandelschuldverschreibungen, konzerninterne Verbindlichkeiten und Schuldscheindarlehen. Der Anstieg der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Platzierung einer weiteren Wandelschuldverschreibung über nominal EUR 430 Mio. sowie einer unbesicherten Unternehmensanleihe in Höhe von EUR 300 Mio. Gegenläufig wirkte sich insbesondere die Rückzahlung von Schuldscheindarlehen sowie einer Anleihe über insgesamt EUR 184,0 Mio. aus. Darüber hinaus reduzierten sich insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen weiter von EUR 933,8 Mio. auf EUR 809,4 Mio.

Von verschiedenen Kreditinstituten hat die Gesellschaft zum Stichtag Kreditlinien über EUR 129,4 Mio. (Vorjahr: EUR 109,4 Mio.) zur Verfügung gestellt bekommen. Zum 31. Dezember 2025 waren die Kreditlinien wie im Vorjahr nicht in Anspruch genommen.



Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist weiterhin als gut zu betrachten. Das Geschäftsjahr 2025 der TAG Immobilien AG ist wie auch in den Vorjahren geprägt durch Einmaleffekte und durch die Ergebnisse aus den Tochtergesellschaften. Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen liegen bei EUR 44,0 Mio. nach EUR 118,2 Mio. im Vorjahr und das Zinsergebnis liegt auf Vorjahresniveau mit EUR 37,7 Mio. nach EUR 37,1 Mio. Insgesamt ergibt sich ein Jahresergebnis von EUR 26,2 Mio. nach EUR 129,8 Mio. im Vorjahr.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt mit 32,8% (Vorjahr: EUR 34,1%) aus Sicht des Vorstands weiterhin auf einem guten Niveau. Die Gesellschaft verfügt über ausreichende Liquidität und ist nach Einschätzung des Vorstands sehr stabil finanziert.



ZUSAMMENGEFASSTE NACHHALTIGKEITSERKLÄRUNG 2025

VORWORT

Die Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) in deutsches Recht erfolgte nicht im Geschäftsjahr 2025. Ursprünglich hätte die CSRD bis zum 6. Juli 2024 in nationales Recht überführt werden müssen, jedoch wurde diese Frist von der deutschen Regierung nicht eingehalten. Infolgedessen bleibt der bisherige Rechtsrahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung auch für das Geschäftsjahr 2025 bestehen. Eine verpflichtende Berichterstattung nach der CSRD einschließlich erweiterter Prüfungspflichten tritt erst mit der nationalen Umsetzung in Kraft.

Am 26. Februar 2025 wurde durch die EU-Kommission ein Entwurf für ein Vereinfachungspaket der Inhalte der CSRD, der EU-Taxonomie Verordnung sowie der CSDDD („Omnibus Verordnung“) veröffentlicht. Die geplanten Änderungen sind weitreichend und betreffen alle Unternehmen, die in den bisherigen Anwendungsbereich der CSRD fallen. Der Entwurf sieht vor, die Anzahl der zu berichtenden Datenpunkte für große Unternehmen gegenüber der aktuellen Fassung der CSRD deutlich zu reduzieren. Die Inhalte und der Zeitplan der überarbeiteten Fassung der ESRS befinden sich aktuell weiterhin in der Entwicklung. Am 11. Juli 2025 hat die Europäische Kommission darüber hinaus einen Delegierten Rechtsakt zur Änderung des ESRS Set 1 (Delegierte Verordnung (EU) 2023/2772; „Quick-Fix“) verabschiedet. Ziel dieser Verordnung ist es, Unternehmen der ersten Welle mit weiteren Übergangserleichterungen bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung für die Berichtsjahre 2025 und 2026 zu entlasten. Die Omnibus-Richtlinie (EU) 2026/470 wurde am 26. Februar 2026 im EU-Amtsblatt veröffentlicht und sieht eine Umsetzung in nationales Recht bis spätestens 19. März 2027 vor. Für die CSRD-Berichterstattung bedeutet dies vor allem präzisierte Anwendungs- und Abgrenzungsregeln sowie punktuelle Erleichterungen bei Umfang und Tiefe der offenzulegenden Nachhaltigkeitsinformationen.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Diskussionen und Initiativen um die Vereinfachung der Anforderungen der CSRD und der damit verbundenen Rechtsunsicherheit, insbesondere im Hinblick auf Inhalt und Umfang der zukünftig geltenden Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, hat sich der Vorstand der TAG dazu entschieden, die im Rahmen des Quick Fix gewährten Erleichterungen für das Geschäftsjahr 2025 vollständig anzuwenden. Die zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung für das Geschäftsjahr 2025 wurde darüber hinaus unter Beachtung des ersten Sets der ESRS als Rahmenwerk im Sinne des § 289d HGB erstellt.



INHALTSVERZEICHNIS DER ESRS ANGABEPFLICHTEN

ESRS Angabepflicht	Kapitel
Allgemeine Informationen (ESRS 2)	1
BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung	1.1
BP-2 – Angaben im Zusammenhang mit spezifischen Umständen	1.2
GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	1.3
GOV-2 – Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen	1.4
GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	1.5
GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht	1.6
GOV-5 Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung	1.7
SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette	1.8
SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger	1.9
SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	1.10
Angaben nach ESRS 2 SBM-2 in Bezug auf Arbeitskräfte des Unternehmens (ESRS S1)	1.9
IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen	1.11
E1-IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen	1.11
E2-IRO-1- Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung, Wasser	1.11
E3-IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	1.11
E4-IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken, Abhängigkeiten und Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen	1.11
E5-IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft in Bezug auf Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	1.11
IRO-2 – In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten	1.12
Umweltinformationen	



ESRS Angabepflicht	Kapitel
Angaben nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 (EU Taxonomie Verordnung)	2
Ergebnisse der Analyse zur Taxonomiekonformität	2.1
Ergänzende Angaben im Zusammenhang mit den offenzulegenden Informationen	2.2
Klimawandel (ESRS E1)	3
E1-SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	3.1
E1-SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell im Zusammenhang mit dem Klimawandel	3.2
E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz	3.3
E1-2 – Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	3.4
E1-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten	3.5
E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	3.6
E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix	3.7
E1-6 – THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	3.8
E1-8 – Interne CO2-Bepreisung	3.9
Ressourcen und Kreislaufwirtschaft	4
E5-SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	4.1
E5-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	4.2
E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	4.3
E5-3 – Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	4.4
E5-4 – Ressourcenzuflüsse	4.5
E5-5 – Ressourcenabflüsse	4.6
Sozialinformationen	
Arbeitskräfte des Unternehmens (ESRS S1)	5
S1-SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	5.1
S1-SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	5.2
S1-1 – Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens	5.3
S1-2 – Verfahren zur Einbeziehung der eigenen Belegschaft und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen	5.4
S1-3 – Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die eigene Belegschaft Bedenken äußern kann	5.5



ESRS Angabepflicht	Kapitel
S1-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze	5.6
S1-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	5.7
S1-6 – Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens	5.8
S1-8 – Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog	5.9
S1-9 – Diversitätsparameter	5.10
S1-10 – Angemessene Entlohnung	5.11
S1-14 – Parameter für Gesundheitsschutz und Sicherheit	5.12
S1-16 – Vergütungsparameter (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)	5.13
S1-17 – Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten	5.14
Angaben nach § 289c Abs. 2 Nr. 3 HGB	6
Governance-Informationen	
Unternehmensführung (ESRS G1)	7
G1-SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	7.1
G1-1 – Konzepte in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur	7.2
G1-2 – Management der Beziehungen zu Lieferanten	7.3
G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung	7.4
G1-4 – Vorfälle in Bezug auf Korruption oder Bestechung	7.5
G1-6 – Zahlungspraktiken	7.6



1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN (ESRS 2)

1.1.BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung

Die zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung nach §§ 289b, 315b HGB (im Folgenden „Nachhaltigkeitsbericht“) für das Geschäftsjahr 2025 wurde auf konsolidierter Basis erstellt. Der Konsolidierungskreis stimmt mit dem des Konzernabschlusses überein.

Der Nachhaltigkeitsbericht beinhaltet ebenfalls die Berichterstattung nach § 289c HGB auf Ebene der TAG Immobilien AG. Die TAG Immobilien AG fungiert als Holdinggesellschaft des Konzerns. Die TAG Immobilien AG hält zum Stichtag weniger als 1% der im Konzern ausgewiesenen Renditeliegenschaften, Umweltbelange werden daher nicht separat berichtet. Sofern im Bericht nicht anders gekennzeichnet, gelten die gemachten Angaben darüber hinaus sowohl für die TAG als Konzern, als auch für die TAG Immobilien AG auf Ebene der einzelnen Gesellschaft.

Der Nachhaltigkeitsbericht deckt die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette der TAG ab.

Von der Möglichkeit, bestimmte Angaben zu geistigem Eigentum, Know-how oder Innovationsergebnissen wegzulassen, hat die TAG keinen Gebrauch gemacht. Ebenso wurde von der Ausnahmeregelung des Art. 29a Abs. 3 der Richtlinie 2013/34/EU (Bilanzrichtlinie), wonach keine Angaben zu künftigen Entwicklungen oder Angelegenheiten, die Gegenstand von Verhandlungen sind, gemacht werden müssen, kein Gebrauch gemacht.

Die nichtfinanzielle Berichterstattung erfolgt in Übereinstimmung mit den §§ 289c bis 289e HGB, §§315c i.V.m. 289c bis 289e HGB, einschließlich der vollständigen Anwendung des ersten Satzes der ESRS für die nichtfinanzielle Konzernklärung und der EU-Taxonomieverordnung nebst den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten. Im Vorjahr erfolgte eine teilweise Anwendung der ESRS. Für die nichtfinanzielle Erklärung der Konzernmuttergesellschaft TAG Immobilien AG wurde kein Rahmenwerk angewendet.

Zur Beschreibung des Geschäftsmodells gemäß § 289c Abs. 1 HGB verweisen wir auf das Kapitel „Überblick und Konzernstrategie“ innerhalb des zusammengefassten Lageberichts. Zur Beschreibung der bedeutsamsten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren nach § 289c Abs. 3 Nr. 5 HGB verweisen wir auf das Kapitel „Steuerungssystem“ im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025. Die Beschreibung der wesentlichen nichtfinanziellen Risiken gemäß § 289c Abs. 3 Nr. 3 und 4 HGB findet sich im Kapitel „Risikomanagement“ des zusammengefassten Lageberichts.



1.2.BP-2 – Angaben im Zusammenhang mit spezifischen Umständen

Schätzungen zur Wertschöpfungskette

Schätzungen zur Wertschöpfungskette kommen in den folgenden Bereichen des Nachhaltigkeitsberichts zur Anwendung:

Kennzahlen zu Verbräuchen und THG-Emissionen

In die Energie- und Klimabilanz der TAG, deren Ergebnisse im Kapitel 3.7 E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix und 3.8 E1-6 – THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen veröffentlicht werden, fließen Schätzungen ein. So werden Hochrechnungen von Energieverbräuchen und Ressourcenmengen (Zu- und Abflüsse) aufgrund unvollständiger Daten verwendet.

Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen aus den hochgerechneten Mengen und Verbräuchen werden Emissionsfaktoren verwendet. Für die Ermittlung der standort- und marktbasieren Scope-2-Emissionen des deutschen Portfolios kamen für Erdgas und Heizöl jeweils identische Emissionsfaktoren zur Anwendung. Sofern verfügbar werden für die zugrunde liegenden Schätzungen öffentlich verfügbare Daten wie etwa vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), von Umweltämtern oder der DEFRA verwendet.

Für die in den Kategorien 3.1 und 3.2 ausgewiesenen CO₂-Äquivalente im Zusammenhang mit den Neubauprojekten in Polen werden entsprechende Emissionsfaktoren herangezogen, die aus der Studie zur Lebenszyklusanalyse (Life Cycle Assessment, LCA) von Cushman & Wakefield für ein Neubau-Referenzprojekt abgeleitet worden sind. Dies betrifft insbesondere die im Rahmen der gemäß Lebenszyklusanalyse nach EN 15978 anfallenden CO₂-Emissionen der Herstellungsphase (Phase A1-A3).

Zur Ermittlung der Emissionen aus Mieterstromverbräuchen in Deutschland (Kategorie 3.13) erfolgt eine Schätzung des jährlichen Stromverbrauchs auf Basis einer Auswertung der Anzahl der bei der TAG gemeldeten Bewohner*innen je Wohnung und vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten.

Die Treibhausgasemissionen und -mengen aus Instandhaltungsmaßnahmen des Wohnungsportfolios in Deutschland werden auf Basis interner Berechnungen ermittelt. Grundlage hierfür sind Referenzprojekte aus dem Geschäftsjahr 2025, aus denen die Gesamtemissionen bzw. -mengen (ESRS E5) der Bautätigkeiten hochgerechnet werden. Der aus der Verwendung dieser indirekt ermittelten Parameter resultierende Genauigkeitsgrad wird als mittel eingeschätzt. Insbesondere im Bereich der Bauaktivitäten der TAG sind die einzelfallbezogenen Primärdaten derzeit nicht flächendeckend am Markt verfügbar. Die TAG geht davon aus, dass die Datengrundlage sich zukünftig verbessern wird, wodurch sich der Genauigkeitsgrad der ermittelten Daten in Zukunft erhöhen könnte. Zur detaillierten Beschreibung der im Rahmen der Ermittlung der Daten verwendeten Parameter und Quellen verweisen wir auf unsere Angaben in den themenspezifischen Kapiteln 3.7 E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix 3.8 E1-6 – THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen sowie 4.5 E5-4 – Ressourcenzuflüsse und 4.6 E5-5 – Ressourcenabflüsse.



Quellen für Schätzungen und Ergebnisunsicherheit

Nach Einschätzung des Vorstands handelt es sich insbesondere bei den verwendeten Schätzungen im Zusammenhang mit der Treibhausgasbilanz der TAG um Parameter, die einer hohen Messunsicherheit unterliegen. Im Einzelnen sind dies Parameter zur Schätzung von Stromverbräuchen der Mieter*innen in Deutschland (Scope 3.13) sowie Parameter für im Rahmen der Bautätigkeiten in Deutschland und Polen anfallende Emissionen je m² (Scope 3.1 bzw. Scope 3.2).

Die TAG hat keine Kenntnis über die Stromverbräuche der Mieter*innen im deutschen Wohnportfolio. Ebenfalls liegen keine Daten über den Energiemix der Mieterstromverbräuche vor. Die verfügbaren Daten in diesem Bereich beschränken sich auf von Dritten erhobene Daten und deren Ableitung von Durchschnittswerten und Emissionsfaktoren, die für einen gesamten Sektor (z.B. Emissionsfaktor Strommix in Deutschland) gelten.

Die im Rahmen der Berechnung der Energieverbräuche und Emissionen in Scope 1 und 2 zugrunde gelegten tatsächlichen Verbrauchsdaten des Geschäftsjahres 2024 wurden unter Berücksichtigung von Bestandsveränderungen für das Geschäftsjahr 2025 hochgerechnet. Die Daten basieren zum Teil auf Schätzungen (z.B. Energieausweise). Dieses Vorgehen führt zu Aktualisierungen gegenüber den im Vorjahresbericht fortgeschriebenen Daten für 2024.

Die in den themenspezifischen Kapiteln E1 und E5 verwendeten Emissionsfaktoren wurden auf Basis von Recherchen der TAG in Verbindung mit internen Abstimmungen der jeweils betroffenen Fachbereiche, wie beispielsweise der Zentralen Technik, dem Zentralen Einkauf oder dem Strategischen Immobilienmanagement, festgelegt. Grundlage war in diesem Zusammenhang insbesondere eine Abwägung zwischen Aussagegehalt der (wenigen) am Markt verfügbaren Daten unter gleichzeitiger Beachtung der Sicherstellung einer transparenten und nachvollziehbaren Offenlegung der Daten im Nachhaltigkeitsbericht.

Bei den angegebenen Baustoffmengen in Bezug auf die Angaben zu E5-4 und E5-5 handelt es sich um Schätzungen und Hochrechnungen auf Basis interner TAG-Dokumentationen. Hierfür wurden Referenzmengen je Maßnahme (z. B. Leerwohnungsherrichtung, Strang- und Komplexsanierung, energetische Sanierung) ermittelt und auf die jeweils betroffene Fläche im Berichtszeitraum übertragen. Auch das Abfallaufkommen beruht auf Schätzungen anhand interner Aufzeichnungen, geltender Vorschriften und einschlägiger Abfallbilanzen. Die Entsorgung erfolgt über beauftragte Entsorgungsunternehmen mit gesetzlich vorgeschriebener sortenreiner Trennung, und die Anforderungen sind in Bau- bzw. Rahmenverträgen verankert. Für die Hochrechnung wurden Abfallmengen aus einem Referenzprojekt in Deutschland auf alle im Geschäftsjahr 2025 begonnenen und abgeschlossenen Projekte übertragen. Die Aufteilung in gefährliche und nicht gefährliche Abfälle sowie die Verwertungswege folgen den Abfallschlüsseln und Abfallbilanzen. In Polen werden derzeit nur Abfälle aus der eigenen Verwaltung erfasst (keine Bauabfälle). Die TAG plant, die Datenerhebung zu Abfallmengen im Bauprozess künftig auszuweiten.



Die in diesem Nachhaltigkeitsbericht enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf Einschätzungen und Schlussfolgerungen aus den zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Informationen. Die Aussagen stützen sich auf eine Reihe von Annahmen, die sich auf zukünftige Ereignisse beziehen. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängt mit Faktoren zusammen, die die TAG weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft zum Beispiel zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Entwicklung der Datenverfügbarkeit in Bezug auf Treibhausgasemissionen, Auswirkungen des Klimawandels sowie staatliche Gesetzgebungsverfahren zur Offenlegungspflicht von Nachhaltigkeitsinformationen. Insbesondere sind die konkreten Auswirkungen der weiterhin andauernden Finalisierung einer in deutsches Recht überführten Fassung der CSRD und die damit verbundenen Auswirkungen auf Wirtschaft, einzelne Märkte und Branchen derzeit nicht abschließend abschätzbar. Die in diesem Bericht dargestellten zukunftsgerichteten Informationen sind in diesem Zusammenhang von hoher Unsicherheit geprägt.

Aufnahme von Informationen mittels Verweis

Zu Verbesserung der Lesbarkeit und der Reduzierung von Redundanzen hat die TAG von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Informationen mittels Verweis aufzunehmen. Verweise auf andere Berichtsteile wurden im Zusammenhang mit folgenden ESRS-Angabepflichten aufgenommen:

ESRS Angabepflicht	Titel der Angabepflicht	Verweis
GOV-5 Abs. 36a-b	Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Kapitel „Risikomanagement“ im zusammengefassten Lagebericht
SBM-3 Abs. 48a-b,d,g	Beschreibung der wesentlichen Chancen und Risiken, die Einfluss auf die Finanzlage, die finanzielle Leistungsfähigkeit und die Cashflows der TAG haben könnten	Kapitel „Chancen und Risikobericht“ im zusammengefassten Lagebericht
SBM-3 Abs. 48f-g	Informationen über die Widerstandsfähigkeit der Strategie und des Geschäftsmodells der TAG in Bezug auf wesentliche IROs	Kapitel „Risikotragfähigkeit“ im zusammengefassten Lagebericht



Inanspruchnahme von Vereinfachungen („Quick Fix“)

Im Jahr 2025 nutzte die TAG die vorübergehenden Vereinfachungen, die für ESRS S2 (Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette) und ESRS S4 (Verbraucher und Endnutzer) im Rahmen der „Quick Fix“-Vorschriften vorgesehen sind. Diese Vereinfachungen ermöglichten es der TAG, sich bei der Berichterstattung auf wesentliche Themen zu konzentrieren und gleichzeitig die Anforderungen gemäß ESRS 1 Anhang C einzuhalten. Die Informationen, die bei Anwendung der vorübergehenden Vereinfachungen gemäß ESRS 2 Abschnitt 17 offengelegt werden müssen, sind folgende:

INFORMATIONEN GEMÄß ESRS 2 ABSCHNITT 17 – ESRS S2

Die von ESRS S2 abgedeckten Nachhaltigkeitsthemen wurden von der TAG auf ihre Wesentlichkeit hin bewertet. Für ESRS S2 wurden als wesentliche Themen die Auswirkungen auf Subunternehmer und Materialhersteller, insbesondere in der Bauindustrie, identifiziert, die die folgenden (Über-)Themen gemäß ESRS 1 Anhang A AR 16 abdecken:

- Arbeitsbedingungen in der vorgelagerten Wertschöpfungskette

Die TAG integriert die Auswirkungen wesentlicher Themen in ihr Geschäftsmodell und ihre Strategie, indem sie einen Verhaltenskodex für Geschäftspartner durchsetzt, der die Einhaltung von Arbeitsgesetzen und ethischen Standards sicherstellt. Für Bauprojekte in Polen gelten spezifische Gesundheits- und Sicherheitsrichtlinien, darunter die Meldepflicht für Unfälle und Inspektionen. In Deutschland werden die bestehenden Maßnahmen zum Schutz der Arbeitnehmer*innen beibehalten. Die TAG hat Maßnahmen zur Verhinderung, Minderung und Bewältigung erheblicher negativer Auswirkungen auf die Belegschaft in der Wertschöpfungskette umgesetzt. So wurden z.B. Beschwerdesysteme eingerichtet, um auf die Anliegen der Arbeitnehmer*innen einzugehen.

Die TAG hat sich das Ziel gesetzt, in Polen auch weiterhin Arbeitssicherheit und die Prävention tödlicher Unfälle auf den Baustellen zu gewährleisten, was ihr Engagement für die kontinuierliche Verbesserung der Gesundheits- und Sicherheitsbedingungen widerspiegelt. Regelmäßige Inspektionen und die sofortige Meldung von Unfällen sind Teil der Maßnahmen, die zur Erreichung dieses Ziels ergriffen werden. Das Ziel wurde im Geschäftsjahr 2025 erreicht.

INFORMATIONEN GEMÄß ESRS 2 ABSCHNITT 17 – ESRS S4

Die von ESRS S4 abgedeckten Nachhaltigkeitsthemen wurden vom Unternehmen auf ihre Wesentlichkeit hin bewertet. Zu den wichtigsten wesentlichen Themen, die im Rahmen von ESRS S4 identifiziert wurden, gehören bezahlbarer Wohnraum, Vorteile für die Gemeinschaft und Mieterzufriedenheit, die die folgenden Unterthemen unter ESRS 1 Anhang A AR 16 abdecken:

- Soziale Inklusion von Verbrauchern und Endnutzern
- Persönliche Sicherheit von Verbrauchern und Endnutzern
- Informationsbezogene Auswirkungen für Verbraucher und Endnutzer



In Bezug auf die wesentlichen IROs im Zusammenhang mit den Kund*innen der TAG sind insbesondere die Geschäftsgrundsätze, die Grundsatzerklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte, die Sozialpolitik, die Umweltpolitik, die Beschaffungspolitik und die Antidiskriminierungspolitik als wesentliche interne Richtlinien zu nennen. Sie gelten innerhalb der TAG-Gruppe sowie für ihre Geschäftspartner*innen, Kund*innen und andere Stakeholder. Die Umsetzung dieser Richtlinien innerhalb der TAG liegt in der Verantwortung des Gesamtvorstands. Die genannten Richtlinien enthalten Regelungen zu den folgenden Bereichen, die wir im Hinblick auf unsere Kund*innen als wichtigste Themen erachten:

- Antidiskriminierung/soziales Miteinander/Gleichbehandlung
- Schutz der Privatsphäre/Datenschutz/Vertraulichkeit
- Gesundheit und Sicherheit
- Umweltfreundliche und nachhaltige Lösungen

Die TAG hat außerdem Richtlinien zur Einbindung der Mieter*innen, zur transparenten Kommunikation und zum Datenschutz eingeführt. Diese Richtlinien zielen darauf ab, potenziellen negativen sozialen Auswirkungen wie Gentrifizierung entgegenzuwirken und gleichzeitig ein integratives und sicheres Wohnumfeld zu fördern. Mit dem Einstieg der TAG in das Projektentwicklungsgeschäft in Polen ist eine neue Interessengruppe – die Käufer*innen der Wohnungen – in den Mittelpunkt gerückt. Ihre Zufriedenheit hat für die TAG hohe Priorität. Der Kundenservice steht den Käufer*innen in allen Fragen zur Verfügung, vom Verkauf über den Support bis hin zum After-Sales-Service und der Übernahme der Immobilie. Um festzustellen, wie zufrieden die Kund*innen mit dem Service sind, wird während und nach jeder Veräußerung in Polen eine Kundenzufriedenheitsumfrage durchgeführt.

Die TAG hat messbare Ziele für die nachhaltige Entwicklung des Portfolios, Investitionen in die Gemeinschaft und Mieterzufriedenheit festgelegt. Regelmäßige Mieterbefragungen werden durchgeführt, um die Zufriedenheit zu bewerten und die Servicequalität zu verbessern. Das Unternehmen legt außerdem Wert auf ökologische Verantwortung und soziales Engagement. Das Unternehmen befasst sich auch mit Risiken im Zusammenhang mit regulatorischen Änderungen und gestiegenen Kosten. Die Ziele lauten wie folgt:

- Investitionen in das Portfolio in Deutschland in Höhe von mindestens 1,5% des Wertes des Immobilienvolumens zu Beginn des jeweiligen Geschäftsjahres. Die Investitionen werden im Rahmen eines formalisierten Prozesses beantragt und genehmigt und durch monatliche Verfügbarkeitsberichte nachverfolgt.
- Förderung des sozialen Engagements in Deutschland und Polen durch Spenden und Sponsoring in Höhe von mindestens TEUR 200 pro Jahr.
- Erreichen einer Kundenzufriedenheitsrate von mindestens 70% in Deutschland und Polen. In Deutschland basiert die Bewertung auf der alle drei Jahre durchgeführten portfolioweiten Mieterbefragung und in den dazwischen liegenden Zeiträumen auf den monatlichen Stichprobenbefragungen unserer Mieter*innen. In Polen wird die Mieterzufriedenheit im Rahmen des jährlichen Mietvertragsverlängerungsprozesses analysiert.
- Erreichen einer Käuferzufriedenheitsrate von mindestens 70% auf Basis der jährlichen Umfrage zur Weiterempfehlungsrate (Net Promoter Score)

Die gesetzten Ziele wurden im Geschäftsjahr 2025 erreicht.



Änderungen bei der Erstellung oder Darstellung von Nachhaltigkeitsinformationen

Im aktuellen Berichtszeitraum hat die TAG die Methode zur Ermittlung und Darstellung der Ressourcenzuflüsse für die Bautätigkeiten in Polen von einer vertragsbasierten Erfassung hin zu einer einheitlichen, flächenbezogenen Berechnung auf Basis von Referenzwerten pro Quadratmeter gemäß den Ergebnissen einer in 2025 durchgeführten LCA-Studie umgestellt. Die Methodik ermöglicht nach Einschätzung des Vorstands eine realistischere, konsistentere und zwischen Berichtsperioden besser vergleichbare Darstellung der Materialverbräuche und erhöht somit den Nutzen der Information. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden entsprechend angepasst. Zu weiteren Details verweisen wir auf die Angaben im entsprechenden Kapitel.

1.3. GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

Der Vorstand sowie der Aufsichtsrat der TAG stellen die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane dar. Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr aus zwei Mitgliedern, der Aufsichtsrat aus insgesamt sechs Mitgliedern, darunter zwei Arbeitnehmervertreter*innen. Insgesamt bestanden die Leitungs- und Aufsichtsorgane im Berichtsjahr somit aus acht Mitgliedern. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats sind alle Vertreter*innen der Anteilseigner im Aufsichtsrat als unabhängig im Sinne der Empfehlung C.7 des DCGK anzusehen. Der Prozentsatz der unabhängigen Mitglieder im Aufsichtsrat lag somit bei 66,7%.

Die Geschlechtervielfalt als durchschnittliches Verhältnis von weiblichen zu männlichen Mitgliedern lag im Berichtszeitraum sowohl im Vorstand als auch im Aufsichtsrat bei jeweils 1:1.

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der TAG verfügen über umfassende Kenntnisse im Bereich der Nachhaltigkeit. Im Aufsichtsrat zeichnet sich durch ihren beruflichen Werdegang und ihr Forschungsgebiet insbesondere Frau Prof. Dr. Wellner als Expertin in den Bereichen der Immobilienwirtschaft und Nachhaltigkeit aus, die zum operativen Geschäft der TAG gehören. Dieses Wissen wird entsprechend den in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat festgehaltenen Regelungen zur Fortbildung kontinuierlich erweitert und aktualisiert, z. B. durch die Teilnahme an Schulungen und Weiterbildungsmaßnahmen zu aktuellen Entwicklungen und Best Practices im Bereich Nachhaltigkeit. Bei Bedarf greift die TAG auf externe Experten und Berater zurück, die spezifisches Fachwissen zu relevanten Nachhaltigkeitsthemen in Bezug auf die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen einbringen können. Diese Experten unterstützen das Unternehmen dabei, fundierte Entscheidungen zu treffen, die den hohen Anforderungen an nachhaltiges Handeln gerecht werden.

Die Pflicht zur Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts obliegt dem Aufsichtsrat der TAG. Innerhalb des Aufsichtsrats ist die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung dem Prüfungsausschuss zugeordnet. Auf Vorstandsebene ist die Nachhaltigkeitsberichterstattung einschließlich der ESG-Ratings dem CFO und Co-CEO Herrn Thiel unterstellt. Frau Hoyer, COO und Co-CEO, ist für das Nachhaltigkeitsmanagement und die operative Umsetzung einschließlich der Konzepte und Verfahren zum Umgang mit wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen innerhalb des Unternehmens verantwortlich. Der Vorstand berichtet regelmäßig an den Aufsichtsrat über aktuelle Entwicklungen im Bereich der Nachhaltigkeitsziele der TAG. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden in relevante Entscheidungsprozesse, wie zum Beispiel die Festlegung von Nachhaltigkeitszielen, eingebunden. Darüber hinaus bestanden im Geschäftsjahr 2025 keine weiteren speziellen Verfahren zum Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen.



Die Nachhaltigkeitsstrategie der TAG ist eng mit den wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen des Unternehmens verknüpft. Die Organe stellen sicher, dass die vorhandenen Fähigkeiten und Kompetenzen direkt auf diese Bereiche ausgerichtet sind. Dazu gehört beispielsweise die Fähigkeit, Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel zu identifizieren und Maßnahmen zur Risikominimierung zu entwickeln, sowie Entwicklungschancen zu erkennen und zu nutzen. Die etablierten Governance-Strukturen stellen sicher, dass die strategischen Ziele im Bereich Nachhaltigkeit mit den operativen Fähigkeiten und der Expertise der Institutionen im Einklang stehen.

Damit ist aus Sicht des Vorstands sichergestellt, dass die TAG ihrer Verantwortung als Wohnungsunternehmen gerecht wird und gleichzeitig die Erwartungen der Stakeholder an nachhaltiges Handeln und Wirtschaften erfüllt.

1.4. GOV-2– Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen

Vorstand und Aufsichtsrat werden regelmäßig über Nachhaltigkeitsthemen informiert. Der Vorstand wird insbesondere durch die Leitung ESG/Sustainability sowie das Strategische Immobilienmanagement und das interdisziplinäre Nachhaltigkeitskomitee über aktuelle Entwicklungen im Bereich ESG und die Wirksamkeit der beschlossenen Strategien, Maßnahmen, Kennzahlen und Ziele informiert. Darüber hinaus ist der Vorstand eng in die Ratingprozesse und -ergebnisse der ESG-Ratingagenturen eingebunden. Sofern relevant, werden Auswirkungen, Risiken und Chancen bei der Überwachung der Strategie der TAG, sowie bei Entscheidungen über wichtige Transaktionen und bei der Ausgestaltung des Risikomanagementverfahrens berücksichtigt und es werden gegebenenfalls unter Abwägung verschiedener Faktoren, unter anderem wirtschaftlicher Aspekte, Entscheidungen über Kompromisse getroffen.

Im Berichtszeitraum haben sich der Vorstand und Aufsichtsrat insbesondere mit folgenden wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen befasst:

- Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung in Deutschland (Mitarbeiterzufriedenheit) (IROs zu S1)
- Dekarbonisierung des Bestandsportfolios in Deutschland (IROs zu E1)
- Fortsetzung des sozialen Engagements der TAG im Rahmen der Förderung sozialer Projekte (IROs zu S2 und S4)

1.5. GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

Die Mitglieder des Vorstands der TAG erhalten eine erfolgsunabhängige Festvergütung sowie eine variable Vergütung, die teilweise in bar und teilweise in Form von TAG-Aktien ausgezahlt wird. Die fixe Vergütung und die variable Vergütung erfolgen ausschließlich durch die TAG Immobilien AG, eine Vergütung durch Tochtergesellschaften findet nicht statt.

Auf der Hauptversammlung der TAG am 16. Mai 2025 wurde im Rahmen der turnusgemäßen Abstimmung über das Vergütungssystem für den Vorstand ein neues Vergütungssystem beschlossen. Die wesentlichen Änderungen sehen eine Erhöhung des Anteils der erfolgsabhängigen Vergütung vor, um die nachhaltige und langfristige Entwicklung der TAG zu fördern und das Prinzip „Pay for Performance“ zu stärken.



Der Anteil der Grundvergütung an der Gesamtvergütung beträgt zukünftig ca. 35–45% (bisher ca. 50%). Für den „Short Term Incentive Plan“ (STIP) ist eine Verknüpfung der Unternehmensstrategie und der Geschäftstätigkeit in Polen über die strategisch relevanten Leistungskriterien FFO I je Aktie (45% des STIP), EBITDA bereinigt Vermietung Gesamt je Aktie (30% des STIP) sowie Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen je Aktie (25% des STIP) vorgesehen. Die Zielerreichung dieser Leistungskriterien im STIP wird zur Ermittlung der Gesamtzielerreichung mit einem Faktor von 0,8-1,2 („Modifier“) multipliziert. Der Modifier kann sowohl finanzielle, als auch nichtfinanzielle Ziele in kollektiver Form oder auf Ebene der einzelnen Vorstandsmitglieder enthalten. Die inhaltliche Ausgestaltung der Ziele des Modifiers erfolgt durch den Aufsichtsrat. Der Anteil des STIP an der Gesamtvergütung beläuft sich auf ca. 20-30%. Der Modifier enthält für das Geschäftsjahr 2025 ESG-Zielvorgaben. Dementsprechend unterliegen bis zu rund 20% des STIP ESG-Vorgaben. Beim „Long Term Incentive Plan“ (LTIP) wurde der Anteil der ESG-Ziele von zuvor 20% auf 25% erhöht. Zudem erfolgt eine Bemessung zu 25% am EPRA NTA je Aktie und zu 50% am relativen Total Shareholder Return innerhalb der Vergleichsgruppe FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index. Für den Anteil des LTIP an der Gesamtvergütung ist ein Anteil von ca. 30-40% vorgesehen.

Der Anteil der Vergütung mit ESG-Bezug an der variablen Vergütung beläuft sich auf rund 23%, bezogen auf STIP-ESG-Anteile von bis zu 20% sowie LTIP-ESG-Anteile von 25%. Die im Geschäftsjahr 2025 zur Auszahlung kommende Vergütung (Grundvergütung sowie variable Vergütung STIP auf Basis des Vergütungssystems 2021) der Mitglieder des Vorstands sowie des Aufsichtsrats wurde bisher nicht an Emissionsreduktionszielen für Treibhausgasemissionen bemessen. Der Anteil beläuft sich dementsprechend auf 0%. Emissionsreduktionsziele innerhalb des LTIP werden ab der LTIP-Tranche beginnend am 1. Januar 2025 auf Basis des Vergütungssystems 2025 berücksichtigt.

Im STIP wurde die maximale Auszahlung von zuvor 133% auf 150% des Zielbetrags erhöht. Der Zielbetrag des STIP beträgt für das Geschäftsjahr 2025 nunmehr TEUR 300 je Vorstandsmitglied. Der maximale Auszahlungsbetrag im LTIP bleibt mit 200% des Zielbetrags unverändert. Der Zielbetrag des LTIP beträgt für das Geschäftsjahr 2025 TEUR 400 je Vorstandsmitglied. Das neue Vergütungssystem gilt ab dem 1. Januar 2025.

Der Aufsichtsrat legt zu Beginn einer Tranche messbare und quantifizierbare ESG-Ziele fest. Die ESG-Ziele werden dabei aus der Unternehmensstrategie und den für die TAG wesentlichen Nachhaltigkeitszielen abgeleitet. Werden mehrere ESG-Ziele ausgewählt, legt der Aufsichtsrat vor Beginn der Performanceperiode auch deren Gewichtung zueinander fest. Die ESG-Ziele stammen dabei aus einer oder mehrerer der folgenden Kategorien:

- Energieeffizienz und Emissionen
- Mitarbeiterqualifikation und Weiterbildung
- Kundenzufriedenheit
- Soziales Engagement und Quartiersmanagement
- Mitarbeiterzufriedenheit
- Compliance



Die ESG-Ziele für das Geschäftsjahr 2025 beinhalten innerhalb des STIP-Modifiers das kollektive Ziel der Etablierung der TAG als sozial und gesellschaftlich verantwortungsbewusster Vermieter in Deutschland, der preisgünstiges Wohnen und Renditeerzielung in Einklang bringt. Die Zielerreichung wird anhand erhaltener Auszeichnungen, fortgeführten und neuen sozialen Engagements sowie des like-for-like Mietwachstums bzw. des like-for-like Leerstands beurteilt.

Innerhalb des LTIP 2025 wurde durch den Aufsichtsrat das Ziel einer CO₂-Emission je m² im deutschen Immobilienportfolio zum Ende des Performancezeitraums bzw. zum letzten in diesem Zeitraum messbaren Wert von 25,6 kg, einer Mieterzufriedenheit „sehr zufrieden“ bzw. „zufrieden“ von im Durchschnitt 70% während des Performancezeitraums sowie einer Förderung sozialer Projekte durch die TAG Miteinander Stiftung im Durchschnitt pro Geschäftsjahr während des Performancezeitraums durch Spenden in Höhe von TEUR 150 festgelegt. Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat beinhaltet keine variablen Vergütungsbestandteile.

Weitere Informationen zur weiteren Beschreibung der Vergütungs- und Anreizsysteme des Vorstands und des Aufsichtsrats einschließlich der nachhaltigkeitsbezogenen Leistungen finden sich im Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (Aktienrechtlicher Vergütungsbericht nach § 162 AktG – Abschnitt Variable Vergütung) innerhalb des zusammengefassten Lageberichts.¹⁾

1.6. GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht darüber, an welchen Stellen des Berichts sich die Kernelemente der Sorgfaltspflicht (implementierte Prozesse zur Identifikation von Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen) befinden.

Kernelement	Verweis auf Nachhaltigkeitsbericht
Einbindung von Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell	ESRS 2 GOV-2, ESRS 2 GOV-3, ESRS 2 SBM-3
Einbindung betroffener Interessenträger in alle wichtigen Schritte der Sorgfaltspflicht	ESRS 2 GOV-2, ESRS 2 SBM-2, ESRS 2 IRO-1, ESRS 2 MDR-P, ESRS S1-2
Ermittlung und Bewertung negativer Auswirkungen	ESRS 2 IRO-1, ESRS 2 SBM-3
Maßnahmen gegen diese negativen Auswirkungen	ESRS 2 MDR-A, ESRS E1-3, E5-2, S1-4
Nachverfolgung der Wirksamkeit dieser Bemühungen und Kommunikation	ESRS 2 MDR-M, ESRS 2 MDR-T, ESRS E1-4, E5-3, S1-5

1) Ungeprüft



1.7. GOV-5 Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Zur Beschreibung des konzernweit implementierten Risikomanagementsystems einschließlich der verwendeten Ansätze zur Risikobewertung, der Beschreibung der identifizierten wesentlichen Risiken und Minderungsstrategien sowie der Berichterstattung an die Leitungs- und Aufsichtsorgane verweisen wir auf das Kapitel „Risikomanagement“ im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025.

Die Verantwortung für das eingerichtete Kontrollsystem mit Bezug auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung obliegt dem Vorstand der TAG. Das Kontrollsystem trägt dazu bei, sicherzustellen, dass die Organisation und Prozesse der Nachhaltigkeitsberichterstattung ordnungsgemäß eingerichtet sind, und unterstützt den optimalen Ablauf der entsprechenden Unternehmensprozesse. Bezogen auf das Berichtsjahr 2025 hat die TAG noch kein umfassendes IKS für die Nachhaltigkeitsberichterstattung implementiert. Im Laufe des Geschäftsjahres 2026 soll die Nachhaltigkeitsberichterstattung sukzessive weiter in das bestehende IKS integriert werden. Die Ergebnisse der Risikobewertung und die internen Kontrollen in Bezug auf das Verfahren der Nachhaltigkeitsberichterstattung sind integraler Bestandteil der einschlägigen internen Funktionen und Prozesse, inkl. der Berichtsprozesse.

Als wesentliche Risiken im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung wurden grundsätzlich zwei operationelle Risiken identifiziert:

- Falsche Angaben im Nachhaltigkeitsbericht

Die im Nachhaltigkeitsbericht enthaltenen Daten können z. B. durch fehlerhafte Datenübernahme von den tatsächlichen Daten abweichen und somit fehlerhaft sein. Um dieses Risiko zu minimieren, hat die TAG im Zusammenhang mit der Datenerhebung und der Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts vorgelagerte und nachgelagerte interne Kontrollen implementiert. Bei den vorgelagerten Kontrollen handelt es sich im Wesentlichen um Vier-Augen-Prinzipien, die eine korrekte und vollständige Datenübermittlung sicherstellen. Die nachgelagerten Kontrollen umfassen im Wesentlichen Plausibilitätsprüfungen der erstellten Inhalte durch den Fachbereich ESG, welcher dem CFO und Co-CEO unterstellt ist, sowie durch den Vorstand. Sofern im Rahmen der internen Kontrollen Auffälligkeiten identifiziert werden, werden diese mit den involvierten Fachbereichen analysiert und die Berichtsinhalte gegebenenfalls angepasst. Die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts erfolgt zentral in einem dezidierten Tool, welches die gemeinsame und fachbereichsübergreifende Bearbeitung der einzelnen Berichtsanforderungen ermöglicht und Veränderungen transparent darstellt.

- Fehlende Angaben im Nachhaltigkeitsbericht

Es besteht das Risiko, dass der Nachhaltigkeitsbericht nicht alle für die Stakeholder wesentlichen Themen enthält. Um dieses Risiko zu minimieren, hat die TAG Verfahren und Prozesse implementiert, die eine vollständige und CSRD-konforme Wesentlichkeitsanalyse sicherstellen sollen. Diese Prozesse beinhalten insbesondere die übergeordnete Integration des ESG-Bereichs in die Erstellung der Wesentlichkeitsanalyse, den Einbezug der relevanten Fachbereiche sowie die Diskussion und Freigabe der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse durch den Vorstand.



1.8. SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

Das Geschäftsmodell der TAG in Deutschland ist auf die langfristige Bewirtschaftung und Vermietung von bezahlbarem Wohnraum ausgerichtet. Alle für die Immobilienbewirtschaftung wesentlichen Funktionen werden durch eigene Mitarbeiter*innen wahrgenommen. Darüber hinaus werden Hausmeisterdienstleistungen und Handwerkertätigkeiten für den eigenen Bestand erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht. Mit der konzern eigenen Multimedia Gesellschaft MMI wird die Fernseh- und Multimediaversorgung der Mieter*innen unterstützt und das Angebot im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung erweitert. Das Energiemanagement ist in der Tochtergesellschaft Energie Wohnen Service (EWS) gebündelt und umfasst die gewerbliche Wärmelieferung und Wärmeversorgung in den konzern eigenen Beständen, um das Energiemanagement zu optimieren. Mittelfristig sollen diese Services weiter ausgebaut und um neue Servicedienstleistungen für Mieter*innen ergänzt werden.

Die Investitionen der TAG in Deutschland erfolgen vorwiegend in mittelgroßen Städten und im Umfeld großer Metropolen, da dort nicht nur Wachstumspotenziale, sondern insbesondere bessere Renditechancen im Vergleich zu Investitionen in den Großstädten gesehen werden. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstände auf, die dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen innerhalb Deutschlands nahezu ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um auf diese Weise bereits vorhandene Verwaltungsstrukturen zu nutzen. Zudem ist die lokale Marktkenntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung. Die Erweiterung der Geschäftstätigkeit nach Polen begann 2020 mit dem Erwerb der Vantage Development S.A. („Vantage“), einem Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau. Der Erwerb der ROBYG S.A. mit Sitz in Warschau („ROBYG“) vergrößerte die Plattform der TAG zur Entwicklung von Wohnungen für den eigenen Bestand in den bestehenden Regionen Breslau, Posen und insbesondere der Dreistadt und ermöglichte auch einen umfassenden Markteintritt in Warschau. Gleichzeitig erweiterte die TAG hiermit ihr Geschäftsmodell um die Entwicklung von Wohnungen für den Verkauf. Dabei liegt der Investitionsschwerpunkt auf Neubauwohnungen in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Zum Stichtag beschäftigte die TAG in Deutschland 1.330 Mitarbeiter*innen und in Polen 467 Mitarbeiter*innen, nach 1.312 bzw. 413 Mitarbeiter*innen im Vorjahr. In Polen beschäftigte die TAG neben diesen angestellten Mitarbeiter*innen auch nicht angestellte Beschäftigte, die als natürliche Personen Dienstleistungen für Unternehmen der TAG-Gruppe erbringen (Associates). Im Rahmen der Finanzberichterstattung werden sie in die Angabe der Mitarbeiteranzahl einbezogen.

In der Muttergesellschaft des Konzerns, der TAG Immobilien AG, waren zum Stichtag 634 Mitarbeiter*innen (im Vorjahr: 630) beschäftigt.

Die TAG hat ihre Nachhaltigkeitsziele in ökonomische, soziale und ökologische Ziele unterteilt.



Das ökonomische Ziel besteht in der Sicherung der Zukunftsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit auf der Basis des langfristig ausgerichteten Geschäftsmodells – der erfolgreichen Bewirtschaftung und Vermietung von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland sowie des Wohnungsneubaus zur Vermietung und zum Verkauf in Polen. Das Kerngeschäft der TAG ist auf langfristigen ökonomischen Erfolg, solides Wachstum und Stabilität ausgerichtet. Dafür wollen wir den Wert unserer Immobilien erhalten und steigern. Auf diese Weise soll eine positive Ergebnisentwicklung sichergestellt werden. Eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung (Corporate Governance) ist die Basis für diesen nachhaltigen Unternehmenserfolg. Den Aktionär*innen der TAG Immobilien AG sollen attraktive Renditen und den Fremdkapitalgebern eine möglichst risikoarme Verzinsung ihres Kapitals gesichert werden.

Die sozialen Ziele sind insbesondere auf die Zufriedenheit unserer Mieter*innen und Mitarbeiter*innen ausgerichtet. Den Mieter*innen aus unterschiedlichen sozialen Schichten soll bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen. Sie sollen langfristig ein gesichertes Zuhause und einen guten Service erhalten. Zudem stehen die Fortführung des sozialen und gesellschaftlichen Engagements und die Erhöhung der Lebensqualität in den Wohnquartieren der TAG im Fokus. Für die Mitarbeiter*innen will die TAG ein attraktiver Arbeitgeber sein, optimale Arbeitsbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten bieten und Eigenverantwortung, Mitbestimmung und Teilhabe fördern. Außerdem ist wichtig, den Mitarbeiter*innen und nachfolgenden Generationen sichere Arbeitsplätze zu bieten und ihre Zufriedenheit mit der TAG als Arbeitgeber zu steigern. Im Bereich der Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette besteht darüber hinaus das Ziel, schwerwiegende Arbeitsunfälle auf den Baustellen der TAG in Polen zu verhindern.

Im Rahmen der langfristigen Dekarbonisierungsstrategie für das deutsche Bestandsportfolio hat die TAG ihre ökologischen Zielsetzungen für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 konkretisiert. Sie arbeitet kontinuierlich daran, das Immobilienportfolio klimafreundlicher zu gestalten und die CO₂-Bilanz zu verbessern, indem weniger Ressourcen verbraucht werden, der Einsatz von Ressourcen optimiert und die Energieeffizienz des Portfolios weiter verbessert werden. Durch die umweltfreundliche Bestandsbewirtschaftung wird ein Beitrag zur Senkung der CO₂-Emissionen und Erreichung der Klimaziele im Gebäudebestand geleistet. Eine besondere Herausforderung stellt hierbei die Vereinbarkeit der Finanzierung und Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Maßnahmen mit den angestrebten Emissionsreduktionen dar. Daneben ist es im Rahmen des nachhaltigen Ressourcenmanagements ein Ziel, die Materialeffizienz durch eine ganzheitliche Betrachtung der Materialflüsse nach dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft zu steigern.

Zur detaillierten Beschreibung der Zielsetzungen verweisen wir auf die Ausführungen in den Kapiteln 3.6 E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel, 4.4 E5-3 – Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft sowie 5.7 S1-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen.

Das Geschäftsmodell der TAG in Deutschland ist auf die Bestandsbewirtschaftung und Vermietung von bezahlbarem Wohnraum ausgerichtet.



Die für die relevanten Beschaffungsprozesse notwendigen Lieferantenbeziehungen steuert der Zentrale Einkauf. Einzelaufträge können auch dezentral erteilt werden. Im Zentralen Einkauf werden die Bedarf ermittelt und nach ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten am Markt platziert. Die Beschaffung erfolgt über Rahmenverträge, in die Compliance-Anforderungen und Nachhaltigkeitsstandards integriert sind. In den meisten Fällen werden unsere Bau-Dienstleistenden im Rahmen der Leerwohnungsherrichtung und Teilinstandhaltung zusätzlich an ein Onlineportal angeschlossen. Die Leistungen unserer Lieferanten bewerten wir regelmäßig. Die primäre Bewertung nach wirtschaftlichen Kriterien und Nachhaltigkeitsaspekten nimmt der Zentrale Einkauf vor. Unser Dienstleistungsmonitoring bildet die zweite Beurteilungsebene. Dabei können zum einen unsere Mieter*innen die Leistung unserer Nachunternehmer*innen bewerten, zum anderen findet eine Einschätzung durch unsere Mitarbeiter*innen statt. Außerdem erfolgt ein kontinuierliches Controlling der Rahmenverträge, wobei unter anderem Prüfzeugnisse, Qualitäts- und Controllingberichte ausgewertet werden.

In Polen besteht das Geschäftsmodell der TAG aus der Immobilienentwicklung für die Vermietung sowie für den Verkauf. Das Geschäftsmodell wird über die beiden Tochtergesellschaften ROBYG und Vantage abgebildet. Beide Unternehmen streben danach, Synergien zu schaffen und Managementkompetenzen und ausgewählte operative Funktionen zu bündeln. Durch die Bündelung von Kompetenzen erweitert die ROBYG-Gruppe ihre Geschäftstätigkeit auf den institutionellen Mietmarkt, und die Vantage-Gruppe erhält Unterstützung beim Bau und Verkauf von Wohnungen. Wesentliche Inputfaktoren in Polen stellen das für die Entwicklung notwendige Kapital sowie das entsprechende Humankapital in Form von fachkundigen Mitarbeiter*innen und einer ordnungsgemäß eingerichteten Organisationsstruktur dar.

Die relevanten Entwicklungsprozesse beginnen mit einer Marktanalyse und dem Erwerb des entsprechenden Baulands und der damit verbundenen Erstellung benötigter Architektenarbeiten sowie dem Einholen von Baugenehmigungen. Nach der Bauphase, welche unter Einbezug von General- und Subunternehmen durchgeführt wird, werden die fertiggestellten Wohnungen an die jeweiligen Käufer*innen übergeben bzw. auf dem polnischen Markt zur Vermietung angeboten.

Der Fokus der TAG liegt aktuell und zukünftig auf der Bereitstellung von attraktivem Wohnraum zu angemessenen Preisen für die Mieter*innen. Durch die Beachtung ökologischer Vorgaben und die Einhaltung technischer Richtlinien wird ihre Gesundheit auch zukünftig bestmöglich geschützt. Dazu zählt auch die Gestaltung lebenswerter Nachbarschaften. Zum guten Wohnen gehört nach unserem Verständnis mehr als nur das Leben in den eigenen vier Wänden. Daher leistet die TAG mit verschiedenen Maßnahmen im Rahmen der Quartiersentwicklung einen Beitrag, um lebenswerte Nachbarschaften zu fördern. Die Mieter*innen sollen sich in den Wohnquartieren wohl- und sicher fühlen. Außerdem beteiligt sich die TAG am Ausbau multimodaler und umweltfreundlicher Mobilitätsangebote in den Quartieren. Die TAG ist für ihre Mieter*innen und Mietinteressent*innen gut erreichbar und Informationen sind leicht und schnell verfügbar. Den Mieter*innen soll ein schneller Service und hohe Qualität geboten werden, daher sollen möglichst viele Dienstleistungen im eigenen Unternehmen selbst erbracht werden. Zum Angebot zählen unter anderem Hausmeister- und Handwerkerleistungen, Multimedia-, Mobilitäts- und Smart-Home-Angebote sowie das Energiemanagement.

Mit diesem Geschäftsmodell sichert die TAG auch verlässliche Einkünfte und attraktive Renditen für ihre überwiegend langfristig orientierten nationalen und internationalen Investoren.

In Polen besteht das Ergebnis unserer Tätigkeiten darüber hinaus in der Fertigstellung und der Übergabe verkaufter Wohnungen, die zu einer entsprechenden Umsatzrealisierung in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung führen.



Die TAG positioniert sich im Zentrum der Wertschöpfungskette, indem sie als Eigentümer, Verwalter und Entwickler von Wohnimmobilien agiert. Das Unternehmen ist für den gesamten Lebenszyklus der im Besitz befindlichen Immobilien verantwortlich, von der Planung und Entwicklung über den Betrieb bis hin zur Modernisierung und Instandhaltung. Die Beziehungen zu den Lieferanten und Dienstleistern sind langfristig und von strategischer Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Gewährleistung von Qualität und Effizienz in den Bau- und Instandhaltungsprozessen. Zu den Vertriebspartnern und Endnutzern pflegt die TAG eine enge Beziehung, die auf Kundenzufriedenheit und Servicequalität ausgerichtet ist.

Vorgelagerte Wertschöpfungskette:

Lieferanten:

- Bauunternehmen: die TAG arbeitet eng mit Bauunternehmen zusammen, die für den Bau neuer Wohnanlagen (insbesondere in Polen) oder die Modernisierung und Sanierung bestehender Immobilien verantwortlich sind. Dazu zählen sowohl große Baukonzerne als auch spezialisierte Handwerksbetriebe.
- Materiallieferanten: Diese liefern die benötigten Baumaterialien, von Rohstoffen wie Beton und Stahl bis hin zu Installationsmaterialien für Sanitär-, Heizungs- und Elektroarbeiten. Zu den Lieferanten gehören oft große Bau- und Baustoffhändler.
- Energielieferanten: Ein wichtiger Bestandteil der vorgelagerten Kette sind die Energieversorger, die die notwendigen Ressourcen für den Betrieb und die Modernisierung von Heizungs- und Energieanlagen liefern.

Dienstleister:

- Planungs- und Ingenieurbüros: Diese unterstützen bei der Planung und Durchführung von Bauprojekten, insbesondere auch im Bereich der Energieeffizienz und nachhaltigen Stadtentwicklung.
- Facility Management: Dienstleistungen für die laufende Instandhaltung und Pflege der Immobilien sind ebenfalls von zentraler Bedeutung für den Werterhalt und die Funktionalität der Gebäude.

Nachgelagerte Wertschöpfungskette

Vertriebskanäle:

- Direkter Vertrieb: Die Vermietung von Wohnungen erfolgt in der Regel direkt an die Endnutzer*innen über eigene Vertriebswege und Plattformen.
- Makler und Vermittler: In einigen Fällen arbeitet die TAG auch mit Immobilienmaklern zusammen, um die Vermietung oder den Verkauf von Immobilien zu unterstützen.



Endnutzer:

- Mieter*innen/Käufer*innen: Die Hauptkunden der TAG sind die Mieter*innen, die in den verwalteten Wohnanlagen leben, sowie insbesondere in Polen Wohnungskäufer*innen.
- Kommunen und staatliche Stellen: In ausgewählten Projekten arbeitet die TAG eng mit öffentlichen Stellen zusammen, insbesondere bei der Entwicklung von sozialverträglichem Wohnraum, bei der Quartiersentwicklung oder in öffentlich-privaten Partnerschaften.

1.9.SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

Zu den wichtigsten Interessenträgern der TAG gehören die Mieter*innen, Käufer*innen und Mitarbeiter*innen, Geschäftspartner und Lieferanten, Aktionäre, inkl. Banken, Finanzierungspartner und Analysten, Kooperationspartner wie Vereine sowie die Kommunalpolitik und Verbände. Ihre Sichtweisen sind wesentlich für den Geschäftserfolg der TAG.

Die Mieter*innen werden vielfältig in die Strategie und das Geschäftsmodell einbezogen, da ihre Zufriedenheit wesentlich für den Geschäftserfolg der TAG ist. An den Standorten stehen in den Mieterbüros persönliche Ansprechpartner*innen zur Verfügung. Per Brief, Telefon, E-Mail, Mieter-App oder mit dem Onlineformular auf der Website der Wohnmarke sowie über soziale Medien können die Mieter*innen Kontakt mit der TAG aufnehmen. Das Kundenmanagement ist zentral aufgestellt, um eine gute Erreichbarkeit für unsere Mieter*innen und eine schnelle Bearbeitung ihrer Anliegen zu ermöglichen. Über die Mieter-App ist in Deutschland eine Rückmeldung zum Kundenservice möglich. An den Hauptstandorten bietet die TAG zudem Wohnraumberatungen an. Schwerpunkte sind die Themen Seniorenwohnen und Servicewohnen. Unsere Mieter*innen können bei uns auch eine Sozialberatung in Anspruch nehmen. Neu- und Bestandsmieter*innen haben außerdem die Möglichkeit, Musterwohnungen oder Schauräume zu besichtigen. Alle drei Jahre wird eine bestandsweite Mieterbefragung durchgeführt, um die Zufriedenheit mit der TAG als Vermieter zu messen und Wünsche rund ums Thema Wohnen zu ermitteln. Darüber hinaus wird in monatlichen Stichprobenbefragungen die Zufriedenheit von Bestands- und Neumieter*innen mit dem Service der TAG erhoben.

Mit dem Eintritt der TAG ins Projektentwicklungsgeschäft in Polen sind die Käufer*innen der Wohnungen ein weiterer wichtiger Interessenträger. Unser Kundenservice steht den Käufer*innen bei allen Themen, vom Verkauf über die Betreuung bis hin zum Aftersales-Service und der Übernahme der Immobilie, zur Verfügung. Um zu ermitteln, wie zufrieden die Kund*innen mit dem Service sind, wird während und nach jedem Wohnungsverkauf eine Kundenzufriedenheitsumfrage durchgeführt. Die Ergebnisse der Zufriedenheitsumfragen nutzt die TAG zur kontinuierlichen Optimierung von Prozessen und Dienstleistungen.



Der kontinuierliche Austausch mit den Mitarbeiter*innen ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenskultur. Für die Mitarbeiter*innen gibt es eine Vielzahl von Mitwirkungsmöglichkeiten. Um unsere Mitarbeiter*innen zu informieren und den teamübergreifenden Austausch zu fördern, nutzt die TAG verschiedene Kommunikationskanäle. Etablierte Informationsformate sind das Intranet, E-Mail-Verteiler, Broschüren und Flyer. Projektgruppen bieten Gelegenheit zum standort-, fach- und hierarchieübergreifenden Austausch. Die einzelnen Teams kommen zudem regelmäßig zu Teambesprechungen und Jours fixes zusammen. An den Standorten und in den Teams ermutigen wir unsere Mitarbeiter*innen, ihre Anliegen aktiv anzusprechen. Um Rückmeldungen unserer Mitarbeiter*innen zu erhalten, nutzen wir das jährliche Personalgespräch und regelmäßige Mitarbeiterbefragungen. Die regionalen Betriebsräte und der Gesamtbetriebsrat tauschen sich in regelmäßigen Intervallen zu aktuellen Themen an den Standorten und im Konzern aus. Unternehmensrelevante Informationen werden mit Führungskräften und dem Vorstand besprochen. Darüber hinaus erfolgt eine Einbeziehung der Mitarbeiter*innen im Rahmen von Projektgruppen und Themenworkshops. Teamveranstaltungen, Ideen-Workshops und gemeinsame Feste oder Sportwettbewerbe bieten zusätzlich Gelegenheit, miteinander ins Gespräch zu kommen.

Mit Aktionären, Investoren, Banken und Analysten steht die TAG in regelmäßigem Austausch. Der persönliche Austausch findet insbesondere auf internationalen Konferenzen, bei Roadshows und Property-Touren, bei der jährlichen Hauptversammlung sowie bei den regelmäßigen Banken- und Kapitalmarkttagen statt.

Bei der Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung der Bestände arbeitet die TAG eng mit den Lieferanten und Dienstleistenden zusammen. Mit unseren handwerklichen, kaufmännischen und weiteren Partnern pflegen wir in der Regel langjährige Beziehungen. Der direkte Kontakt mit den TAG-Ansprechpartner*innen findet persönlich vor Ort, telefonisch oder per E-Mail statt. Die Anbindung an die externen Partner wird laufend über die Optimierung digitaler Prozesse, sowohl durch den Fachbereich Zentraler Einkauf als auch im Rahmen des konzernweiten Digitalisierungsprojekts „Mission Zukunft“, verbessert.

Im Rahmen der Mieterbetreuung und des Quartiersmanagements ist die TAG direkt und persönlich vor Ort. Mit unserem Quartiersmanagement streben wir sozial ausgewogene und lebenswerte Nachbarschaften an. Deshalb unterstützt die TAG an ihren Standorten lokale Initiativen und Interessenvereinigungen sowie Vereine und soziale Einrichtungen. So führen wir Aktionen und Veranstaltungen in unseren Quartieren vor Ort durch, etwa in Aktiv-Treffs oder in Begegnungszentren.

Als eines der größten privaten Wohnungsunternehmen in Deutschland stehen wir auch im Fokus von lokaler Politik, Verbänden und Stadtentwicklung. In immobilienwirtschaftliche Themen werden wir aktiv einbezogen. An unseren Hauptstandorten ermöglichen wir Politiker*innen die Besichtigung unserer Quartiere. Diese Vor-Ort-Termine nutzen wir zum Austausch zu wohnungspolitischen Themen. Außerdem nehmen wir aktiv an Stadtteilkonferenzen und Gesprächen am runden Tisch zum Thema Wohnen teil. Bei der Umsetzung unserer Neubauprojekte in Polen arbeiten wir mit den jeweiligen Kommunen vor Ort für die Erweiterung und den Ausbau der Infrastruktur, z. B. Zufahrtsstraßen, Fahrradstraßen und -stellplätze sowie Ladestationen für E-Fahrzeuge oder Grünanlagen, zusammen.



Soweit im Rahmen der Identifizierung der wesentlichen IROs Interessen und Standpunkte unserer wichtigsten Interessenträger analysiert wurden, sind diese aus Sicht der TAG nachvollziehbar. Ergebnisse aus diesen Analysen werden grundsätzlich in der Geschäftspolitik, und sofern relevant, in unserer Strategie und unserem Geschäftsmodell berücksichtigt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden darüber hinaus im Rahmen der regelmäßigen Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen über relevante Interessen und Standpunkte der Stakeholder informiert.

Angaben nach ESRS 2 SBM-2 in Bezug auf Arbeitskräfte des Unternehmens (ESRS S1)

Der kontinuierliche Austausch mit Mitarbeiter*innen ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenskultur der TAG. Ein Augenmerk liegt hier auf der Sicherstellung ihrer Unversehrtheit. Daher setzen wir auf die aktive Mitwirkung unserer Mitarbeiter*innen auf allen Unternehmensebenen und eine offene Kommunikation zu allen wesentlichen Themen der Unternehmensentwicklung. Die Einbeziehung der Belegschaft in für die Strategie der TAG wesentliche Themen erfolgt in konzernweiten Projekten. Jeder Mitarbeitende kann sich für die Mitarbeit in den Projekten bewerben, sodass die Interessen und Anforderungen aus verschiedenen Fachbereichen und Regionen - inklusive der Wahrung arbeitnehmerbezogener Menschenrechte berücksichtigt werden. In den Projekten sind feste Projektverantwortliche definiert, um die diversen konzernweiten Projekte und Ideen optimal zu koordinieren. In ihrer Arbeit stimmen sich die Projektverantwortlichen regelmäßig mit dem zuständigen Vorstand ab. Unternehmensweite Umfragen ergänzen die Einbeziehung der Mitarbeitenden.

Nach Einschätzung des Vorstands sind die im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten Auswirkungen auf die eigenen Mitarbeiter*innen grundsätzlicher Natur und stehen nicht spezifisch im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der TAG.

Darüber hinaus ist die gesetzliche betriebliche Mitbestimmung sowohl über ein Engagement im Betriebsrat als auch über die Vertretung im Aufsichtsrat möglich. Dem Aufsichtsrat gehören zwei Arbeitnehmervertreter*innen an. Zudem haben die Mitarbeitenden stets die Möglichkeit, Verbesserungsvorschläge zu unterbreiten und bei Bedarf ein individuelles Gespräch mit ihrer Führungskraft zu führen. Auch die Personalabteilung und der Betriebsrat stehen stets für Fragen und Anliegen der Mitarbeiter*innen zur Verfügung.



1.10.SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die identifizierten wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen ergeben sich vor allem im Bereich der vorgelagerten Wertschöpfungskette, wie etwa beim Neubau von Wohnungen in Polen oder der Instandhaltung des Bestandsportfolios in Deutschland sowie im Rahmen der eigenen Tätigkeit der TAG durch die aktive Bestandsbewirtschaftung und Beschäftigung der Mitarbeiter*innen der TAG. Hierbei wurden kurz-, mittel- und langfristige Zeithorizonte betrachtet.

Zur Beschreibung der im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen verweisen wir auf die jeweiligen themenspezifischen Kapitel innerhalb dieses Nachhaltigkeitsberichts.

Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse werden im Rahmen der Unternehmensstrategie berücksichtigt. Sofern aus Sicht des Vorstands Anpassungen der Strategie der TAG notwendig sind, werden diese im Rahmen des Strategieprozesses analysiert und umgesetzt. Im Berichtszeitraum waren aus Sicht des Vorstands keine Anpassungen notwendig. Der zukünftige Einfluss der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen wird derzeit ebenfalls als gering eingeschätzt, Änderungen an der Strategie oder dem Geschäftsmodell sind vor diesem Hintergrund aktuell nicht erkennbar.

Zur Beschreibung der Risiken und Chancen, die eine wesentliche Auswirkung auf die Finanzlage, die finanzielle Leistungsfähigkeit und die Cashflows der TAG haben könnten, wird auf das Kapitel „Chancen- und Risikobericht“ im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 verwiesen.

Zur Beschreibung der Analyse der Widerstandsfähigkeit der TAG in Bezug auf die identifizierten wesentlichen Auswirkungen und Risiken wird auf das Kapitel „Risikomanagement – Einzelrisiken“ im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 verwiesen.

Im Zuge der Aktualisierung der Wesentlichkeitsanalyse im Geschäftsjahr 2025 wurde die Darstellung einzelner Inhalte gegenüber dem Vorjahr angepasst: Eine Reihe von Sachverhalten, die im Vorjahr im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse als positive Impacts berichtet wurden, werden ab dem Geschäftsjahr 2025 als Maßnahmen ausgewiesen. Diese Anpassungen betreffen insbesondere die Umweltstandards ESRS E1 (Klimawandel) und ESRS E5 (Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft). Unsere Maßnahmen zielen vor allem darauf ab, negative Umweltauswirkungen zu verringern – etwa durch die Reduzierung von Emissionen, Ressourcenverbrauch und Abfall. Positive Effekte wie höhere Energieeffizienz oder steigende Zirkularität ergeben sich meist direkt aus diesen Minderungsmaßnahmen und lassen sich oft schwer von der Reduzierung negativer Effekte abgrenzen. Zur Verbesserung der Lesbarkeit wurde im Geschäftsjahr 2025 ebenfalls die Möglichkeit genutzt, gleichartige IROs innerhalb der Angaben nach SBM-3 zusammengefasst darzustellen.

Zur Darstellung der identifizierten wesentlichen Auswirkungen, Chancen und Risiken verweisen wir auf die Angaben zu SBM-3 in den themenspezifischen Kapiteln.



1.11. IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen

Die TAG hat ihre erste doppelte Wesentlichkeitsanalyse im Sinne des ESRS 1 im Geschäftsjahr 2024 erstellt. Die Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse umfasste die gesamte Geschäftstätigkeit der TAG und erfolgte für die zwei Tätigkeitsschwerpunkte der Bestandsentwicklung in Deutschland und Projektentwicklung in Polen unabhängig voneinander. Für diese Zwecke identifizierte Expertengruppen, jeweils bestehend aus den ESG-Teams sowie den jeweiligen relevanten Fachbereichen, führten die Analyse mit Unterstützung externer Berater auf Grundlage der qualitativen Merkmale von Informationen in Anlage B zu ESRS 1 sowie den jeweiligen begleitenden Informationen in den einzelnen ESRS durch. Im ersten Schritt wurde eine Stakeholderanalyse durchgeführt und die Liste der Stakeholder des bisherigen Nachhaltigkeitsberichts granular erweitert. Dabei standen Expert*innen der TAG Deutschland und der polnischen Tochtergesellschaften stellvertretend für die relevanten Stakeholdergruppen. Durch deren Nähe zu und dem engen Austausch mit den relevanten Stakeholdern haben sie einen guten Einblick in deren Interessenlagen. Aus diesem Grund konnte auf eine externe Stakeholderbefragung verzichtet werden. Die Analyseergebnisse der TAG Deutschland und der polnischen Tochtergesellschaften wurden anschließend zusammengeführt.

In einem zweiten Schritt wurden die Impact Materiality, also die Inside-Out-Perspektive und die Financial Materiality, also die Outside-In-Perspektive, analysiert. Dabei wurde in der Dimension unterschieden, ob es sich um ein IRO auf Unternehmensebene, auf Portfolioebene oder beides handelt.

Im Rahmen der Impact Materiality wurden die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit der TAG auf die jeweiligen betroffenen Geschäftsfelder in Bezug auf Umwelt, Mensch und/ oder Gesellschaft betrachtet. Sie wurden beurteilt in Hinblick auf

- Art der Auswirkungen: tatsächlich oder potenziell
- Ursache der Auswirkungen: direkt vom Unternehmen verursacht oder von der Geschäftstätigkeit beeinflusst
- Verortung: innerhalb der eigenen Tätigkeit oder in der vorgelagerten bzw. nachgelagerten Wertschöpfungskette
- Zeithorizont der Auswirkungen: kurzfristig als bis zu einem Jahr, mittelfristig als über ein Jahr bis fünf Jahre und langfristig als mehr als fünf Jahre.



Dimensionen zur Bewertung waren das Ausmaß, der Umfang, die Unabänderlichkeit und die Eintrittswahrscheinlichkeit. Die Bewertungsskalen lagen für Ausmaß, Umfang und Unabänderlichkeit jeweils zwischen 0 und 5, bzw. 1 und 4 für die Eintrittswahrscheinlichkeit:

Ausmaß	Umfang	Unabänderlichkeit	Wahrscheinlichkeit des Eintretens
5 - Sehr hohe Auswirkung	5 - Globaler Wirkungsbereich	5 - Nicht zu beheben	
4 - Hohe Auswirkung	4 - Weitreichender Umfang	4 - Sehr schwierig/ langfristig zu beheben	4 - Sehr wahrscheinlich (Faktor 1)
3 - Moderate Auswirkung	3 - Moderater Umfang	3 - Schwierig/ mittelfristig zu beheben	3 - Wahrscheinlich (Faktor 0,85)
2 - Geringe Auswirkung	2 - Konzentrierter Umfang	2 - Mit Zeit und Kostenaufwand zu beheben	2 - Unwahrscheinlich (Faktor 0,7)
1 - Sehr geringe Auswirkung	1 - Limitierter Umfang	1 - Relativ einfach/ kurzfristig zu beheben	1 - Sehr unwahrscheinlich (Faktor 0,65)
0 - Keine Auswirkung	0 - Keine Auswirkung	0 - Sehr einfach zu beheben	

Die quantitative Einstufung der Auswirkungen ergibt sich aus dem Produkt des Schweregrads (Summe von Ausmaß, Umfang und bei negativen Auswirkungen zusätzlich der Unabänderlichkeit) und im Falle potenzieller Auswirkungen der Wahrscheinlichkeit. Hieraus ergibt sich ein Wert zwischen 0 und 15. Ab einer Einstufung von 8 werden Auswirkungen als wesentlich im Sinne der doppelten Wesentlichkeit für den Nachhaltigkeitsbericht angesehen.

Im Falle einer möglichen negativen Auswirkung auf die Menschenrechte wurde der Schweregrad vorrangig vor der Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigt.

Die quantitative Bewertung der finanziellen Wesentlichkeit von Risiken und Chancen basiert auf den Bewertungsdimensionen des finanziellen Ausmaßes und der Eintrittswahrscheinlichkeit. Die finanziellen Auswirkungen wurden auf einer Skala von 0 (keine finanziellen Auswirkungen) bis 5 (sehr hohe finanzielle Auswirkungen) bewertet. Aus dem Produkt der finanziellen Auswirkungen und der Wahrscheinlichkeit ergibt sich eine quantitative Bewertung zwischen 0 und 5. Risiken und Chancen ab einer quantitativen Bewertung von 3 werden als wesentlich im Sinne der doppelten Wesentlichkeit für den Nachhaltigkeitsbericht angesehen. Art und Zeithorizont der Chancen und Risiken wurden analog zur Bewertung der Impact Materiality betrachtet.

Grundsätzlich gilt, dass häufig Zusammenhänge zwischen den identifizierten Risiken, Chancen und Auswirkungen bestehen.

Nach Abschluss der unabhängig voneinander durchgeführten Wesentlichkeitsanalysen für die zwei unterschiedlichen Tätigkeitsschwerpunkte in Deutschland (Bestandsbewirtschaftung) und Polen (Projektentwicklung) wurden die Ergebnisse nach dem Maximalprinzip und Vollständigkeitsprinzip unter Beachtung der Wesentlichkeit auf Konzernebene konsolidiert. Inhaltlich nicht identische IROs wurden gemäß dem Vollständigkeitsprinzip zusammengeführt. Inhaltlich identische IROs wurden nach dem Maximalprinzip zusammengeführt, d. h., es wurde grundsätzlich die Höherbewertung einer Auswirkung, einer Chance oder eines Risikos in die Konzernanalyse übernommen. Anschließend wurden die IROs aus TAG-Konzernsicht überprüft und bei Bedarf Ergänzungen bzw. Anpassungen vorgenommen sowie die quantitative Bewertung der Impact oder Financial Materiality angepasst.



Die Abteilung Risikomanagement war im gesamten Prozess involviert. Die Ergebnisse wurden im Geschäftsjahr 2024 im Anschluss mit dem Vorstand erörtert sowie dem Aufsichtsrat in einer Sitzung zur Diskussion präsentiert.

Nachhaltigkeitsrisiken haben den gleichen Stellenwert wie alle anderen Risiken im Konzern.

Die Wesentlichkeitsanalyse wurde im Geschäftsjahr 2025 auf Aktualität geprüft. Im Ergebnis ergaben sich keine Änderungen der als wesentlich identifizierten Themenbereiche. Die nächste turnusmäßige Überprüfung der Wesentlichkeitsanalyse erfolgt zum 31. Dezember 2026.



E1-IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Die Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen erfolgte unter Beachtung sowohl physischer als auch transitorischer Klimarisiken.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung der TAG potenziell schadhafte Folgen physischer Klimarisiken mit dem Fokus auf die eigene Geschäftstätigkeit für das Bestandsportfolio und die Projektentwicklung sowie mögliche Anpassungslösungen, die als wesentlich erachtete Klimarisiken minimieren sollen, analysiert. Die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette war nicht explizit Bestandteil der Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung. Die Bewertung berücksichtigt sowohl externe Faktoren (insbesondere Klimaprojektionen) als auch interne, d.h. von der TAG beeinflussbare Faktoren (z.B. bauliche oder portfolioverändernde Maßnahmen). Die externen Einflussfaktoren sind szenarioabhängig und beschreiben unterschiedliche klimatische Wirkungen. Die internen Einflussfaktoren sind szenariounabhängig und bewerten die Sensitivität und Vulnerabilität des Immobilienbestands.

Die klimatischen Auswirkungen der externen Einflussfaktoren wurden aus wissenschaftlichen Klimaprojektionen des IPCC für vier Szenarien ausgewertet. Das Ergebnis der externen Einflussfaktoren ist die standortspezifische Exposure jedes Gebäudes gegenüber den sieben definierten Klimarisikotreibern. Zum Ergebnis der Analyse verweisen wir auf unsere Ausführungen im Kapitel 3.3 E1-ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell in diesem Abschnitt.

Die unternehmensinternen Einflussfaktoren können in gebäude- und wirkungsspezifische Faktoren aufgeteilt werden. Die gebäudespezifischen Faktoren bewerten den Schaden, der potenziell durch die Realisierung von physischen Klimarisiken entstehen kann. Dazu werden die Gebäude des Portfolios anhand ihrer monatlichen Sollmiete, des zu erzielenden Umsatzerlöses oder der bisher angefallenen Baukosten in Schadensklassen eingeteilt. Wirkungsspezifische Faktoren kategorisieren die potenziell schädliche Klimawirkung je Risikotreiber für das Immobilienportfolio. Die Bewertung der Wirkungsrelevanz basiert auf Experteneinschätzungen der eingebundenen Fachbereiche. Diese Einschätzung ergibt zusammen mit der Schadensklasse die Sensitivität jedes Gebäudes gegenüber den einzelnen Klimarisikotreibern. Die Sensitivität stellt dabei das Brutto-Schadenspotenzial dar. Umgesetzte Anpassungsmaßnahmen beschreiben physische und nicht-physische Maßnahmen, die das Brutto-Schadenspotenzial (= Sensitivität) minimieren können. Die Expert*innen der verschiedenen Fachbereiche haben eine Einschätzung der vorhandenen Anpassungsmaßnahmen je Klimarisikotreiber vorgenommen. Dabei wurden insbesondere Klimarisiken und deren Auswirkungen auf die Gebäudesubstanz, das Wohnumfeld und die Mieter*innen beurteilt. Die Kombination dieser Anpassungslösungen mit der Sensitivität ergibt die Vulnerabilität – das sogenannte Netto-Schadenspotenzial. Wird die Vulnerabilität mit der Exposure kombiniert, so erhält man das qualitative Klimarisiko je Gebäude je Risikotreiber je Szenario.

Neben der physischen Klimaszenarioanalyse haben wir 2023 die vertiefende Analyse klimabezogener transitorischer Risiken und Chancen sowie deren Einfluss auf die Geschäftstätigkeit, Strategie und Finanzplanung auf Basis von vier repräsentativen Klimawandel-Narrativen²⁾ vorgenommen. Die verschiedenen Narrative spiegeln eine Bandbreite und eine Reihe möglicher Entwicklungen wieder und zeigen potenzielle Risiken und Unsicherheiten auf.³⁾ Transitorische

2) Narrativ 1: Business-as-usual, Narrativ 2: Sozialer/technischer Fokus wird verschärft/unsicherer, Narrativ 3: Regulatorischer Fokus wird verschärft/unsicherer, Narrativ 4: Worst case Szenario: Too little, too late

3) Die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette ist nicht explizit Bestandteil der Analyse gewesen.



Risiken ergeben sich aus dem Übergang zu einer kohlenstoffarmen globalen Wirtschaft und sind zeitlich begrenzt, können aber in ihrem Ausmaß und ihrer Intensität erheblich sein.

Die wesentlichen vier transitorischen Treiberkategorien umfassen Gesellschaft, Technologie, Wirtschaft und Regulierung, für die jeweils drei bis vier Risikotreiber betrachtet worden sind. Das Modell legt den Fokus auf die Quantifizierung des Einflusses dieser transitorischen Risiken auf die relevanten Unternehmenskennzahlen bis 2030⁴⁾ mittels der Risikotreiber. Diese sind parameterbasierte Faktoren, die das zukünftige Geschäftsergebnis der TAG erheblich beeinflussen können. Sie wurden von Expert*innen der TAG identifiziert und durch festgelegte Parameter für die vier verschiedenen Klimawandel-Narrative messbar gemacht.

Nachfolgende Risikotreiber wurden in den vier transitorischen Treiberkategorien berücksichtigt:

Gesellschaft:

- Demografischer Wandel
- Soziökonomischer Rahmen
- Urbanisierung und Wohnungsnachfrage
- Reputation und Geschäftspartner

Technologie:

- Renovation Wave
- Innovative Energieversorgung
- Digitalisierung und Vernetzung

Wirtschaft:

- Energie- und CO₂-Preis
- Baukonjunktur und Preisschwankungen
- Immobilienmarkt
- Finanzierung und Subventionen

Regulierung:

- Mietpreisregulierung
- (Energetische) Vorgaben an Neubau und Bestand
- Offenlegungspflichten und ESG-Compliance

Zur Plausibilitätsprüfung der Bewertung möglicher Folgen wurden marktübliche Studien im deutschen und polnischen Wohnimmobilienmarkt herangezogen.

Die quantitative Bewertung der transitorischen Szenarioanalyse ist noch nicht final abgeschlossen. Zum jetzigen Zeitpunkt geht der Vorstand davon aus, dass keine Vermögenswerte existieren, die nicht mit dem Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft vereinbar sind.

4) Bei der Analyse transitorischer Risiken wurden keine langfristigen Zeithorizonte betrachtet.



Durch die präzise Quantifizierung potenzieller transitorischer Risiken wird die TAG zukünftig in der Lage sein abzuschätzen, welche Effekte die einzelnen Treiber in den verschiedenen Klimawandel-Narrativen auf finanzielle Steuerungskennzahlen haben. Dadurch können nach Einschätzung des Vorstands datenbasierte Entscheidungen getroffen, strategische Maßnahmen zur Risikominderung geplant und die langfristige Finanzleistung des Portfolios sichergestellt werden.

E5-IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft in Bezug auf Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Im Rahmen der Ermittlung wesentlicher Auswirkungen, Chancen und Risiken im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft wurden die wesentlichen Materialflüsse entlang der Wertschöpfungskette der TAG mit Blick auf die Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten ermittelt und anschließend bewertet. Der Bewertung lag die grundsätzliche Annahme zugrunde, dass sich die Nutzung von Ressourcen innerhalb des Konzerns im Wesentlichen auf die Bewirtschaftung und Sanierung des Bestandsportfolios sowie auf die Neubautätigkeit in Polen konzentriert. Die Ressourcennutzung aus dem Geschäftsbetrieb zentraler Funktionen wie Marketing & Vertrieb, Controlling und Konzernrechnungswesen wird als vergleichsweise gering eingeschätzt.

Auf Ressourcenverbräuche der Mieter*innen innerhalb der nachgelagerten Wertschöpfungskette kann die TAG nur begrenzt Einfluss nehmen. So wird die Ressourcennutzung von Wasser und Strom insbesondere durch das individuelle Verhalten der Mieter*innen beeinflusst. Durch gezielte Maßnahmen, wie Informationsschreiben und den Einbau wassersparender Geräte, kann die TAG begrenzt ein verantwortungsvolles Nutzungsverhalten fördern.

Die Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Themen erfolgte durch die relevanten Fachbereiche wie Zentraler Einkauf, Zentrale Technik, Strategisches Immobilienmanagement und die ESG-Teams. Auch bezüglich der Themen zur Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft erfolgte die Einbeziehung der wesentlichen Stakeholdergruppen indirekt über die Vertreter der Fachbereiche der TAG, die durch ihre Nähe zu und den engen Austausch mit den relevanten Stakeholdern im Rahmen des Tagesgeschäfts einen guten Einblick in deren Interessenlagen haben. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen unserer Tätigkeiten ein Austausch zu konkreten Themen. So arbeiten wir beispielsweise bei der Analyse der relevanten Materialflüsse mit externen Dienstleistern zusammen. Wir beziehen unsere Mieter*innen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen in den jeweiligen Quartieren über Mieterversammlungen in die Planungen ein. Beim Neubau werden im Rahmen der Investitionsplanung und der Due-Diligence-Prüfung des Standorts beispielsweise Fachexpert*innen für die Umweltprüfungen hinzugezogen und der Kontakt mit Interessent*innen und Kund*innen bereits während der Bauphase gepflegt.

Die ermittelten wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen bestehen entsprechend vor allem im Bereich der vorgelagerten Wertschöpfungskette, d.h. im Zusammenhang mit dem Neubau von Wohnungen in Polen und Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestandsportfolio sowie im Bereich der eigenen Tätigkeit bzw. des Kerngeschäfts der TAG, der Bestandsbewirtschaftung.



Vor allem Bau- und Sanierungsprojekte, aber auch Instandhaltungsmaßnahmen führen zu einem erheblichen Verbrauch von Rohstoffen und Baumaterialien sowie zur Entstehung größerer Abfallmengen. Sie zählen somit zu den ressourcenintensiven Geschäftstätigkeiten. Insofern zählen Baustoffe (insbesondere Beton und Stahl beim Neubau in Polen sowie Farben, Bodenbeläge und Dämmmaterial bei der Instandhaltung und Modernisierung im deutschen Bestand) zu den wichtigsten genutzten Ressourcen im TAG-Konzern, gefolgt von Kraftstoffen (z.B. Benzin, Diesel; zu Kraft- und Brennstoffen verweisen wir auf Kapitel 3.7 E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix), sowie technischen Geräten und Geschäftsausstattung (z.B. Büroausstattung, Werkzeuge und Maschinen).

Bei einem Verbleib bzw. bei der Rückkehr in ein „Business as usual Szenario“ (z.B. bei Verwendung nicht regionaler oder nicht zertifizierter Materialien) könnte es negative Auswirkungen auf die Umwelt geben (z.B. erhöhter CO₂-Fußabdruck und schwierige Lieferkettenrückverfolgbarkeit bei langen Lieferwegen). Damit einher gehen könnten beispielsweise potenzielle finanzielle Risiken durch Qualitätseinbußen, längere Lieferzeiten und Ausführungsverzögerungen.

Durch die bevorzugte Verwendung umweltfreundlicher, wiederverwertbarer und erneuerbarer Materialien und Produkte kann der Ressourceneinsatz verringert werden. Durch den Fokus auf regional verfügbare Materialien und Produkte sowie Lieferanten können Lieferketten verkürzt und Abhängigkeiten reduziert und dadurch Risiken von Preissteigerungen und Lieferengpässen gesenkt werden. Auch Investitionen in ressourceneffiziente Technologien und digitale Lösungen können zur Ressourcenschonung beitragen, da z.B. weniger Papier verbraucht wird. Der Einsatz umweltfreundlicher, langlebiger und gesundheitsverträglicher Produkte und Materialien trägt auch zum Schutz der Gesundheit unserer Mieter*innen und zum Werterhalt unserer Bestände bei.

E2-IRO-1- Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung, Wasser

Die TAG hat ihre Standorte und Geschäftstätigkeiten systematisch überprüft, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung sowohl in den eigenen Tätigkeiten als auch in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette zu ermitteln. Hierbei kamen insbesondere unternehmensinterne Bewertungsverfahren und Einschätzungen zum Einsatz. Konsultationen, insbesondere mit betroffenen Gemeinschaften, hat die TAG im Berichtszeitraum nicht durchgeführt.

Der Standard E2 wurde im Ergebnis als insgesamt nicht wesentlich für die Geschäftsaktivitäten der TAG beurteilt.

E3-IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Die TAG hat ihre Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten systematisch überprüft, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen sowohl in den eigenen Tätigkeiten als auch in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette zu ermitteln. Hierbei kamen insbesondere unternehmensinterne Bewertungsverfahren und Einschätzungen zum Einsatz. Konsultationen, insbesondere mit betroffenen Gemeinschaften, hat die TAG im Berichtszeitraum nicht durchgeführt.

Der Standard E3 wurde im Ergebnis als insgesamt nicht wesentlich für die Geschäftsaktivitäten der TAG beurteilt.

**E4-IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken, Abhängigkeiten und Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen**

Die TAG hat ihre eigenen Standorte sowie die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette systematisch analysiert, um wesentliche Auswirkungen, Risiken, Abhängigkeiten und Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen zu ermitteln und zu bewerten. Dabei wurden tatsächliche und potenzielle Auswirkungen auf Biodiversität und Ökosysteme ebenso wie Abhängigkeiten von Ökosystemleistungen auf Basis interner Einschätzungen bewertet. Auf dieser Grundlage hat die TAG auch Übergangs- und physische Risiken sowie Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen identifiziert und systemische Risiken berücksichtigt. Auf Basis der internen Einschätzungen wurden weder Standorte in oder in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität noch daraus resultierende negative Auswirkungen identifiziert, sodass auch kein Bedarf für Abhilfemaßnahmen im Sinne der genannten Richtlinien und Standards nach ESRS E4 IRO-1 Tz. 19(b) festgestellt wurde. Konsultationen mit betroffenen Gemeinschaften zu Nachhaltigkeitsbewertungen gemeinsam genutzter biologischer Ressourcen und Ökosysteme hat die TAG im Berichtszeitraum nicht durchgeführt.

Der Standard E4 wurde im Ergebnis als insgesamt nicht wesentlich für die Geschäftsaktivitäten der TAG beurteilt.



1.12.IRO-2 – In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten

Für eine Übersicht der Angabepflichten, die bei der Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts auf Grundlage der Wesentlichkeitsanalyse der TAG befolgt werden, findet sich im Inhaltsverzeichnis zur zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung innerhalb des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2025.

Der Nachhaltigkeitsbericht enthält folgende Datenpunkte, die sich aus den in Anlage B zu ESRS 2 beigefügten EU-Rechtsvorschriften ergeben. Die einzelnen Angaben finden sich jeweils in dem entsprechenden Themenbezogenen Kapiteln bzw. Unterkapiteln in diesem Nachhaltigkeitsbericht.

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nachhaltigkeitsbericht-Referenz (Kapitel/Seite)
ESRS 2 GOV-1 Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen Absatz 21 Buchstabe d	Indikator Nr. 13 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission (27 57), Anhang II		1.3 / S. 70
ESRS 2 GOV-1 Prozentsatz der Leitungsorganmitglieder, die unabhängig sind, Absatz 21 Buchstabe e			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		1.3 / S. 70
ESRS 2 GOV-4 Erklärung zur Sorgfaltspflicht Absatz 30	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 3				1.6 / S. 73
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen Absatz 40 Buchstabe d Ziffer i	Indikator Nr. 4 Tabelle1 in Anhang 1	Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission (28 58), Tabelle 1: Qualitative Angaben zu Umweltrisiken, und Tabelle 2: Qualitative Angaben zu sozialen Risiken	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		nicht relevant
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien Absatz 40 Buchstabe d Ziffer ii	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 2		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		nicht relevant
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iii	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 (29 59), Artikel 12 Absatz 1 Delegierte		nicht relevant



Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nachhaltigkeitsbericht-Referenz (Kapitel/Seite)
			Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II		
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Produktion von Tabak Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iv			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 12 Absatz 1 Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II		nicht relevant
ESRS E1-1 Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050 Absatz 14				Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2 Absatz 1	3.3 / S. 118
ESRS E1-1 Unternehmen, die von den Paris-abgestimmten Referenzwerten ausgenommen sind Absatz 16 Buchstabe g		Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 1: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Kreditqualität der Risikopositionen nach Sektoren, Emissionen und Restlaufzeit	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 12 Absatz 1 Buchstaben d bis g und Artikel 12 Absatz 2		nicht wesentlich
ESRS E1-4 THG-Emissionsreduktionsziele Absatz 34	Indikator Nr. 4 in Anhang 1 Tabelle 2	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 3: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Angleichungskennzahlen	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 6		3.6 / S. 125
ESRS E1-5 Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen aufgeschlüsselt nach Quellen (nur klimaintensive Sektoren) Absatz 38	Indikator Nr. 5 in Anhang 1 Tabelle 1 und Indikator Nr. 5 in Anhang 1 Tabelle 2				3.7 / S. 129
ESRS E1-5 Energieverbrauch und Energiemix Absatz 37	Indikator Nr. 5 in Anhang 1 Tabelle 1				3.7 / S. 129
ESRS E1-5 Energieintensität im Zusammenhang mit Tätigkeiten	Indikator Nr. 6 in Anhang 1 Tabelle 1				3.7 / S. 129



Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nachhaltigkeitsbericht-Referenz (Kapitel/Seite)
in klimaintensiven Sektoren Absätze 40 bis 43					
ESRS E1-6 THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen Absatz 44	Indikatoren Nr. 1 und 2 in Anhang 1 Tabelle 1	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 1: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Kreditqualität der Risikopositionen nach Sektoren, Emissionen und Restlaufzeit	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 5 Absatz 1, Artikel 6 und Artikel 8 Absatz 1		3.8 / S. 131
ESRS E1-6 Intensität der THG-Bruttoemissionen Absätze 53 bis 55	Indikator Nr. 3 Tabelle 1 in Anhang 1	Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 3: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Angleichungskennzahlen	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 8 Absatz 1		3.8 / S. 131
ESRS E1-7 Entnahme von Treibhausgasen und CO2-Zertifikate Absatz 56				Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2 Absatz 1	nicht wesentlich
ESRS E1-9 Risikoposition des Referenzwert-Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken Absatz 66			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II		phase-in
ESRS E1-9 Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akutem und chronischem physischem Risiko Absatz 66 Buchstabe a; ESRS E1-9 Ort, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischem Risiko befinden Absatz 66 Buchstabe c		Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Absätze 46 und 47; Meldebogen 5: Anlagebuch – Physisches Risiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Risikopositionen mit physischem Risiko			phase-in
ESRS E1-9 Aufschlüsselungen des Buchwerts seiner Immobilien nach Energieeffizienzklassen Absatz 67 Buchstabe c		Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Absatz 34; Meldebogen 2:			phase-in



Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nachhaltigkeitsbericht-Referenz (Kapitel/Seite)
		Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Durch Immobilien besicherte Darlehen – Energieeffizienz der Sicherheiten			
ESRS E1-9 Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen Absatz 69			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 der Kommission, Anhang II		phase-in
ESRS E2-4 Menge jedes in Anhang II der E-PRTR-Verordnung (Europäisches Schadstofffreisetzungs- und -verbringungsregister) aufgeführten Schadstoffs, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird, Absatz 28	Indikator Nr. 8 in Anhang 1 Tabelle 1 Indikator Nr. 2 in Anhang 1 Tabelle 2 Indikator Nr. 1 in Anhang 1 Tabelle 2 Indikator Nr. 3 in Anhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS E3-1 Wasser- und Meeresressourcen Absatz 9	Indikator Nr. 7 in Anhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS E3-1 Spezielles Konzept Absatz 13	Indikator Nr. 8 in Anhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS E3-1 Nachhaltige Ozeane und Meere Absatz 14	Indikator Nr. 12 in Anhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS E3-4 Gesamtmenge des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers Absatz 28 Buchstabe c	Indikator Nr. 6,2 in Anhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS E3-4 Gesamtwasserverbrauch in m3 je Nettoerlös aus eigenen Tätigkeiten Absatz 29	Indikator Nr. 6,1 in Anhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS 2 IRO-1 – E4 Absatz 16 Buchstabe a Ziffer i	Indikator Nr. 7 in Anhang 1 Tabelle 1				nicht relevant
ESRS 2 IRO-1 – E4 Absatz 16 Buchstabe b	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 2				nicht relevant
ESRS IRO-1 – E4 Absatz 16 Buchstabe c	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 2				nicht relevant



Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nachhaltigkeitsbericht-Referenz (Kapitel/Seite)
ESRS E4-2 Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft Absatz 24 Buchstabe b	Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS E4-2 Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Ozeane/Meere Absatz 24 Buchstabe c	Indikator Nr. 12 in Anhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS E4-2 Konzepte für die Bekämpfung der Entwaldung Absatz 24 Buchstabe d	Indikator Nr. 15 in Anhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS E5-5 Nicht recycelte Abfälle Absatz 37 Buchstabe d	Indikator Nr. 13 in Anhang 1 Tabelle 2				4.6 / S. 142
ESRS E5-5 Gefährliche und radioaktive Abfälle Absatz 39	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 1				4.6 / S. 142
ESRS 2 SBM3 – S1 Risiko von Zwangsarbeit Absatz 14 Buchstabe f	Indikator Nr. 13 in Anhang I Tabelle 3				5.2 / S. 149
ESRS 2 SBM3 – S1 Risiko von Kinderarbeit Absatz 14 Buchstabe g	Indikator Nr. 12 in Anhang I Tabelle 3				5.2 / S. 149
ESRS S1-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik Absatz 20	Indikator Nr. 9 in Anhang I Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang I Tabelle 1				5.3 / S. 150
ESRS S1-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 21			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		5.3 / S. 150
ESRS S1-1 Verfahren und Maßnahmen zur Bekämpfung des Menschenhandels Absatz 22	Indikator Nr. 11 in Anhang I Tabelle 3				5.3 / S. 150
ESRS S1-1 Konzept oder Managementsystem für die	Indikator Nr. 1 in Anhang I Tabelle 3				5.3 / S. 150



Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nachhaltigkeitsbericht-Referenz (Kapitel/Seite)
Verhütung von Arbeitsunfällen Absatz 23					
ESRS S1-3 Bearbeitung von Beschwerden Absatz 32 Buchstabe c	Indikator Nr. 5 in Anhang I Tabelle 3				5.5 / S. 152
ESRS S1-14 Zahl der Todesfälle und Zahl und Quote der Arbeitsunfälle Absatz 88 Buchstaben b und c	Indikator Nr. 2 in Anhang I Tabelle 3		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		5.12 / 160
ESRS S1-14 Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheiten bedingten Ausfalltage Absatz 88 Buchstabe e	Indikator Nr. 3 in Anhang I Tabelle 3				5.12 / 160
ESRS S1-16 Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle Absatz 97 Buchstabe a	Indikator Nr. 12 in Anhang I Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		5.13 / S. 161
ESRS S1-16 Überhöhte Vergütung von Mitgliedern der Leitungsorgane Absatz 97 Buchstabe b	Indikator Nr. 8 in Anhang I Tabelle 3				5.13 / S. 161
ESRS S1-17 Fälle von Diskriminierung Absatz 103 Buchstabe a	Indikator Nr. 7 in Anhang I Tabelle 3				5.14 / S. 162
ESRS S1-17 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 104 Buchstabe a	Indikator Nr. 10 in Anhang I Tabelle 1 und Indikator Nr. 14 in Anhang I Tabelle 3		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		5.14 / S. 162
ESRS 2 SBM3 – S2 Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette Absatz 11 Buchstabe b	Indikatoren Nr. 12 und 13 in Anhang I Tabelle 3				nicht wesentlich



Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nachhaltigkeitsbericht-Referenz (Kapitel/Seite)
ESRS S2-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik Absatz 17	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 1				Anwendung Quick-Fix
ESRS S2-1 Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette Absatz 18	Indikatoren Nr. 11 und 4 in Anhang 1 Tabelle 3				Anwendung Quick-Fix
ESRS S2-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 19	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		Anwendung Quick-Fix
ESRS S2-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 19			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		Anwendung Quick-Fix
ESRS S2-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette Absatz 36	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 3				Anwendung Quick-Fix
ESRS S3-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechte Absatz 16	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 1				nicht wesentlich
ESRS S3-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Prinzipien der IAO oder der OECD-Leitlinien Absatz 17	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		nicht wesentlich
ESRS S3-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 36	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 3				nicht wesentlich



Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nachhaltigkeitsbericht-Referenz (Kapitel/Seite)
ESRS S4-1 Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern Absatz 16	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 1				Anwendung Quick-Fix
ESRS S4-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 17	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		Anwendung Quick-Fix
ESRS S4-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 35	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 3				Anwendung Quick-Fix
ESRS G1-1 Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption Absatz 10 Buchstabe b	Indikator Nr. 15 in Anhang 1 Tabelle 3				7.2 / S. 166
ESRS G1-1 Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers) Absatz 10 Buchstabe d	Indikator Nr. 6 in Anhang 1 Tabelle 3				7.2 / S. 166
ESRS G1-4 Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften Absatz 24 Buchstabe a	Indikator Nr. 17 in Anhang 1 Tabelle 3		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		7.5 / S. 170
ESRS G1-4 Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung Absatz 24 Buchstabe b	Indikator Nr. 16 in Anhang 1 Tabelle 3				7.5 / S. 170

Zur Erläuterung des Verfahrens zur Ermittlung der wesentlichen Informationen, die im Zusammenhang mit den wesentlichen IROs der TAG anzugeben sind, einschließlich der Verwendung von Schwellwerten im Rahmen der Bewertung der Wesentlichkeit, verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel 1.11 IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen. Im Ergebnis sind die Standards E2- Umweltverschmutzung, E3 -Wasser- und Meeresressourcen, E4 -Biologische Vielfalt und S3 -Betroffene Gemeinschaften als nicht relevant für die Geschäftstätigkeit der TAG beurteilt worden.



UMWELTINFORMATIONEN

2. ANGABEN NACH ARTIKEL 8 DER VERORDNUNG (EU) 2020/852 (EU TAXONOMIE VERORDNUNG)

Die EU-Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 (im Folgenden EU-Tax-VO) ist Kernstück des Aktionsplans „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ der Europäischen Kommission. Sie soll dabei unterstützen, die Ziele des europäischen Green Deals zu erreichen und Europa bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent zu machen. Mithilfe der EU-Tax-VO soll ein gemeinsames ganzheitliches Verständnis zur ökologischen Nachhaltigkeit von Wirtschaftsaktivitäten und Investitionen gefördert und Kapitalströme in nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten bzw. nachhaltige Unternehmen gelenkt werden. Als europäisches Klassifikationssystem regelt die Verordnung einheitlich, verbindlich und detailliert, welche Wirtschaftstätigkeiten in der EU als ökologisch nachhaltig gelten. Die EU-Tax-VO verpflichtet Unternehmen, mit einheitlichen Kennzahlen transparent über ihre ökologisch nachhaltigen Tätigkeiten zu berichten.

Laut der EU-Tax-VO gelten Wirtschaftsaktivitäten als „ökologisch nachhaltig“ bzw. „taxonomiekonform“, wenn sie

- einen wesentlichen Beitrag zu einem oder mehreren der sechs EU-Umweltziele leisten,
- die anderen Umweltziele nicht erheblich beeinträchtigen und
- soziale Mindeststandards einhalten.

Die in der EU-Tax-VO festgelegten sechs Umweltziele sind:

1. Klimaschutz (Climate Change Mitigation, CCM)
2. Anpassung an den Klimawandel (Climate Change Adaption, CCA)
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen (Sustainable Use and Protection of Water and Marine Resources, WTR)
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft (Circular Economy, CE)
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (Pollution Prevention and Control, PPC)
6. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme (Protection and Restoration of Biodiversity and Ecosystems, BIO)

Die konkrete Beurteilung der Anforderungen erfolgt anhand sektorspezifischer, technischer Bewertungskriterien, die 2021 in Form eines delegierten Rechtsakts, der del. Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der EU-Tax-VO, veröffentlicht wurden. Konkretisiert wurden zunächst die technischen Bewertungskriterien für die ersten beiden Umweltziele „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“. Die technischen Bewertungskriterien je Wirtschaftsaktivität sind dabei grundsätzlich in Anhang I und II des delegierten Rechtsakts definiert und beinhalten Kriterien für den wesentlichen Beitrag („Substantial Contribution“ (SC)) zu einem der beiden Umweltziele ebenso wie die sog. „Do No Significant Harm“-(DNSH-)Kriterien. Zudem ist für die einzelnen Wirtschaftsaktivitäten zu gewährleisten, dass Unternehmen die sozialen Mindestanforderungen („Minimum Safeguard“(MS-)Kriterien) gem. Artikel 18 der EU-Tax-VO einhalten.

Für die TAG sind aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten im Wesentlichen die in Anhang I und II Nr. 7 „Baugewerbe und Immobilien“ dargelegten Kriterien maßgeblich. Diese technischen Bewertungskriterien betreffen den Neubau, die Renovierung bestehender Gebäude, Einzelmaßnahmen zur Energieeffizienz sowie den Erwerb und die Ausübung des Eigentums an Gebäuden.



Umsatzerlöse, CapEx und OpEx, die inhaltliche Überschneidungen zu den Tätigkeiten „3.1 Neubau“ und „3.2 Renovierung bestehender Gebäude“ des Umweltziels (4) „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft“ sowie „2.1 Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe“ aus dem Betrieb der Serviced Apartments der TAG des Umweltziels (6) „Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme“ aufweisen, ordnen wir vollumfänglich dem Umweltziel (1) „Klimaschutz“ zu, um Doppelzählungen zu vermeiden.

Berichtspflichten

Die EU-Tax-VO ist am 12. Juli 2020 in Kraft getreten. Die damit verbundenen Berichtspflichten gelten im ersten Schritt ab dem 1. Januar 2022 für die beiden Umweltziele „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“. Seit dem 1. Januar 2024 ist auch über die Erfüllung der übrigen Umweltziele zu berichten. Inhalt und Darstellung der Informationen, die von Unternehmen zu veröffentlichen sind, wurden seitens der Europäischen Kommission in einem weiteren delegierten Rechtsakt, der del. Verordnung (EU) 2021/2178, konkretisiert.

Unternehmen, die gemäß Art. 19a bzw. Art. 29a der Richtlinie 2013/34/EU (EU-Bilanzrichtlinie) zur Veröffentlichung einer nichtfinanziellen Erklärung oder einer konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung verpflichtet sind, berichten nach Art. 8 in Verbindung mit Art. 27 Abs. 2 lit. a) EU-Tax-VO seit dem Geschäftsjahr 2022 über den ökologisch nachhaltigen Anteil ihrer Umsatzerlöse, ihrer Investitionsausgaben (CapEx) und ihrer Betriebsausgaben (OpEx) in Bezug auf die Umweltziele. Die Pflicht zur Offenlegung der geforderten Angaben gilt damit auch für die TAG als kapitalmarktorientiertes Immobilienunternehmen.

Die TAG hat im Berichtsjahr 2025 die neue delegierte Verordnung zur EU-Taxonomie (2026/73) genutzt und insbesondere die aktualisierten, verschlankten Meldebögen angewendet. Die eingeführte 10%-De-minimis-Schwelle für Umsatz, CapEx und OpEx hat für die TAG keine Auswirkungen, d.h. es erfolgt weiterhin eine vollständige Bewertung der Taxonomiefähigkeit und -konformität. Ebenso schätzt die TAG den KPI OpEx als bedeutsam im Sinne der EU-Tax-VO ein und macht von der Möglichkeit die Berichterstattung über OpEx auszulassen im Geschäftsjahr 2025 keinen Gebrauch. Parallel wurden im Geschäftsjahr 2025 erstmalig die präzisierten DNSH-Kriterien (u. a. Fokus auf Stoffe der REACH-Kandidatenliste und klarstellende Ausnahmen) berücksichtigt. Hieraus ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen im Hinblick auf die Ergebnisse der EU-Taxonomie Berichterstattung.



Prozess zur Umsetzung der EU-Taxonomie im Unternehmen

Für die Umsetzung der Anforderungen aus der EU-Tax-VO hat die TAG im Geschäftsjahr 2021 ein Projektteam gebildet, das aus den Fachbereichen Konzernrechnungswesen, Controlling und dem Strategischen Immobilienmanagement (Nachhaltigkeitsmanagement) besteht. Das Projektteam hat alle TAG-Geschäftstätigkeiten im Hinblick auf Übereinstimmungen mit den in der EU-Tax-VO beschriebenen Tätigkeiten analysiert. Die Analyse erfolgte zum einen auf der Grundlage der in den sektorspezifischen technischen Bewertungskriterien aufgeführten Aktivitätenbezeichnungen und NACE-Codes. Zum anderen wurde die Aufstellung und Aufschlüsselung der TAG-Geschäftstätigkeiten gemäß Buchhaltungs- und Berichtswesen (Rechnungslegungsdaten, Konten) herangezogen. Im Rahmen der Vorschriften wurden Prämissen und Festlegungen für die Berücksichtigung der Daten im Nenner und im Zähler der Kennzahlen getroffen und die Daten entsprechend ausgewertet und aufbereitet.

Offenlegung der erforderlichen Angaben

Taxonomiefähigkeit

Als Wohnimmobilienkonzern gehört neben der Vermietung von Wohnraum seit der Erweiterung des Geschäftsgebietes nach Polen im Geschäftsjahr 2020 auch der Neubau von Wohnungen zum späteren Verkauf zu den wesentlichen Tätigkeiten des Konzerns. Die im Rahmen der Berichterstattung für die Geschäftsjahre 2021 bis 2024 analysierten und als taxonomiefähig identifizierten hauptsächlichen Tätigkeiten der TAG gelten grundsätzlich auch im Geschäftsjahr 2025 unverändert.

Als nicht taxonomiefähig wurden wie im Vorjahr insbesondere Umsatzerlöse aus sonstigen Leistungen ohne Bezug zu technischen Bewertungskriterien, wie z.B. Miet- und Verkaufserlöse aus Stellplätzen, identifiziert. Im Bereich der Investitionsausgaben betreffen die nicht taxonomiefähigen Ausgaben insbesondere aktivierte Investitionen ohne Bezug zu technischen Bewertungskriterien, wie z.B. Investitionen in Feuerwehrezufahrten oder Müllplätze. Nicht taxonomiefähige Betriebsausgaben betreffen insbesondere nicht aktivierte Betriebsausgaben, z.B. im Zusammenhang mit Ausgaben für die Reinigung und Entsorgung, bei denen kein Bezug zu den technischen Bewertungskriterien besteht.

Taxonomiekonformität

Zur Identifizierung der taxonomiekonformen Tätigkeiten wurde auf Basis der taxonomiefähigen Tätigkeiten der TAG die Erfüllung der Kriterien für einen wesentlichen Beitrag zu einem der beiden Umweltziele „Klimaschutz“ bzw. „Anpassung an den Klimawandel“ („Significant Contribution“ – SC) sowie der zugehörigen Kriterien zur Vermeidung der erheblichen Beeinträchtigung der weiteren Umweltziele („Do no significant harm“ – DNSH) überprüft. Basis der Überprüfung war grundsätzlich der jeweilig maßgeblich zugehörige Vermögenswert für die Umsätze, Investitionen und Betriebsausgaben. Zudem wurde analysiert und geprüft, ob bei Ausübung der Tätigkeiten die sozialen Mindestanforderungen („Minimum Safeguards“ – MS) erfüllt werden.



Kriterien für einen wesentlichen Beitrag und Vermeidung der Beeinträchtigung der weiteren Umweltziele (SC- bzw. DNSH-Kriterien)

Ein Großteil der taxonomiefähigen Tätigkeiten entfällt durch die Vermietung auf die Tätigkeit 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“. Umsätze aus der Vermietung sowie CapEx und OpEx für Gebäude, die die in der del. VO (EU) 2021/2139 definierten technischen Anforderungen erfüllen, wurden im Rahmen der Analyse zunächst als grundsätzlich taxonomiefähig eingestuft. Für vermietete Gebäude in Polen, deren Bauantrag nach dem 31. Dezember 2020 gestellt wurde, wurden entsprechend den Regelungen in der del. VO 2021/2139 die technischen Kriterien der Tätigkeit 7.1 „Neubau für späteren Verkauf“ zugrunde gelegt. Die DNSH-Kriterien der Tätigkeit 7.7 beschränken sich in Bezug auf das Umweltziel „Klimaschutz“ für das Geschäftsjahr 2025 auf die Durchführung einer robusten Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung in Bezug auf die für die Tätigkeit wesentlichen physischen Klimarisiken gem. den Vorgaben in Anlage A zu Anhang I der del. VO (EU) 2021/2139.

Die TAG hat zusammen mit einem wissenschaftlichen Partner eine solche Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung für das gesamte Immobilienportfolio der TAG in Deutschland und Polen auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP 2.6, RCP 4.5 und RCP 8.5 des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC)) vorgenommen. Maßgeblich für die Risikobewertung ist das Szenario RCP 4.5, das nach Einschätzung der Vereinten Nationen den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur repräsentiert, der aufgrund der derzeit umgesetzten und festgelegten nationalen Klimaschutzbeiträge wahrscheinlich zu erwarten ist (UNEP Emissions Gap Report 2023). In dem Szenario RCP 4.5 treten weder im Zeithorizont bis 2030 noch bis 2045 Klimarisiken auf Ebene des Gesamtunternehmens mit einer extremen Bewertung auf.

Der CapEx der Tätigkeit 7.7 ist als taxonomiekonform einzustufen, sofern die SC- und DNSH-Kriterien für die Tätigkeit 7.7 erfüllt sind. Das maßgebliche SC-Kriterium für die Tätigkeit 7.7 in Bezug auf das Umweltziel „Klimaschutz“ ist für Gebäude, die bis zum 31. Dezember 2020 gebaut wurden, ein Energieausweis der Klasse A oder alternativ eine Zuordnung zu den oberen 15% des nationalen oder regionalen Gebäudebestands, gemessen am Primärenergiebedarf. Für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2020 errichtet wurden, sind die SC-Kriterien der Tätigkeit 7.1 Neubau heranzuziehen.

Bezüglich der hohen Anforderungen an Neubauten bestehen nach wie vor in Bezug auf die Geschäftsaktivitäten in Polen Unsicherheiten in Bezug auf die Auslegung der Anforderungen aus der EU-Tax-VO und Nachweisqualität. Zudem beläuft sich der Anteil der aus der Vermietung in Polen erzielten Umsatzerlöse an den gesamten Umsatzerlösen des Konzerns im Geschäftsjahr 2025 auf unter 2%. Vor diesem Hintergrund hat die TAG sich dafür entschieden, die Aktivitäten der TAG in Polen wie auch im Vorjahr insgesamt als nicht taxonomiekonform einzustufen. Diese vorläufige Einschätzung kann sich im Rahmen der weiteren Anwendung der Verordnung und der damit verbundenen Konkretisierung bestehender Interpretationsspielräume zukünftig noch ändern.



Neben den Tätigkeiten 7.1 und 7.7 wurden die Investitionsausgaben (CapEx) bzw. Betriebsausgaben (OpEx) des Geschäftsjahres 2025 dahingehend analysiert, ob es sich inhaltlich um Tätigkeiten handelt, die den Wirtschaftsaktivitäten 7.2 bis 7.6 der del. VO (EU) 2021/2139 zuzuordnen sind. Sofern CapEx bzw. OpEx für eine der jeweiligen Wirtschaftsaktivitäten identifiziert wurde, wurden die technischen Bewertungskriterien der zur Überprüfung der Taxonomiekonformität angewendet. Bestehende Auslegungsfragen bzw. Interpretationsspielräume wurden dabei von der TAG nach aktuellem Kenntnisstand mit Blick auf den Regelungszweck der EU-Tax-VO angewendet. Die von der EU veröffentlichten technischen Bewertungskriterien lassen insbesondere Interpretationsspielraum hinsichtlich des Merkmals der „Top 15% des nationalen oder regionalen Gebäudebestands“ zu. Dieser ergibt sich aus dem erforderlichen Ausweis in Relation zum „nationalen oder regionalen Gebäudebestand“ ohne einen konkreten Bezug zu einer Datenbank oder Benchmark. Zudem ist der Begriff „Regionalität“ in den del. Rechtsakten nicht näher erläutert. Darüber hinaus fallen die Schwellen zur Einordnung in die entsprechenden Energieeffizienzklassen europaweit unterschiedlich aus, sodass die Vergleichbarkeit der Angaben eingeschränkt ist. Die TAG hat sich daher als Grundlage für die Ermittlung der Top 15% des Gebäudebestands in Deutschland in Bezug auf den aktuellen Ausweis der Taxonomiekonformität an der aktualisierten Fassung der gemeinsamen Studie des vdp (Verband Deutscher Pfandbriefbanken) und Drees & Sommer aus dem Juni 2025 orientiert. Demnach gelten als zugehörig zu den Top 15% Wohngebäude mit einem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch bis einschließlich 74 kWh/m². Als Ergebnis dieser Analyse sind rund ein Viertel unserer Wohneinheiten den Top 15% des deutschen Gebäudebestands zuzuordnen.

Einhaltung sozialer Mindestanforderungen (MS)

Ein weiteres Kriterium für die Taxonomiekonformität ist die Sicherstellung der Einhaltung der sozialen Mindestanforderungen. Diese umfassen Sorgfaltspflichten im eigenen Unternehmen und in der Lieferkette durch die Implementierung geeigneter Prozesse. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Einhaltung von Menschenrechten sowie die Themenbereiche Korruption und Bestechung, fairer Wettbewerb und Besteuerung. Die TAG stellt über einen konzernweiten Ansatz sicher, dass die MS-Kriterien erfüllt werden. Im Rahmen unseres Compliance-Management-Systems haben wir umfassende Verfahren, konzernweite Richtlinien (z.B. Erklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte, Geschäftspartnerkodex und Antikorruptionsrichtlinie) und Beschwerdemechanismen implementiert, durch die Verstöße verhindert bzw. aufgedeckt werden sollen. Weiterführende Informationen zur Umsetzung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten sind dem Abschnitt 7.2 G1-1 – Konzepte in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur zu entnehmen.



2.1. Ergebnisse der Analyse zur Taxonomiekonformität

Die für das Berichtsjahr 2025 ermittelten Anteile der taxonomiefähigen und nicht taxonomiefähigen Umsätze, Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebsausgaben (OpEx) sind nachfolgend dargestellt:

Meldebogen: zusammenfassende Übersicht

Geschäftsjahr 2025		Aufschlüsselung der taxonomiekonformen Tätigkeiten nach Umweltzielen														
		Insgesamt	Anteil taxonomiefähiger Tätigkeiten	Taxonomiekonforme Tätigkeiten	Anteil taxonomiekonformer Tätigkeiten	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt	Anteil der ermöglichenden Tätigkeiten	Anteil der Übergangstätigkeiten	Nicht bewertete nicht wesentliche Tätigkeiten	Taxonomiekonforme Tätigkeiten im vorangegangenen Geschäftsjahr 2024	Anteil taxonomiekonformer Tätigkeiten im vorangegangenen Geschäftsjahr 2024
KPI	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
		EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	EUR Mio.	%
Umsatz		967,5	95,3	152,3	15,7	15,7	-	-	-	-	-	-	-	-	92,1	8,5
CapEx		285,8	92,3	31,6	11,1	11,1	-	-	-	-	-	2,6	4,1	-	23,8	10,6
OpEx		49,6	44,4	9,8	19,7	19,7	-	-	-	-	-	-	-	-	7,5	15,2



Meldebogen: Anteil des Umsatzes aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2025

Umsatzerlöse

Geschäftsjahr 2025					Umweltziel der taxonomiekonformen Tätigkeiten									
Wirtschaftstätigkeiten	Code	Taxonomiefähiger KPI (Anteil des taxonomiefähigen Umsatzes)	Taxonomiekonformer KPI (Geldwert des Umsatzes)	Taxonomiekonformer KPI (Anteil des taxonomiekonformen Umsatzes)	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt	Ermöglichte Tätigkeit	Übergangstätigkeit	Taxonomiekonformer Anteil der taxonomiefähigen Tätigkeiten	
(1)	(2)	(3) %	(4) EUR Mio.	(5) %	(6) %	(7) %	(8) %	(9) %	(10) %	(11) %	(12) (E)	(13) (T)	(14) %	
7.1 Neubau	CCM 7.1 / CE 3.1	30,9	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	64,4	152,3	15,7	15,7	-	-	-	-	-	-	-	24,4	
Summe der Konformität nach Ziel					15,7									
Gesamter Umsatz		95,3	152,3	15,7	15,7						0,0	0,0	16,5	



Meldebogen: CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2025

CapEx

Geschäftsjahr 2025					Umweltziel der taxonomiekonformen Tätigkeiten									
Wirtschaftstätigkeiten	Code	Taxonomiefähiger KPI (Anteil des taxonomiefähigen CapEx)	Taxonomiekonformer KPI (Geldwert des CapEx)	Taxonomiekonformer KPI (Anteil des taxonomiekonformen CapEx)	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt	Ermöglichte Tätigkeit	Übergangstätigkeit	Taxonomiekonformer Anteil der taxonomiefähigen Tätigkeiten	
(1)	(2)	(3) %	(4) EUR Mio.	(5) %	(6) %	(7) %	(8) %	(9) %	(10) %	(11) %	(12) (E)	(13) (T)	(14) %	
7.2 Renovierung bestehender Gebäude	CCM 7.2 / CE 3.2	4,8	11,8	4,1	4,1			4,1				T	85,4	
7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	CCM 7.3 / CE 3.3	2,9	7,5	2,6	2,6			2,6			E		89,7	
7.7 Erwerb von Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	84,6	12,3	4,3	4,3			0,0					5,1	
Summe Taxonomiekonformität je Umweltziel					11,1			6,7						
Gesamte CapEx		92,3	31,6	11,0	11,1			0,0			2,6	4,1	12,0	



Meldebogen: OpEx-Anteil von Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2025

OpEx

Geschäftsjahr 2025 Wirtschaftstätigkeiten	Code	Taxonomiefähiger KPI (Anteil des taxonomiefähigen OpEx)	Taxonomiekonformer KPI (Geldwert des OpEx)	Taxonomiekonformer KPI (Anteil des taxonomiekonformen OpEx)	Umweltziel der taxonomiekonformen Tätigkeiten								Übergangstätigkeit	Taxonomiekonformer Anteil der taxonomiefähigen Tätigkeiten
					Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt	ermöglichende Tätigkeit	(12)		
(1)	(2)	(3) %	(4) EUR Mio.	(5) %	(6) %	(7) %	(8) %	(9) %	(10) %	(11) %	(12) (E)	(13) (T)	(14) %	
7.7 Erwerb von Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	44,4	9,8	19,7	19,7									44,4
Summe Taxonomiekonformität je Umweltziel					19,7									
Gesamte OpEx		44,4	9,8	19,7	19,7						0,0	0,0	44,4	



2.2. Ergänzende Angaben im Zusammenhang mit den offenzulegenden Informationen

Umsatzerlöse

Die gesamten Umsatzerlöse von EUR 967,5 Mio. (im Vorjahr: EUR 1.082,9 Mio.) enthalten im Wesentlichen Umsatzerlöse aus der Vermietung in Höhe von EUR 489,1 Mio. (im Vorjahr: EUR 473,0 Mio.) sowie aus dem Verkauf von Wohnungen in Höhe von EUR 349,1 Mio. (im Vorjahr: EUR 497,4 Mio.). Zur Darstellung der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung verweisen wir auf den Konzernabschluss. Der Anteil der Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beläuft sich auf EUR 129,2 Mio. (im Vorjahr: EUR 112,5 Mio.). Im Zähler des Umsatz-KPI sind Umsatzerlöse aus der Vermietung von Gebäuden, die die Anforderungen der EU-Tax-VO an die Tätigkeit 7.7 erfüllen, enthalten. Die taxonomiekonformen Umsatzerlöse belaufen sich auf EUR 152,3 Mio. bzw. 15,7% der Gesamtumsatzerlöse (im Vorjahr: EUR 92,1 Mio. bzw. 8,5% der Gesamtumsatzerlöse). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere aus gegenüber dem Vorjahr erzielten Mietsteigerungen sowie einem gegenüber dem Vorjahr erhöhten Bestand an Wirtschaftseinheiten die das „TOP 15%-Kriterium“ erfüllen bezogen auf die Tätigkeit 7.7.

Investitionsausgaben (CapEx)

Die taxonomiekonformen Investitionsausgaben beziehen sich auf aktivierte Investitionen in langfristige Vermögenswerte und entfallen mit EUR 31,6 Mio. bzw. 11,1% des gesamten CapEx (im Vorjahr: EUR 23,8 Mio. bzw. 10,6% des gesamten CapEx) im Wesentlichen auf Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften). Investitionen in Sachanlagen sowie Zugänge zu nach IFRS 16 aktivierten Nutzungsrechten bzw. erworbene oder selbstgeschaffene sowie im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen aktivierte immaterielle Vermögenswerte, die als taxonomiekonform zu klassifizieren wären, lagen im Geschäftsjahr 2025 nicht vor. Die Investitionsausgaben werden im Konzernanhang innerhalb der Erläuterungen zur Entwicklung der Renditeliegenschaften, der Sachanlagen bzw. der Nutzungsrechte und Immateriellen Vermögensgegenstände dargestellt.

Betriebsausgaben (OpEX)

Die Betriebsausgaben enthalten im Wesentlichen Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung und Reparatur von Renditeliegenschaften und Sachanlagen. Der taxonomiekonforme Anteil entfällt mit EUR 9,8 Mio. bzw. 19,7% der gesamten OpEx (im Vorjahr: EUR 7,5 Mio. bzw. 15,2% der gesamten OpEx) auf die Wartung und Reparatur von Gebäuden, die im Rahmen der Überprüfung der Anforderungen der EU-Tax VO als taxonomiekonform entsprechend den Anforderungen an die Tätigkeit 7.7 einzustufen sind. Der taxonomiekonforme Anteil beinhaltet im Wesentlichen nicht aktivierte Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wartung und Reparatur von Heizungs- bzw. Lüftungsanlagen sowie Arbeiten an Bauwerk und Elektroanlagen bzw. Tischler- und Malerarbeiten und liegt bezogen auf die absolute Höhe in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.



Ausblick

Aufgrund sehr hoher Anforderungen an die Taxonomiekonformität und die entsprechende Nachweisqualität sowie der damit verbundenen Auslegungsfragen erwarten wir, dass zunächst weiterhin nur ein Teil unserer Geschäftstätigkeiten die technischen Bewertungskriterien erfüllen wird. So liegt beispielsweise der Anteil unserer Bestände in Deutschland mit einem Energieausweis der Energieeffizienzklassen C und besser derzeit bei rund 63%, davon mit Energieeffizienzklasse A und besser bei rund 3%. Insbesondere in Polen gehen wir davon aus, die taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten in den kommenden Jahren zu steigern.

Die EU-Tax-VO und die hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte enthalten Formulierungen und Begriffe, die weiterhin Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch nicht in jedem Fall Klarstellungen veröffentlicht wurden. Daher haben die gesetzlichen Vertreter der TAG ihre Auslegung der EU-Tax-VO und der hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte im Abschnitt „EU-Taxonomie“ der zusammengefassten Nachhaltigkeitserklärung niedergelegt. Sie sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegung. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, ist die Rechtskonformität dieser Auslegung jedoch mit Unsicherheiten behaftet.



3. KLIMAWANDEL (ESRS E1)

3.1.E1-SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

Im Folgenden werden die als wesentlich identifizierten Auswirkungen, Chancen und Risiken (Impacts, Risks and Opportunities, IROs) für den Konzern bezogen auf den ESRS E1 dargestellt. Die Darstellung weist aus, ob das jeweilige IRO tatsächlich (T) oder potenziell (P) besteht und ob es die eigene Geschäftstätigkeit (ET), die vorgelagerte Wertschöpfungskette (VWSK) oder die nachgelagerte Wertschöpfungskette (NWSK) betrifft.

E1 - Klimawandel						
Ansiedelung (ET/VWSK/NWSK)/ Zustand (T/P)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/VWSK/NWSK)/ Zustand (T/P)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken	Maßnahmen (Beispiele)
Energie						
Energieträger						
		VWSK/P	Ein verzögerter Neu-/ Ausbau der entsprechenden Infrastruktur behindert die Umstellung auf erneuerbare Energien in Bezug auf Umfang und Geschwindigkeit.	Bessere Finanzierbarkeit (inkl. Nutzung von Fördermitteln) von Objekten mit hoher Energieeffizienz (Ankauf/ Prolongationen), von Maßnahmen zur Energiereduzierung bzw. für den Einsatz regenerativer Energien	Reduzierte Verfügbarkeit von bzw. schlechtere Konditionen für Finanzierungen energie- bzw. CO ₂ -intensiver Objekte.	
				Mit der zunehmenden Etablierung „grüner“ Schuldscheine im Rahmen gezielter Maßnahmen zur emissionsarmen Energieversorgung und Energiereduzierung werden Finanzierungskosten gesenkt und langfristige Investitionen in die Transformation des		



E1 - Klimawandel						
Ansiedelung (ET/VWSK/NWSK)/ Zustand (T/P)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/VWSK/NWSK)/ Zustand (T/P)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken	Maßnahmen (Beispiele)
				Gebäudebestands ermöglicht.		
		ET/T	Die fortgesetzte Nutzung fossiler Brennstoffe führt zu erhöhten CO ₂ -Emissionen und trägt damit wesentlich zum Klimawandel bei.		Erhöhte Energie- und CO ₂ -Kosten für fossile Energieträger (Vermietungsportfolio Deutschland vorrangig Gas; bei den polnischen Tochtergesellschaften aufgrund einer hohen Abhängigkeit von Stein- und Braunkohle).	– Einkauf erneuerbarer Energien zur Erhöhung des Anteils und Umfangs im Energiemix der TAG, im Neubau und bei Vorversorgern zur Reduzierung von CO ₂ -Emissionen
		ET/T	Es gibt (weiterhin) Gebäude mit einem hohen spezifischen Energieverbrauch. Als Teil der Immobilienbranche hat die TAG einen Anteil an dem hohen Energieverbrauch von Gebäuden.		Grundsätzliche Veränderung der Wärmepreisstruktur, da in den nächsten Jahren hohe Investitionen für die „grüne“ Transformation erforderlich werden und diese auf die Mieter*innen über den Grundpreis-Anteil umgelegt werden. TAG-Mieter könnten also zunächst mit höheren Kosten belastet werden. Diese investitionsgetriebene Preisstrukturänderung kann zu finanziellen Nachteilen durch Akzeptanz-, Zahlungs- und Nachfragerisiken führen.	
		VWSK/T	Die Erzeugung regenerativer Energien bzw. die Umsetzung von nachhaltigen Energiekonzepten erhöht	Erneuerbare Energien weisen eine geringere Volatilität auf und sind dadurch weniger negativen Preisschwankungen	Die Umstellung des gesamten Marktes auf erneuerbare Energien führt zu Engpässen in Bezug auf Material-, Technologie- und	– Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. grüne Fernwärme, Wärmepumpen, PV-Anlagen) zur Reduzierung



E1 - Klimawandel						
Ansiedelung (ET/VWSK/NWSK)/ Zustand (T/P)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/VWSK/NWSK)/ Zustand (T/P)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken	Maßnahmen (Beispiele)
			die Nachfrage nach limitierten Rohstoffen (z.B. Lithium) und kann zu zusätzlichen Energie-/CO ₂ -Verbräuchen führen.	ausgesetzt, was z.B. das Risiko kurzfristiger Energiezukäufe senkt und die Budgetierbarkeit verbessert.	Infrastrukturverfügbarkeit sowie Handwerkerkapazitäten und Preissteigerungen und kann die Umsetzung des Dekarbonisierungspfades erschweren.	des Verbrauchs fossiler Energieträger und CO ₂ -Emissionen
Energieeinsparung						
				Die Umsetzung von Maßnahmen zur Energieverbrauchsreduzierung bzw. der Einsatz regenerativer Energien führt zur Reduzierung von Wärme- und Stromkosten. Im Hinblick auf die Warmmiete können sich damit Möglichkeiten zur Anpassung der Nettokaltmiete ergeben und die Attraktivität der Immobilie kann sich erhöhen.	Die fehlende Mitwirkung der Mieter*innen (z.B. keine Zustimmung bei energetischen Gebäudemaßnahmen) kann zu zeitlichen Verzögerungen bei der Umsetzung der Dekarbonisierungsstrategie führen und steigende Energie- und CO ₂ -Kosten nach sich ziehen.	– Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienzklasse von Gebäuden zur Senkung der Energieverbräuche der Mieter*innen
		NWSK/T	Erhöhte Anforderungen an die Mitwirkungspflicht der Mieter*innen (z. B. fehlende Bereitschaft oder Akzeptanz für energetische Maßnahmen) verhindern ein optimales Ergebnis der umgesetzten Maßnahmen.			– Nutzung intelligenter Technik für die Energieverteilung (smarte Technik) in Verbindung mit der Förderung von energiesparendem Verhalten der Mieter*innen durch Maßnahmen und Informationen zur Reduzierung von Energieverbräuchen
Klimaschutz						



E1 - Klimawandel						
Ansiedelung (ET/VWSK/NWSK)/ Zustand (T/P)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/VWSK/NWSK)/ Zustand (T/P)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken	Maßnahmen (Beispiele)
CO ₂ -Reduzierung						
				Die Umsetzung von Maßnahmen zur CO ₂ -Reduzierung führt zu besseren Finanzierungskonditionen, zur Reduzierung der CO ₂ -Steuer für die und Positionierung als attraktiverer Vermieter am Markt.	Keine Umsetzung von Maßnahmen zur CO ₂ -Reduzierung führt zu höheren Kosten bzw. geringeren Einnahmen (z.B. Anstieg der CO ₂ -Steuer, keine bzw. teurere Anschlussfinanzierungen etc.) und zu einem möglichen Reputationsschaden (durch Nichterreichen der Dekarbonisierungsziele).	– Umsetzung von Maßnahmen zur CO ₂ -Reduzierung, z.B. Dämmung, erneuerbare Energien, Optimierung des Verbrauchs bestehender Heizungen, Einsatz intelligenter Technik als Beitrag zum Klimaschutz
Nutzung alternativer/ emissionsarmer Energien und Materialien						
		ET/T	Der Einsatz energieintensiver Materialien (bspw. Beton und Stahl) im Rahmen von (Neu-)Baumaßnahmen hat einen großen CO ₂ -Fußabdruck zur Folge.		Maßnahmen zur Erzielung einer CO ₂ -Reduktion (z.B. durch CO ₂ -neutrale Energieträger, Materialien und Bauprozesse) sind sehr kostenintensiv.	– Einsatz alternativer Bauweisen und umweltfreundlicher Baustoffe zur Ermöglichung eines Energie- und CO ₂ -neutralen bzw. -reduzierten Betriebs
				Die Nutzung grüner Fernwärme führt zu geringeren CO ₂ -Kosten.		– Installation erneuerbarer Energien (z.B. PV etc.) zur Reduzierung des CO ₂ -Fußabdrucks und Beschleunigung der Umsetzung der Dekarbonisierungsstrategie
Anpassung an den Klimawandel						
Gebäude und Quartierslösungen						
ET/P	Durch Maßnahmen zur Anpassung an den	ET/T	Gebäude tragen z.B. durch schwarze Dachflächen zur	Gebäude mit Anpassungskonzepten an	Anpassungsmaßnahmen an Gebäuden vor dem	



E1 - Klimawandel						
Ansiedlung (ET/VWSK/NWSK)/ Zustand (T/P)	Positive Auswirkungen	Ansiedlung (ET/VWSK/NWSK)/ Zustand (T/P)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken	Maßnahmen (Beispiele)
	Klimawandel (z.B. klimaresistente Bäume, Entsiegelung von Flächen, Begrünung, Versickerungslösungen für Regenwasser, Verschattungslösungen) kann ein positiver Beitrag zum Stadtklima vor dem Hintergrund des zunehmenden Klimawandels geleistet werden.		urbanen Erwärmung bei. Dies begünstigt den Klimawandel und beeinträchtigt die Lebensqualität der Bewohner*innen.	den Klimawandel haben eine höhere Attraktivität, Wertbeständigkeit und erzielen bessere Bewertungen.	Hintergrund des Klimawandels sind kostenintensiv.	
		ET/P	Mangelnde Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel im Quartier können sich negativ auf das Stadtklima auswirken.		Die Zunahme physischer Klimarisiken führt zu steigenden Kosten für Gebäudeversicherungen	
					Das Auftreten von physischen Klimarisiken, wie z.B. Hochwasser, Starkregenereignissen oder Stürmen kann Schäden an den Gebäuden und bei Bauvorhaben anrichten und Kosten verursachen.	
					Durch Unsicherheiten über den Verlauf des Klimawandels und das Auftreten von Wetterextremen besteht das Risiko von langfristigen Wertverlusten der Gebäude.	
					Steigender Meeresspiegel als Risiko für Bestände in	



E1 - Klimawandel						
Ansiedlung (ET/VWSK/NWSK)/ Zustand (T/P)	Positive Auswirkungen	Ansiedlung (ET/VWSK/NWSK)/ Zustand (T/P)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken	Maßnahmen (Beispiele)
					Küstennähe macht ggf. Anpassungsmaßnahmen notwendig, die kostenintensiv sind.	



3.2.E1-SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell im Zusammenhang mit dem Klimawandel

Im Rahmen des konzernweiten Risikomanagements werden Klimarisiken laufend ermittelt und überwacht. Diese Risiken werden von den jeweiligen Risikoverantwortlichen im Zuge der quartalsweisen Risikoberichterstattung identifiziert und bewertet. Quartalsweise sowie auch anlassbezogen wird so überwacht, inwiefern Standorte durch physische Klimarisiken wie Starkregen, Sturm, Hochwasser oder Hitze beeinträchtigt werden können. Zudem ermitteln wir, inwieweit negative Beeinträchtigungen durch Extremwetterereignisse aufgetreten sind bzw. auftreten können. Die regelmäßige Auswertung von Versicherungsstatistiken und -berichten sowie die Bewertung von konkret erfassten Schäden und deren Häufigkeit helfen uns einzuschätzen, ob es sich um Einzelfallereignisse handelt oder Extremwetterereignisse systematisch zunehmen. Klimatische Veränderungen können auch Auswirkungen auf die Kosten für Gebäudeversicherungen haben oder zusätzliche Anpassungsmaßnahmen zum Schutz vor wetterbedingten Schäden erfordern. Zudem sind klimabezogene Übergangsrisiken (Transitionsrisiken), wie z.B. die CO₂-Bepreisung, Bestandteil des konzernweiten Risikomanagements.

Ergänzend dazu haben wir im Jahr 2022 in Zusammenarbeit mit einem wissenschaftlichen Partner für die mit dem Klimawandel verbundenen physischen Risiken eine systematische Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung nach den Empfehlungen des International Sustainability Standards Board (ISSB) als Nachfolger der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) für unser Gesamtportfolio in Deutschland und Polen durchgeführt. Darüber hinaus entspricht die verwendete Methodik den Empfehlungen des deutschen Umweltbundesamtes.⁵⁾ Die Durchführung des Projekts erfolgte in Abstimmung mit den Fachbereichen Strategisches Immobilienmanagement, Controlling/ Risikomanagement, EWS, Zentrale Technik und den LIM-Regionen.

Die physischen Klimarisiken wurden für die Zeiträume bis 2030 und bis 2045 analysiert. Diese Zeiträume entsprechen der mittelfristigen Investitionsplanung der TAG (3–5 Jahre) sowie der als langfristig zu betrachtenden Lebensdauer von Immobilien (> 10 Jahre). Sie sind zudem auf die Zeiträume der mittel- und langfristigen Klimazielsetzungen der TAG im Rahmen ihrer Dekarbonisierungsstrategie sowie denen der nationalen Klimazielsetzungen abgestimmt.

5) Leitfaden für Klimawirkungs- und Vulnerabilitätsanalysen.pdf

(https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/377/publikationen/uba_2017_leitfaden_klimawirkungs_und_vulnerabilitatsanalysen.pdf)
f. 23.02.2026) (ungeprüft)



Die in der Analyse betrachteten physischen Klimarisikotreiber umfassen:

- Hitze und lokale Temperaturerhöhung,
- Kälte und lokaler Temperaturabfall,
- Dürre und Trockenheit,
- Niederschlag, Starkregen und Hagel,
- Schneelast,
- Wind bzw. Sturm,
- Überflutungen und Hochwasser.

Auf Basis der Klimaszenarien (repräsentativer Konzentrationspfad, engl. Representative Concentration Pathway, RCP) RCP 2.6, RCP 4.5, RCP 8.5 min und RCP 8.5 max des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) wurden potenziell schädliche Folgen physischer Klimarisiken auf unser Bestandsportfolio und unsere Projektentwicklungen in Deutschland und Polen sowie mögliche Anpassungslösungen zur Minimierung der als wesentlich erachteten Klimarisiken auf Objekt- bzw. Quartiersebene ermittelt, analysiert und bewertet. Anpassungslösungen beschreiben physische und nicht-physische Maßnahmen hinsichtlich Gebäudesubstanz, Wohnumfeld und Bewohner*innen, die das Potenzial haben, das Brutto-Schadenspotenzial (Sensitivität) zu minimieren. Details zu den Klimaschutzmaßnahmen für das Bestandsportfolio der TAG sind den Angaben im ESRS E1-3 zu entnehmen.

Mit der Berücksichtigung des RCP 2.6 wurde ein Szenario herangezogen, das eine Temperaturerhöhung von 1,5 °C bis 2 °C prognostiziert im Einklang mit dem Übereinkommen von Paris, die Erderwärmung deutlich unter 2 °C zu halten. Es wurden verschiedene Klimaszenarien zugrunde gelegt, um die Bandbreite der Auswirkungen bewerten und mögliche Unsicherheiten klassifizieren zu können. Die Wahrscheinlichkeiten, der Umfang und die Dauer der physischen Klimarisiken wurden anhand von Klimaprognosen in Übereinstimmung mit den o.g. RCP-Szenarien ermittelt. Die Klimaprognosen basieren auf einem Raster von 12 km x 12 km oder feiner.

Maßgeblich für die Risikobewertung ist das Szenario RCP 4.5⁶⁾, das eine Zunahme der globalen Durchschnittstemperatur repräsentiert, die durch die gegenwärtig umgesetzten und festgelegten nationalen Klimaschutzbeiträge am wahrscheinlichsten zu erwarten ist.

Im Berichtsjahr haben wir eine Aktualisierung der Analyse potenzieller physischer Klimarisiken für unser Gesamtportfolio in Deutschland und Polen vorgenommen. Im Szenario RCP 4.5 treten im Ergebnis weder im Zeithorizont bis 2030 noch bis 2045 physische Klimarisiken mit einer extremen Bewertung auf.

6) Roger Pielke Jr et al (2022), „Plausible 2005–2050 emissions scenarios project between 2 °C and 3 °C of warming by 2100“ Environ. Res. Lett. 17 024027 (<https://iopscience.iop.org>) | 25.02.2026 (ungeprüft)



Die TAG hat bisher keine formelle Resilienzanalyse im Sinne eines verifizierten Berichts durchgeführt. Zur Anpassung an den Klimawandel setzt die TAG im Rahmen ihrer Klimastrategie auf die schrittweise Dekarbonisierung ihres Bestandsportfolios in Deutschland. Dabei kommen kurz-, mittel- und langfristige Anpassungsmaßnahmen zum Tragen, z.B. die energetische Modernisierung und Sanierung des Gebäudebestands, die Erneuerung von Heizanlagen und die Umstellung auf erneuerbare Energien. Um von günstigeren Konditionen für die Investitionen in die Bestände zu profitieren, werden für die Umsetzung der Maßnahmen auch nachhaltige Finanzierungen und Fördermittel genutzt. Die Maßnahmen tragen dazu bei, die Anpassungsfähigkeit unseres Portfolios an mögliche klimabedingte Risiken zu erhöhen, die Wertbeständigkeit unserer Immobilien zu fördern und gleichzeitig Energieverbrauch und CO₂-Emissionen zu reduzieren. Weiterführende Informationen zu den Maßnahmen im Hinblick auf die Klimakonzepte der TAG sind den Angaben im ESRS E1-3 zu entnehmen.

3.3.E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz

Der Betrieb von Gebäuden ist mit einem erheblichen ökologischen Fußabdruck verbunden. So entfallen in Deutschland etwa 35% des Endenergieverbrauchs⁷⁾ und rund 30% der CO₂-Emissionen auf den Gebäudesektor.⁸⁾ Die Grundlage der Geschäftstätigkeit der TAG und eine wesentliche Stellschraube für diese Herausforderungen ist das Wohnungsportfolio der TAG.

Treibhausgasemissionen im Wohnungsportfolio der TAG werden in erster Linie durch den Wärme- und Energieverbrauch während der Nutzungsphase der Gebäude verursacht. Zudem resultieren sogenannte „graue Emissionen“ in der vorgelagerten Wertschöpfungskette aus der Verwendung von Baumaterialien im Zusammenhang mit der Errichtung, Sanierung und Modernisierung von Gebäuden. Ein hoher CO₂-Ausstoß kann zudem Übergangsrisiken verstärken, da dieser im Fokus für regulatorische Änderungen, technologische Fortschritte oder sich ändernde Marktpräferenzen steht. Dies könnte finanzielle Auswirkungen aufgrund von erforderlichen Anpassungen an strengere Klimaschutzauflagen zur Folge haben.

Die ökologische Zielsetzung der TAG besteht daher darin, den Gebäudebestand bis 2045 nahezu klimaneutral aufzustellen. Dafür wurde für das Bestandsportfolio in Deutschland 2021 eine langfristige Dekarbonisierungsstrategie vom Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedet, die ergebnisorientierte, messbare Ziele und Zwischenziele sowie ein Investitionsprogramm, beginnend ab dem Geschäftsjahr 2022, von insgesamt rund EUR 690 Mio. umfasst. Maßnahmen und Zeitpläne sind in die Strategie integriert. Die Verantwortung für die Umsetzung der Dekarbonisierungsstrategie trägt der Vorstand. Die Strategie und die daraus folgende Maßnahmenplanung sowie deren operative Umsetzung wird durch die operative Einheit „Klimaboard“ laufend weiterentwickelt und gesteuert. Für das polnische Portfolio befindet sich eine vergleichbare Strategie aktuell in der Analysephase.

7) <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/energiewende-im-gebaeudebereich.html> | 25.02.2026 (ungeprüft)

8) Umweltbundesamt 2023: Energiesparende Gebäude (www.umweltbundesamt.de), <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energiesparende-gebaeude#gebaeude-wichtig-fur-den-klimaschutz> | 25.02.2026 (ungeprüft)



Mit der Reduzierung der CO₂-Emissionen wollen wir unseren Beitrag zur Einhaltung der nationalen Klimazielsetzungen in Deutschland und damit zum Erreichen des 1,5-Grad-Ziels leisten. Diese sehen über das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vor, dass Deutschland im Jahr 2030 im Vergleich zu 1990 mindestens 65% und bis 2040 mindestens 88% weniger Treibhausgase erzeugt. Außerdem wollen wir die Zusatzkosten, die durch die CO₂-Bepreisung nach dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz entstehen, für die TAG und die Mieter*innen möglichst gering halten.

Im ersten Schritt der Strategieerarbeitung wurden alle wesentlichen Daten erfasst und analysiert, um das Gesamtportfolio in Deutschland unter energetischen Aspekten und im Hinblick auf die erzeugten CO₂-Emissionen zu bewerten. Die so für das Gesamtportfolio in Deutschland ermittelten durchschnittlichen CO₂-Emissionen (CO₂-Äquivalente) lagen für das Basisjahr 2019 bei 31,9 kg je m² p.a. bezogen auf die Nutzfläche.

Im nächsten Schritt wurden ein Konzept und begleitende Maßnahmen erarbeitet, die bis 2045 umgesetzt werden sollen. Im Fokus stehen dabei vor allem Maßnahmen der energetischen Modernisierung von Heizanlagen und Gebäudehüllen zur Energieeinsparung, die Umstellung auf effizientere Anlagensteuerung unter Nutzung innovativer Technologien und die Umrüstung auf emissionsärmere Energieträger einschließlich des zunehmenden Einsatzes nichtfossiler Brennstoffe. Die geplanten Maßnahmen konzentrieren sich auf von der TAG beeinflussbare Bereiche der Gebäudehülle und Gebäudetechnik sowie die Versorgung mit Heizenergie unter Beachtung eines möglichst guten Kosten-Nutzen-Verhältnisses. Durch den Planungsprozess gewährleisten wir eine umfangreiche Beurteilung der ökologischen Maßnahmen als Dekarbonisierungshebel nicht nur hinsichtlich ihrer emissionsreduzierenden Wirkung, sondern auch mit Blick auf die ökonomischen Folgen für die Mieter*innen, z.B. durch Modernisierungsumlagen.

Im Rahmen der Dekarbonisierungsstrategie arbeiten wir an praktikablen Lösungen, damit Mieten langfristig bezahlbar bleiben. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die gesellschaftliche Akzeptanz für energetische Modernisierungen und Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand sinkt. Dies könnte wiederum die Bereitschaft und die Möglichkeiten der Gebäudeeigentümer*innen erheblich einschränken, notwendige Investitionen zur Erreichung der Klimaziele zu tätigen.⁹⁾

Energiesparende Maßnahmen und effizienteren Ressourceneinsatz sowie die Umstellung auf erneuerbare Energien werden durch das konzerninterne Energiemanagement begleitet. Durch die konzerninterne Energiegesellschaft EWS sollen eine effiziente Versorgung unseres Vermietungsportfolios in Deutschland gewährleistet und Synergieeffekte durch ganzheitliche Ansätze bei Modernisierungsmaßnahmen optimal genutzt werden. Aktuell versorgt die EWS rund 54% des Portfolios in Deutschland mit Heizenergie und Warmwasser (rund 45.000 Einheiten zum 31. Dezember 2025) und ist auch für die Instandhaltung und Modernisierung der Heizanlagen zuständig. CO₂-Einsparungen werden in diesen Bereichen vor allem durch die Umstellung von Erdgas auf Fernwärme sowie auf Brennstoffe mit geringeren Emissionsfaktoren, wie regenerative Energieträger, erreicht. Auch die Modernisierung der Anlagen kann die Energieeffizienz erhöhen. Dadurch sinken Primärenergieverbrauch und CO₂-Ausstoß.

⁹⁾ <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/energiewende-im-gebäudebereich.html> | 25.03.2026 (ungeprüft)



Der 2021 neu geschaffene Bereich Zentrale Technik ist vor allem für große Bau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Projektentwicklungen im Rahmen der Dekarbonisierungsstrategie zuständig. Er stimmt sich dabei mit dem regionalen Immobilienmanagement und der EWS ab. Zudem bringt die Zentrale Technik ihr Know-how in die Arbeit des Klimaboards ein, beispielsweise zu den Themen Photovoltaik, smarte Technik oder Serielles Sanieren.

Die serielle Gebäudesanierung gilt als Schlüsseltechnologie, um die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen wie Handwerkerangel, Bauzeit und Wirtschaftlichkeit auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand zu bewältigen. Gerade im Zuge der Umstellung von Wohngebäuden der Energieeffizienzklassen F, G und H auf D und besser ist das Serielle Sanieren eine innovative Technologie.

Die Digitalisierung bietet eine weitere Chance, Energie zu sparen, und ist zudem Bestandteil unserer Dekarbonisierungsstrategie. Smart-Home-Lösungen in Gebäuden können beispielsweise Haustechnik und Energieinformationen aus den Wohnungen miteinander vernetzen. Weitere Digitalisierungsprojekte werden bspw. im Bereich smarte Technik oder Serielles Sanieren umgesetzt. So setzen wir an verschiedenen Standorten seit mehreren Jahren zusammen mit Kooperationspartnern die Fernauslesung der Zählerstände um. Diese ermöglicht eine Überwachung der Anlageneffizienz in Echtzeit und bei Bedarf ein zügiges Gegensteuern. Sie erfasst Verbrauchs- und Effizienzkennzahlen und analysiert automatisch technische Optimierungsmöglichkeiten wie eine Nachtabsenkung oder die Einstellung der Heizkennlinie.

Bis 2025 bestand für das deutsche Portfolio das Ziel, die Scope-1- und Scope-2-Emissionsintensität um ca. 10% bis 12% auf 28 kg CO₂e je m² p.a. im Vergleich zum Basisjahr 2019 zu senken. Mittelfristig ist bis 2030 eine Reduzierung um ca. 30% auf 22 kg CO₂e je m² p.a. geplant. Unser langfristiges Ziel bis 2045 ist eine Reduzierung der Scope-1- und Scope-2-Emissionsintensität im deutschen Portfolio auf unter 7 kg CO₂e je m² p.a. Bei der Zielvorgabe handelt es sich um ein kombiniertes Scope-1- und Scope-2-Intensitätsziel. Für die einbezogenen Scope-2-Emissionen wurde die standort- als auch marktbasierende Methodik je nach Datenverfügbarkeit der jeweiligen Wärmeversorgungsunternehmen zugrunde gelegt.¹⁰⁾

Die Zielwerte für den Gebäudesektor in Bezug auf die spezifischen CO₂-Emissionen im deutschen Portfolio wurden aus den nationalen Vorgaben des Bundes-Klimaschutzgesetzes abgeleitet. Um das 1,5-Grad-Ziel im Jahr 2045 zu erreichen, ist gemäß aktuellen Berechnungen und in Übereinstimmung mit Verbänden für die Wohnungswirtschaft eine Reduzierung der derzeitigen CO₂-Emissionen auf einen Wert von weniger als 7,5 kg CO₂e je m² p.a. Wohnfläche notwendig.¹¹⁾

10) Die TAG ist gem. der Delegierten Verordnung (EU) 2020/1818 und der Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission von den genannten Kriterien von den Paris-abgestimmten EU-Referenzwerten ausgeschlossen.

11) https://www.iw2050.de/epaper/praxisbericht-2024-2025/files/IW_Praxisbericht_2410RZ.pdf | 25.03.2026 (ungeprüft)



Im Rahmen unserer Geschäftsaktivitäten in Polen existiert noch kein Übergangsplan zum Klimaschutz, welcher im Einklang mit dem 1,5-Grad-Ziel steht, da sich das langfristig von uns zu haltende Vermietungsportfolio noch im Aufbau befindet. Dennoch bestehen sowohl im Verkaufsgeschäft als auch in der Vermietung in Polen CO₂-Reduktionsziele. So ist für das Geschäftsjahr 2028 eine Reduzierung der Emissionen im polnischen Vermietungsportfolio um 10% vorgesehen. Die angestrebte Dekarbonisierung steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Bautätigkeit für das polnische Vermietungsportfolio, die wir als Generalunternehmer durchführen.

Die Verabschiedung eines Übergangsplans zum Klimaschutz für unsere Geschäftsaktivitäten in Polen ist unter anderem abhängig von der Verabschiedung des aktualisierten integrierten nationalen Energie- und Klimaplanes gemäß der Richtlinie (EU) 2018/1999 über das Governance-System für die Energieunion und für den Klimaschutz innerhalb der Europäischen Union. Die TAG beobachtet die nationalen Entwicklungen in Polen fortlaufend und plant, nach Verabschiedung des integrierten nationalen Energie- und Klimaplanes innerhalb des nächsten Jahres einen Übergangsplan für den Klimaschutz für die polnischen Geschäftsaktivitäten zu entwickeln und diesen unter Einbindung sowie mit Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen.

3.4.E1-2 – Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Die Grundsätze und Leitlinien zum Schutz der Umwelt wurden in der „Environmental Policy“ bzw. „Environmental Protection Policy“ für unsere Geschäftsaktivitäten in Deutschland und Polen und entlang der Wertschöpfungskette schriftlich fixiert. Gemäß der durch den Vorstand verabschiedeten Leitlinien und langfristigen Dekarbonisierungsstrategie ist es unser Anliegen, aktiv zum Schutz der Umwelt und des Klimas sowie zur Anpassung an den Klimawandel, z.B. durch eine Reduzierung der CO₂-Emissionen, die Erhöhung der Energieeffizienz unserer Bestände, den sinnvollen und bewusst ausgewählten Einsatz von Ressourcen (bspw. durch erneuerbare Energien), Müll- und Abwassermeidung sowie den Schutz von Tieren und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume (biologische Vielfalt), beizutragen.

Die Richtlinien gelten für alle Mitarbeiter*innen und stehen über das Intranet und die Webseite zur Verfügung. Zudem können Mitarbeiter*innen Verbesserungsvorschläge auf Basis ihrer täglichen Praxis einbringen.

Der Vorstand der TAG trägt die grundlegende Verantwortung für umweltrelevante Themen im Konzern. Die einzelnen Maßnahmen sind den jeweiligen Fach- und Regionalbereichen zugeordnet, sie sind für die operative Umsetzung verantwortlich. Gesteuert wird die Umsetzung für das deutsche Portfolio zentral, in Abstimmung zwischen den Abteilungsleiter*innen und dem Strategischen Immobilienmanagement, unterstützt vom Nachhaltigkeitskomitee und dem Klimaboard. Der Vorstand überprüft die Zielerreichung der Umweltschutzziele mindestens einmal jährlich. Dazu gehört auch das Monitoring von CO₂-Emissionen.



Die kontinuierliche Reduktion des Energieverbrauchs unserer Wohnungen stellt einen wesentlichen Bestandteil unserer Umweltschutzmaßnahmen dar. Sanierungsmaßnahmen wie die Erneuerung von Heizanlagen leisten einen aktiven Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und damit der CO₂-Emissionen. Die Erneuerung von Heizanlagen erfolgt auf der Grundlage einer dokumentierten Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Investition verfügbaren Technologie, die nach aktuellen technischen Standards und gesetzlichen Vorgaben als optimal angesehen wird. Geplante Sanierungsprojekte werden im Rahmen der jährlichen Budgetgespräche mit dem Vorstand besprochen und von diesem freigegeben. In den dafür bestimmten Einzelfällen werden die Projekte detailliert im sogenannten Bauausschuss besprochen. Bei jeder Maßnahme ist gemäß den internen Regelungen der Einsatz energiesparender Maßnahmen (Wärmedämmungen, neue Heizanlagen etc.) zu überprüfen. Hierzu wird auch der Einsatz von Fördermitteln oder zinsgünstigen Finanzierungsmöglichkeiten in Betracht gezogen. Sofern wirtschaftlich vertretbar und von unseren Mieter*innen finanziell leistbar, sollen diese energiesparenden Maßnahmen umgesetzt werden. Auch bei Akquisitionen werden im Rahmen der Lebenszyklusbewertung energetische Profile, Umweltauswirkungen und potenzielle Investitionskosten für Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Im Bereich des Einkaufs und der Beschaffung sehen die internen Regelungen vor, dass Produkte und Dienstleistungen über den gesamten Lebenszyklus hinweg bewertet und bevorzugt möglichst energieeffiziente, umweltschonende und damit langlebige Lösungen verwendet werden. Dabei soll die Einbindung lokaler Partner bevorzugt werden.

Mit Bezug auf die Neubautätigkeit in Polen ist vorgesehen, dass im Rahmen der Bauplanung gemäß des ROBYG Green Standards Lösungen verwendet werden, die zum jeweiligen Planungszeitpunkt des Projekts die größtmögliche Energieeffizienz gemäß den aktuellen technischen Standards und gesetzlichen Anforderungen darstellen. Weitere Informationen sind den in Kapitel 7.2 aufgeführten „Environmental Policies“ sowie den entsprechenden Maßnahmen im Kapitel 3.5 E1-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten zu entnehmen.

Neben den für die Mitarbeiter*innen geltenden internen Regelungen ist für die Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern sowohl in Deutschland als auch in Polen der Geschäftspartnerkodex maßgeblich. Die Verantwortung für die Ausgestaltung des Geschäftspartnerkodex obliegt ebenfalls dem Vorstand und deckt über entsprechende Regelungen zum nachhaltigen und ressourcenschonenden Wirtschaften die Bereiche Klimaschutz, Anpassungen an den Klimawandel, Energieeffizienz sowie den Einsatz von erneuerbaren Energien ab. Der Geschäftspartnerkodex ist Teil der Vertragsunterlagen und ist darüber hinaus über die Website der TAG bzw. der polnischen Tochtergesellschaften ROBYG und Vantage verfügbar. Für weitere Ausführungen zum Geschäftspartnerkodex verweisen wir auf das Kapitel 7.3 G1-2 – Management der Beziehungen zu Lieferanten



3.5.E1-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten

Bei der Optimierung unseres Bestandsportfolios in Deutschland mit dem langfristigen Ziel für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand setzen wir auf einen Maßnahmenmix, der auf bereits bestehenden Aktivitäten aufbaut. Im Zentrum stehen die Sanierung von Gebäudehüllen und Heizanlagen, die Erneuerung der Gebäudetechnik, der Einsatz von Brückentechnologien und digitalen Mess- und Steuerungslösungen sowie die vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien. Hierfür wird auch der Einsatz von Fördermitteln oder zinsgünstigen Finanzierungsmöglichkeiten in Betracht gezogen, um bessere Konditionen für die umfassenden Investitionen zu nutzen. Das konzerneigene Energiemanagement birgt zahlreiche Vorteile, unter anderem können wir damit die Versorgung unserer Bestände effizienter steuern und Synergieeffekte durch ganzheitliche Ansätze bei Modernisierungsmaßnahmen optimal nutzen.

Wir senken den Energieverbrauch und damit die CO₂-Emissionen, indem wir jährlich ein Sanierungsprogramm durchführen. Dazu zählen unter anderem Maßnahmen zur Wärmedämmung oder die Erneuerung unserer Heizanlagen.

Im Berichtsjahr hat die TAG unter Berücksichtigung von Instandhaltungsaufwendungen in Deutschland insgesamt rund EUR 144,9 Mio. (2024: EUR 123,6 Mio.) in den Bestand investiert. Davon wurden insbesondere Projekte zur CO₂-Reduzierung in Höhe von rund EUR 24,2 Mio. (2024: EUR 17,1 Mio.) umgesetzt.

Bei jeder größeren Modernisierungsmaßnahme prüfen wir, ob der Einsatz erneuerbarer Energien technisch und wirtschaftlich möglich und sinnvoll ist. Die Bewertung erfolgt auf Basis der objektkonkreten Energiebilanzen. Dabei berücksichtigen wir in der Planung auch, dass neue Heizungen laut Gesetz ab 2024 zu 65% erneuerbare Energien nutzen müssen. So wurde im Berichtsjahr die Sanierung von 90 Heizanlagen für rund 2.250 Wohnungen in der EWS fertiggestellt. Dabei wurde auf den verstärkten Einsatz regenerativer Energie vorrangig durch die Umstellung auf Fernwärme gesetzt. An Orten ohne Fernwärmenetz werden hauptsächlich Wärmepumpen eingesetzt, die meistens durch einen Spitzenlastkessel Erdgas ergänzt werden. Bei der Auswahl der Wärmepumpen achten wir darauf, dass diese mit einem natürlichen Kältemittel, wie R290, betrieben werden. Dies weist ein geringes Treibhauspotenzial (GWP) auf und gilt als zukunftssicher, da es nicht von der EU-F-Gase-Verordnung betroffen ist, nach der der Einsatz von Kältemitteln mit einem höheren GWP-Wert mittelfristig verboten ist.

Mehr als ein Drittel ihrer Mieteinnahmen hat die TAG im Berichtsjahr wieder in ihre Bestände in Deutschland investiert. Im Zuge dieser Bestandsmodernisierungen verbessern wir auch die Energieeffizienz unserer Gebäude. Die durchschnittliche Energieeffizienz beträgt auf Basis der vorliegenden Energieausweise per 31. Dezember 2025 100,4 kWh je m² Nutzfläche p.a. (31. Dezember 2024: 101,0 kWh/m²a). Der Anteil unserer Wohnungen mit einem Energiekennwert der Energieeffizienzklasse C (unter 100 kWh/m²a) oder besser ist mit rund 63% im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben.

Investitionsanforderungen an Gebäude der schlechtesten Effizienzklassen ergeben sich auch aus der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD). Danach soll der Energieverbrauch von Wohngebäuden bis 2030 um durchschnittlich 16% bzw. bis 2035 um 20% bis 22% gesenkt werden. Der Fokus liegt dabei auf Bestandsgebäuden mit schlechter Energieeffizienz.



Im Geschäftsjahr 2025 hat die TAG die Serielle Sanierung im deutschen Bestandsportfolio mit einem Projekt in Salzgitter weiter vorangetrieben. Mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 7 Mio. ist dieses Projekt ein taxonomiekonformes CapEx-Vorhaben und fällt unter die Aktivität 7.2 „Renovierung bestehender Gebäude“ (siehe Angaben nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852). Die Modernisierung der Gebäude aus den 1960er-Jahren mit insgesamt 72 Wohnungen umfasst neben der Fassadendämmung auch die Installation einer PV-Anlage sowie Wärmepumpe und den Wechsel vom Energieträger Gas auf umweltfreundliche Fernwärme. Nach der energetischen Sanierung zum KfW Energieeffizienzhaus 55 wird sich die Energieeffizienz der Gebäude von der drittschlechtesten Klasse F auf mindestens Klasse B verbessern. Der Wärmeenergiebedarf reduziert sich um 70% und der CO₂-Ausstoß um rund 90%. Ein weiteres Umsetzungsprojekt zur Seriellen Sanierung ist am Standort in Delmenhorst geplant.

Traditionell werden bei der energetischen Gebäudesanierung ca. 95% der Arbeiten direkt auf der Baustelle ausgeführt. Im Gegensatz dazu werden bei der Seriellen Sanierung nur noch ca. 20% der Bautätigkeiten direkt vor Ort ausgeführt. Dies wird z.B. durch die Ummantelung des Gebäudes mit großformatigen Fassadenelementen erreicht. Diese werden in Fabriken industriell vorproduziert und kommen montagefertig mit integrierten Fenstern, Balkontüren und Haustechnik auf die Baustelle. Dort werden die Fassadenelemente nur noch wie eine zweite Haut auf die Außenwand aufgebracht. Das verkürzt die Bauzeit auf der Baustelle im Vergleich zur konventionellen Sanierung um bis zu 75%.

Für ein weiteres taxonomiekonformes CapEx-Vorhaben mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 13 Mio. hat die TAG im Berichtsjahr die Modernisierungsarbeiten im Rahmen der komplexen Sanierung eines Bestandsgebäudes aus dem Jahr 1975 mit 100 Wohnungen in Magdeburg begonnen. Nach der Sanierung wird sich die Energieeffizienz des Gebäudes von Klasse F auf die Klasse C verbessern. Der Wärmeenergiebedarf und CO₂-Ausstoß reduzieren sich um rund 40% (siehe Angaben nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852).

Auf den individuellen Verbrauch unserer Mieter*innen bei Strom und Wasser haben wir nur sehr bedingt Einfluss. Durch gezielte Maßnahmen und Informationen wollen wir ein verantwortungsvolles Nutzungsverhalten fördern. Dazu gehören sowohl der Einbau energiesparender Geräte (z.B. Bewegungsmelder, um die Beleuchtung zu steuern, energiesparende Leuchtmittel und Wasser sparende Sanitärprodukte) als auch Energiespartipps auf unserer Website, Informationsbroschüren und Beratungen durch unsere Mitarbeiter*innen in den Mieterbüros vor Ort.

Auch an unseren Bürostandorten etablieren wir Maßnahmen, um Energie einzusparen. Das letzte gesetzlich geforderte Energieaudit nach DIN EN 16247-1 (Abschluss 2025) hat uns Ansätze und Handlungsempfehlungen für weitere Energieeinsparungen an den Bürostandorten in Deutschland aufgezeigt, die wir in unseren Planungen berücksichtigen.

2022 haben wir ein ganzheitliches Mobilitätskonzept für das deutsche Portfolio erarbeitet, um Einzelmaßnahmen besser aufeinander abzustimmen und die Dekarbonisierung im Geschäftsbetrieb weiter voranzutreiben. Wichtige Bestandteile des Konzepts sind die Implementierung von CO₂-Grenzwerten für herkömmliche Firmenfahrzeuge und konkrete Umsetzungsziele für die nächsten Jahre, Mindeststandards für den Fahrzeugbetrieb, ein Ladeinfrastrukturkonzept und die laufende Prüfung des Marktes für Elektro-Nutzfahrzeuge.

Die Erweiterung des Fuhrparks in Deutschland und Polen um Elektro- und Hybridfahrzeuge wurde 2025 fortgesetzt. Der Anteil am Gesamtfuhrpark stieg gegenüber dem Vorjahr von rund 9% auf 15%.



Die Reduzierung von Treibhausgasen durch Minimierung des Einsatzes nicht erneuerbarer Energiequellen und Maximierung der Nutzung erneuerbarer Energien ist auch Bestandteil der Klimakonzepte für unsere Neubauaktivitäten in Polen. So werden die Neubauquartiere bspw. nach dem Konzept der 15-Minuten-Stadt umgesetzt, in der alle Einrichtungen des täglichen Lebens innerhalb einer Viertelstunde zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar sein sollen. Der ROBYG Green Standard enthält zudem wesentliche Initiativen und Maßnahmen zur Verringerung der Emissionen im Neubau. Er bietet Architekten eine Reihe von Richtlinien zur Gestaltung der Gebäude und umfasst ökologische Designrichtlinien für den Bau von Gebäuden, Wasser- und Abwasserlösungen, Anforderungen an Emissionsarmut und Energieeffizienz, die Verwendung von Materialien sowie die Gestaltung von Grün- und Außenanlagen. Für die Kund*innen werden mit der Beachtung der Standards moderne umweltschonende Lösungen, wie Smart-Home-Systeme, geschaffen, die auch die Wohnkosten reduzieren sollen. Darüber hinaus wird im Rahmen des ROBYG Green Standards durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z.B. klimaresistente Bäume, Entsiegelung von Flächen, Begrünung, Versickerungslösungen für Regenwasser, Verschattungslösungen) ein positiver Beitrag zum Stadtklima und für die Bewohner*innen geleistet. Auch im deutschen Bestandsportfolio kommen diese Maßnahmen zur Klimaregulierung zum Tragen.

Die Fähigkeit zur Durchführung unserer klimabezogenen Maßnahmen, insbesondere für energetische Sanierungen, den Einsatz erneuerbarer Energien und die Verbesserung der Energieeffizienz unserer Bestände, hängt in erheblichem Maße von der Verfügbarkeit und Zuweisung finanzieller Mittel ab, wobei wir diese Investitionen sorgfältig mit anderen betrieblichen Anforderungen und sozialen Aspekten wie bezahlbarem Wohnraum abwägen müssen.

3.6.E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Die deutliche Verringerung des CO₂-Ausstoßes in unseren Beständen ist ein Schwerpunkt unserer Nachhaltigkeitsstrategie und unserer Bestandsentwicklung. Bis 2025 bestand das Ziel, im deutschen Portfolio die CO₂-Emissionsintensität (Scope 1 und 2 gesamt)¹²⁾ um ca. 10% bis 12% auf ca. 28 kg CO₂e je m² p.a. im Vergleich zum Basisjahr 2019 (Erstbilanzierung) zu reduzieren. Eine Zielsetzung für Scope 3 Emissionen besteht bisher nicht. Eine weitere Senkung der CO₂-Emissionsintensität (Scope 1 und 2 gesamt) um ca. 30% auf ca. 22 kg CO₂e je m² p.a. im Vergleich zum Basisjahr 2019 (Erstbilanzierung) wird bis 2030 angestrebt. Unser langfristiges Ziel bis 2045 ist eine Reduzierung auf unter 7 kg CO₂e je m² p.a., um unseren Beitrag zur Einhaltung des 1,5-Grad-Ziels zu leisten. Die im Rahmen der Zielsetzung berücksichtigten CO₂-Emissionen des deutschen Bestandsportfolios entsprechen im Geschäftsjahr 2025 rund 90% der in Kapitel E1-6 ausgewiesenen markt- bzw. standortbasierten Scope-1- und Scope-2-Emissionen.

Aus den nationalen Vorgaben des Klimaschutzgesetzes zur Erreichung des 1,5-Grad-Ziels bis 2045 wurde für den Gebäudesektor der spezifische Zielwert bezüglich der CO₂-Emissionen von unter 7,5 kg CO₂e je m² Wohnfläche p.a. festgelegt. Damit geht für das deutsche Portfolio der TAG eine Reduzierung der CO₂-Emissionen um ca. 78% innerhalb von 26 Jahren im Vergleich zum Basisjahr einher. Der CO₂-Reduktionspfad der TAG wurde durch ein externes Ingenieurbüro plausibilisiert und validiert.

¹²⁾ Hierbei handelt es sich um ein kombiniertes Scope-1- und Scope-2-Ziel. Für die Kalkulation der Scope-2-Emissionen wurde sowohl die standortbasierte als auch markt-basierte Methodik je nach Datenverfügbarkeit angewendet.



Für die Festlegung der CO₂-Emissionsreduktionsziele wurden nachfolgende Annahmen getroffen:

- kontinuierliche Reduzierung der Emissionsfaktoren für Fernwärme und Strom bis zum Jahr 2045 auf Basis des Einsatzes regenerativer Energieträger durch externe Versorger (Fernwärme um 85%; Strom um 90%)
- Reduzierung der CO₂-Emissionen wird jährlich auf Basis eines Maßnahmenmixes iterativ auf Basis des vorjährig erreichten Wertes ermittelt
- Entwicklung des technischen Fortschritts ab 2030 für Erzeugungsanlagen ist berücksichtigt
- Ansatz einer jährlichen Preissteigerung von 3%
- Keine Berücksichtigung eines positiven Effektes aus verändertem Mieterverhalten

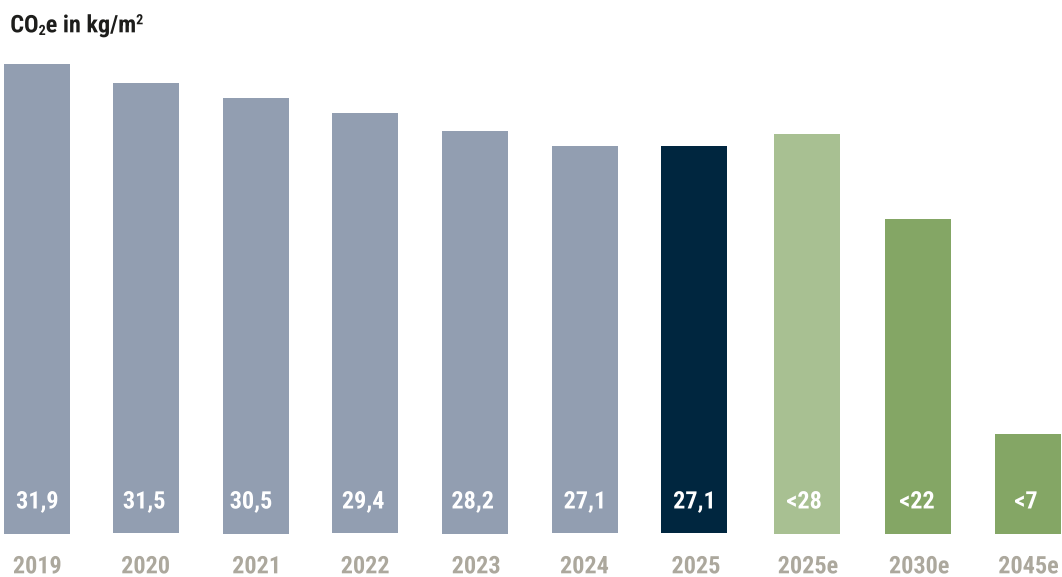
Die Gesamtbeiträge der zentralen Dekarbonisierungshebel zur Reduktion der CO₂-Emissionen in Deutschland (Scope 1 und 2) sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Die energetische Sanierung der Gebäude beinhaltet bspw. die Sanierung von Fassaden, Dächern oder Fenstern. Die Maßnahmen zur emissionsreduzierten Wärmeversorgung umfassen bspw. die Heizanlagenanierung, Energieträgerwechsel oder die Ausstattung mit Fernüberwachungstechnologien (siehe Kapitel 3.6 E1-3 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten).

Maßnahme	2019	2030	2045
THG-Emissionen in Tonnen CO ₂ e	161.198	111.856	32.429
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle		-10.624	-8.109
- Emissionsreduzierte Wärmeversorgung		-38.718	-71.318

Die Entwicklung der Dekarbonisierungsstrategie und damit verbundenen Klimaschutzzielsetzungen für das deutsche Bestandsportfolio erfolgte unter aktiver Einbindung interner und externer Interessenträger. Für die Dekarbonisierungsstrategie haben wir ein eigenes Projektteam (Klimaboard) gebildet. Diesem gehören Mitarbeiter*innen aus den LIM-Regionen, dem Strategischen Immobilienmanagement, der EWS und der Zentralen Technik an und sie waren von Beginn an in den Prozess involviert. Diese interdisziplinäre Zusammenarbeit ermöglicht eine ganzheitliche Betrachtung und Nutzung des vorhandenen Fachwissens. Zur Unterstützung bei der Datenerfassung, Analyse und Strategieentwicklung wurde externe Beratung durch ein Ingenieurbüro hinzugezogen. Dies gewährleistete eine objektive Bewertung und brachte zusätzliche Fachkompetenz in den Prozess ein. Bei der Festlegung der Etappenziele wurde auf die Umsetzbarkeit skalierbarer und wirtschaftlicher Lösungen für unsere Mieter*innen und das Unternehmen geachtet. 2021 wurde die Dekarbonisierungsstrategie von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedet. Das Klimaboard wird die Umsetzung der Maßnahmen überwachen und die Investitionsstrategie in Abstimmung mit dem Vorstand entsprechend weiterentwickeln.



Zum Stichtag 31. Dezember 2025 wurden 63,3% (2024: 63,0%) der Einheiten unseres Vermietungsportfolios in Deutschland mit Fernwärme, 36,0% (2024: 36,4%) mit Erdgas sowie 0,7% (2024: 0,7%) mit Heizöl beheizt. Bezogen auf die Nutzfläche lag der Energieverbrauch (Energieintensität) im Jahr 2025 bei durchschnittlich 134,4 kWh je m² Nutzfläche (2024: 134,0 kWh je m² Nutzfläche). Die spezifischen CO₂-Emissionen (CO₂-Äquivalente) für Scope 1 und Scope 2 (marktbasiert) sind innerhalb eines Jahres mit 27,1 kg CO₂e je m² Nutzfläche (2024: 27,1 kg CO₂e je m² Nutzfläche) konstant geblieben. Im Vergleich zu den für das deutsche Portfolio ermittelten durchschnittlichen CO₂-Emissionen (CO₂-Äquivalente) für Scope 1 und 2 für das Basisjahr 2019 von 31,9 kg je m² Nutzfläche entspricht das einer Reduzierung von rund 15%. Die TAG hat damit das für 2025 definierte Ziel, die Emissionsintensität (Scope 1 und 2) für das deutsche Portfolio auf unter 28 kg CO₂e/m² zu senken, erfüllt.





Unsere Ziele im Bereich der Energieeffizienz und den Fortschritt der schrittweisen Emissionsreduktion prüfen wir regelmäßig anhand der Entwicklung der Verbräuche und spezifischen CO₂-Emissionen für unser Bestandsportfolio. Die in der Dekarbonisierungsstrategie festgelegten Teilziele werden mindestens jährlich überprüft und an den Vorstand berichtet.

Konkret haben wir neben energetischen Sanierungen und Komplexmaßnahmen vor allem Einzelmodernisierungen wie die Dämmung der Gebäudehülle, den Austausch von Fenstern oder die Erneuerung von Heizanlagen durchgeführt.

Langfristig sollen 90% unseres Portfolios in Deutschland durch unsere konzerninterne Energiegesellschaft versorgt werden. In diesem Zusammenhang sollen sukzessive Effizienzsteigerungen durch die Erneuerung von Heizungen erzielt werden, die wiederum zu Energie-, Emissions- und Kosteneinsparungen führen. Der Anteil von Heizölanlagen liegt per 31. Dezember 2025 im deutschen Portfolio wie im Vorjahr bei unter 1%. Eine komplette Reduzierung ist aufgrund vereinzelter Bestandszukäufe mit häufig noch alten Heizanlagen in den nächsten Jahren voraussichtlich noch nicht möglich.

Die Ausstattung unserer Heizanlagen mit Fernüberwachungstechnologien setzen wir fort. Auf Grundlage vorsichtiger Annahmen wird davon ausgegangen, dass die erwarteten Energieeinsparungen durch dieses System ca. 3% bis 5% jährlich betragen könnten. Diese Technologie soll zukünftig noch stärker zum effizienteren Betrieb der Anlagen beitragen und im Bedarfsfall schnellere Optimierungsmaßnahmen ermöglichen. In den nächsten Jahren wollen wir den Großteil unserer Heizanlagen an die Fernüberwachung anschließen. Dafür arbeiten wir mit externen Anbietern zusammen. Bisher wurden rund 45% der Heizanlagen der EWS entsprechend ausgestattet. Zu den Zielsetzungen im Rahmen der Neubauaktivitäten verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel 3.3 **E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz**



3.7.E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix

Der Gesamtenergieverbrauch der TAG-Gruppe teilt sich wie folgt auf die verschiedenen Energiequellen auf:

Gesamtenergieverbrauch (in MWh) und Energiemix	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024¹⁾	Veränderung
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	0	0	-
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	11.582	11.281	2,7%
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	262.705	267.617	-1,8%
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Energiequellen	0	0	-
(5) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf oder Kühlung aus fossilen Quellen	296.588	294.727	0,6%
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energien (Summe der Zeilen 1 bis 5)	570.875	573.625	-0,5%
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	85,6%	85,5%	0,1%
(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen	0	0	-
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	0,0%	0,0%	-
(8) Brennstoffverbrauch für erneuerbare Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfälle biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	0	0	-
(9) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus erneuerbaren Quellen	96.200	97.237	-1,1%
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	208	156	33,6%
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)	96.408	97.393	-1,0%
Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	14,4%	14,5%	-0,5%
Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)	667.283	671.018	-0,6%

1) angepasst

Die Energieverbräuche der TAG wurden auf Basis der tatsächlichen Verbrauchsdaten für das Jahr 2024 ausgewertet und unter Berücksichtigung von Bestandsveränderungen für das Jahr 2025 hochgerechnet.¹³⁾ Dies führt zu Aktualisierungen gegenüber den im letzten Bericht fortgeschriebenen Daten für 2024. Die Aktualisierung führte zu keiner wesentlichen Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

Zur besseren Vergleichbarkeit der Daten im Zeitablauf erfolgte eine Klimabereinigung der Verbrauchsdaten anhand der Datentabellen des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU)¹⁴⁾ für 2024 auf das Basisjahr 2019. Die Klimabereinigung wurde auf Basis der Heizgradtage 2024 vorgenommen. Berücksichtigt wurden dabei der Wärme- und (Allgemein-)Stromverbrauch der Portfolios sowie der eigenen Geschäftsstandorte in Deutschland und Polen. Zusätzlich wurde der Energieverbrauch der Fuhrparks einbezogen, der jeweils anhand der tatsächlichen Abrechnungsdaten für die betreffenden Jahre ermittelt wurde.

13) Ein geringer Teil der Verbrauchsdaten wurde auf Basis von Energieausweisen/Baualterklassen geschätzt. Es wurden WEG- und anteilig Verkaufsobjekte berücksichtigt.

14) Institut Wohnen und Umwelt (IWU): Energiebilanzen für Gebäude (<https://www.iwu.de/publikationen/fachinformationen/energiebilanzen/#c205>) 23.03.2026) (ungeprüft)



Da der Anteil der Verwaltungstätigkeit in Deutschland lediglich rund 0,5% der gesamten Immobilienfläche ausmacht, wird im Rahmen der Ermittlung des Gesamtenergieverbrauchs keine Unterscheidung zwischen selbst genutzten und vermieteten Flächen vorgenommen. Der Einfluss der Verwaltungsflächen auf den Gesamtenergieverbrauch ist somit vernachlässigbar gering, sodass eine separate Ausweisung nicht erforderlich ist.

Für den Gesamtverbrauch fossiler Energien wurden die stationäre Verbrennung von Heizöl und Erdgas, die mobile Verbrennung (Fuhrpark) von Benzin und Diesel (direkter Energieverbrauch) sowie der indirekte Energieverbrauch von Fernwärme und Strom (anteiliger Strom zur Wärmeversorgung und Allgemeinstrom) in Deutschland und Polen berücksichtigt. Der Wärme- und Stromverbrauch in den Vermietungsportfolios bezieht sich auf den Gesamtbestand. Der Energieanteil aus nuklearen Quellen beträgt 0%.¹⁵⁾

Im Gesamtverbrauch erneuerbarer Energien wurden sowohl zertifizierter Grünstrom für die Verwaltungsstandorte in Polen als auch der selbsterzeugte Solarstrom des polnischen Tochterunternehmens Vantage einbezogen.¹⁶⁾ Zusätzlich wurde für die Vermietungsportfolios der von den Energieversorgern ausgewiesene Anteil erneuerbarer Energien im Fernwärmemix einbezogen.

Die TAG ist in den in Anhang I der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006 vom 20. Dezember 2006 aufgeführten klimaintensiven Sektoren tätig, insbesondere im Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen (Abschnitt L, Klasse 68.10) sowie in der Vermietung und Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen (Abschnitt L, Klasse 68.20). Zur Berechnung der Energieintensität je Nettoerlös werden die gesamten Nettoumsatzerlöse gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dem entsprechenden Gesamtenergieverbrauch aus den klimaintensiven Sektoren gegenübergestellt (gemäß Tabelle E1-5 Energieverbrauch und Energiemix). Die gesamten Nettoumsatzerlöse umfassen Umsätze aus der Vermietung, einschließlich vermietungsnaher Dienstleistungen, Veräußerungserlöse sowie die aus Dienstleistungen erzielten Umsatzerlöse. Die Energieintensität je Nettoerlös ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Energieintensität je Nettoerlös	2025	2024¹⁾	Veränderung
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren pro Nettoumsatzerlös aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren (MWh/ Mio. EUR)	689,7	619,6	11,3%

1) angepasst

Diese Kennzahl, die die Energieintensität in Relation zur wirtschaftlichen Leistung eines Unternehmens ausdrückt, ist für die TAG nicht im Fokus, da sie für das Geschäftsmodell der TAG nur bedingt aussagekräftig ist. Sie weist in der Praxis Grenzen auf, da sie von umsatzbezogenen Effekten (z. B. Transaktionen, Leerständen) beeinflusst wird und damit nicht ausschließlich die tatsächliche Energieeffizienz des Portfolios widerspiegelt. Aus Sicht der TAG ist daher für Immobilienunternehmen für die operative Steuerung und die Beurteilung von Effizienzmaßnahmen die portfoliobezogene Energieintensität in kWh/m² aussagekräftiger, da sie den realen Energieverbrauch der Flächen unabhängig von Umsatzschwankungen abbildet. Entsprechend wird die Energieintensität je Nettoerlös primär zur Erfüllung regulatorischer Berichtspflichten genutzt, während für das Energiemanagement und die Zielverfolgung interne Kennzahlen auf Basis von kWh/m² im Vordergrund stehen.

15) Anteil Kernenergie am deutschen und polnischen Strommix 0%

16) Der Anteil an den marktbasiereten Scope-2-Emissionen war im Geschäftsjahr 2025 von untergeordneter Bedeutung.



3.8.E1-6 – THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

Die Treibhausgasemissionen des Geschäftsjahres 2025 stellen sich wie folgt dar:

	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024 ¹⁾	Veränderung
Scope-1-Treibhausgasemissionen			
Scope-1-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	53.129,4	53.919,8	-1,5%
Prozentsatz der Scope-1-THG-Bruttoemissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (in %)	0,0	0,0	-
Scope-2-Treibhausgasemissionen			
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	120.856,4	121.097,1	-0,2%
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	95.363,3	94.950,9	0,4%
Signifikante Scope-3-Treibhausgasemissionen			
Gesamte indirekte (Scope-3-)THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	200.895,1	193.314,1	3,9%
1 Erworbene Waren und Dienstleistungen	57.152,7	37.506,1	52,4%
2 Kapitalgüter	24.003,7	35.551,7	-32,5%
3 Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie	32.930,7	32.965,9	-0,1%
13 Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	86.808,0	87.290,4	-0,6%
Treibhausgasemissionen insgesamt			
Standortbezogene THG-Bruttoemissionen insgesamt (t CO ₂ e) Scope 1 und 2	173.985,7	175.017,0	-0,6%
Marktbezogene THG -Bruttoemissionen insgesamt (t CO ₂ e) Scope 1 und 2	148.492,5	148.870,7	-0,3%
Standortbezogene THG-Bruttoemissionen insgesamt (t CO ₂ e) Scope 1, 2 und 3	374.880,8	368.331,0	1,8%
Marktbezogene THG-Bruttoemissionen insgesamt (t CO ₂ e) Scope 1, 2 und 3	349.387,8	342.184,8	2,1%

1) angepasst

Die CO₂-Äquivalente für die Scope-1-, -2- und -3-Emissionen werden in Übereinstimmung mit dem GHG Protocol Standard ausgewiesen. Dabei wendet die TAG den sogenannten operational control approach an. Die Grundlage bilden die in Tabelle E1-5 dargestellten Energieverbrauchsdaten. Einbezogen wurden die Scope-1- und -2-Emissionen der Vermietungsportfolios in Deutschland und Polen bereinigt um die Leerstandsfläche für das Berichtsjahr 2024.

Die Scope-1-Emissionen beziehen sich auf die direkten Energieverbräuche (Öl, Gas, Benzin und Diesel). Für die Berechnung wurden CO₂-Emissionsfaktoren der Versorger, des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und der Umweltämter verwendet. Da für unsere Verwaltungstätigkeit in Deutschland nur ein Anteil von rund 0,5% der gesamten Immobilienfläche genutzt wird, unterscheiden wir hier nicht zwischen selbstgenutzten und vermieteten Flächen. Für die Berechnung der Emissionen aus dem Fuhrpark wurden Daten der Abrechnungsdienstleister, des BAFA und der DEFRA verwendet.

Die Scope-2-Emissionen beziehen sich auf die indirekten Energieverbräuche (Fernwärme, Allgemeinstrom, anteiliger Strom zur Wärmeversorgung und Ladestrom für Elektrofahrzeuge). Für die Scope-2-Berechnung wurde sowohl die standort- als auch die marktbasierende Methode verwendet. Zur Berechnung der Emissionen wurden CO₂-Emissionsfaktoren der Versorger, des BAFA und der Umweltämter genutzt.



Im Rahmen eines Scope-3-Screenings wurden alle 15 Kategorien des GHG Protocols in Bezug auf ihre Priorität nach den Kriterien a) Relevanz fürs Geschäftsmodell, b) durch die TAG beeinflussbar/steuerbar und c) Signifikanz in Bezug auf die Emissionshöhe geprüft. Als prioritär definiert die TAG demnach die Kategorien 3.1 „Erworbene Waren und Dienstleistungen“, 3.2 „Kapitalgüter“, 3.3 „Energie- und brennstoffbezogene Aktivitäten“ und 3.13 „Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter“.

Die in Kategorie 3.1 „Erworbene Waren und Dienstleistungen“ ausgewiesenen CO₂-Äquivalente berücksichtigen die Emissionen aus Neubauprojekten zum Verkauf in Polen. Die Emissionen aus Neubauprojekten zur Vermietung in Polen werden hingegen in Kategorie 3.2 „Kapitalgüter“ berichtet. Die Ermittlung der CO₂-Äquivalente basiert jeweils auf der im Geschäftsjahr fertiggestellten Nutzfläche der Wohnungen in m² und berücksichtigt die Emissionen der LCA-Phasen A1–A3 (Herstellungsphase). Zur Berechnung der Emissionen wurden auf Grundlage der in Tabelle E5-4 ausgewiesenen Materialien entsprechende Emissionsfaktoren herangezogen, die aus der LCA-Studie von Cushman & Wakefield für ein Neubau-Referenzprojekt abgeleitet worden sind. Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden die Emissionswerte des Vorjahres nach derselben Methodik rückwirkend neu kalkuliert.¹⁷⁾ Abhängig von Anzahl und Umfang der im jeweiligen Berichtsjahr fertiggestellten Neubauprojekte kann die Höhe der ausgewiesenen Emissionen zwischen den Berichtsjahren variieren.

In Kategorie 3.2 sind darüber hinaus Emissionen aus Investitionen (CapEx-Maßnahmen) in das Bestandsportfolio in Deutschland sowie aus Investitionen in den Fuhrpark enthalten. Der Emissionsfaktor zur Berechnung der Emissionen aus den CapEx-Maßnahmen wurde auf der Basis interner Berechnungen von Referenzprojekten für die LCA-Phasen A1–A5, C1–C4 und D kalkuliert. Dieser Emissionsfaktor dient als Grundlage, um die Emissionen auf sämtliche CapEx-Maßnahmen des Geschäftsjahres hochzurechnen.

In Kategorie 3.3 „Energie- und brennstoffbezogene Aktivitäten“ werden die nicht bereits in Scope 1 und 2 bilanzierten Emissionen aus der Vorkette der Energieträger, z.B. Förderung und Transport von Brennstoffen sowie Produktion und Transport von Fernwärme und Strom, ausgewiesen.

Die in Kategorie 3.13 „Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter“ berichteten CO₂-Äquivalente enthalten Emissionen aus dem Stromverbrauch der Mieter*innen im deutschen und polnischen Vermietungsportfolio. Die Stromverbräuche für das deutsche Bestandsportfolio wurden auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes geschätzt. Die Ermittlung der Emissionen erfolgte unter Anwendung des vom Umweltbundesamt veröffentlichten Emissionsfaktors für den deutschen Strommix. Die Stromverbräuche des polnischen Vermietungsportfolios wurden auf der Grundlage von Verbrauchsdaten der vermieteten Wohnungen ermittelt. Die Umrechnung erfolgte mit lieferantenspezifischen Emissionsfaktoren.

Zur Berechnung der Scope-3-Emissionen wurden CO₂-Emissionsfaktoren der Umweltämter und der DEFRA verwendet.

¹⁷⁾ Daraus ergibt sich für Kategorie 3.1 im Vergleich zu den im Vorjahr veröffentlichten Daten eine Differenz von rund 9.420 t CO₂e und für Kategorie 3.2 von rund 6.950 t CO₂e.



Die nachfolgenden Kategorien wurden als nicht prioritär definiert:

- 3.4 „Vorgelagerter Transport und Distribution“: Emissionshöhe nicht signifikant
- 3.5 „Abfall“: Emissionshöhe nicht signifikant
- 3.6 „Geschäftsreisen“: Emissionshöhe nicht signifikant
- 3.7 „Pendelverkehr der Mitarbeiter“: Emissionshöhe nicht signifikant
- 3.8 „Angemietete oder geleaste Sachanlagen“: keine Relevanz fürs Geschäftsmodell
- 3.9. „Nachgelagerter Transport und Distribution“: keine Relevanz fürs Geschäftsmodell
- 3.10 „Verarbeitung verkaufter Produkte“: keine Relevanz fürs Geschäftsmodell
- 3.11 „Gebrauch/Nutzung verkaufter Produkte“: für die TAG nicht beeinflussbar/steuerbar
- 3.12 „End-of-Life Treatment verkaufter Produkte“: Emissionshöhe nicht signifikant
- 3.14 „Franchises“: keine Relevanz fürs Geschäftsmodell
- 3.15 „Investitionen“: keine Relevanz fürs Geschäftsmodell

Treibhausgasintensität auf der Grundlage der Nettoumsatzerlöse

Die THG-Gesamtemissionen für Scope 1, 2 und 3 je Nettoerlös (standort- und marktbezogen) per 31. Dezember 2025 sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Nettoerlöse entsprechen den Gesamtumsatzerlösen gemäß der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

THG-Gesamtemissionen je Nettoerlös	2025	2024 ¹⁾	Veränderung
Standortbezogene THG-Emissionen insgesamt Scope 1, 2 und 3 (t CO ₂ e/Mio. EUR)	387,5	340,1	13,9%
Marktbezogene THG-Emissionen insgesamt Scope 1, 2 und 3 (t CO ₂ e/Mio. EUR)	361,1	316,0	14,3%

1) angepasst

Diese Kennzahl, die die Emissionseffizienz in Relation zur wirtschaftlichen Leistung eines Unternehmens ausdrückt, ist für die TAG nicht im Fokus, da sie für das Geschäftsmodell der TAG nur bedingt aussagekräftig ist. So finden die spezifischen Eigenschaften des Immobilienbestands, wie Größe, Alter oder Energieeffizienz der Gebäude, keine Berücksichtigung. Zudem können unterschiedliche Mietpreisniveaus in verschiedenen Regionen die Kennzahl verzerren, ohne dass dies auf tatsächliche Unterschiede in der Emissionseffizienz zurückzuführen ist. Aus Sicht der TAG ist daher für Immobilienunternehmen eine Kennzahl, die die Emissionen pro Quadratmeter in Relation setzt, aussagekräftiger, da sie direkter die Emissionseffizienz der Gebäude widerspiegelt. Entsprechend wird die Emissionseffizienz je Nettoerlös primär zur Erfüllung regulatorischer Berichtspflichten genutzt, während für die Steuerung der Dekarbonisierung und die Zielverfolgung interne Kennzahlen auf Basis von CO₂e/m² im Vordergrund stehen.

Zur Messung der Emissionseffizienz des Portfolios zieht die TAG daher die spezifischen CO₂-Emissionen (in kg CO₂e/m² p.a.) als relevante Kennzahl heran. Diese liegt im Berichtsjahr für die Scope-1- und -2-Emissionen (marktbasierend) bei 27,1 kg CO₂e je m² Nutzfläche (2024: 27,1 kg CO₂e je m² Nutzfläche) und bildet auch die Grundlage für die Erfolgsmessung der Umsetzung unserer Dekarbonisierungsstrategie in Deutschland (siehe Kapitel E1-4 Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel).

3.9.E1-8 – Interne CO₂-Bepreisung

Interne CO₂-Bepreisungssysteme wurden im Geschäftsjahr 2025, wie bereits im Vorjahr, nicht angewendet.



4. RESSOURCEN UND KREISLAUFWIRTSCHAFT (ESRS E5)

4.1.E5-SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

Im Folgenden werden die als wesentlich identifizierten Auswirkungen, Chancen und Risiken (Impact, Risks und Opportunities, IROs) für den Konzern bezogen auf den ESRS E5 dargestellt. Die Darstellung weist aus, ob das jeweilige IRO tatsächlich (T) oder potenziell (P) besteht und ob es die eigene Geschäftstätigkeit (ET), die vorgelagerte Wertschöpfungskette (VWSK) oder die nachgelagerte Wertschöpfungskette (NWSK) betrifft.

E5 - Kreislaufwirtschaft						
Ansiedelung (ET/VWSK/NWSK)/ Zustand (T/P)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/VWSK/NWSK)/ Zustand (T/P)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken	Maßnahmen
Ressourcennutzung						
Materialeinsatz						
		ET/T	Bauprojekte verursachen erhebliche Abfallmengen und einen hohen Ressourcenverbrauch.	Der Fokus auf Rohstoffe und Baumaterialien aus der geografischen Nähe der Bauobjekte verkürzt die Lieferketten, stärkt die Unabhängigkeit von geopolitischen Krisen und kann zu Kostenvorteilen führen.	Geopolitische Konflikte und Rohstoffknappheit bergen das Risiko steigender Rohstoffpreise und höherer Kosten.	– Verringerung des Verbrauchs nicht nachwachsender Ressourcen und teilweise Substitution durch nachwachsende Rohstoffe und wiederverwendbare Materialien
		ET/P	Die Verwendung nicht regionaler und nicht zertifizierter Materialien/Verfahren kann den CO ₂ -Fußabdruck durch lange Lieferwege vergrößern, die Verwendung von umweltunfreundlichen Materialien begünstigen und die Lieferkettenrückverfolgbarkeit erschweren.	Die Verwendung ausreichend verfügbarer Rohstoffe kann die Baukosten reduzieren.	Die Abhängigkeit von spezialisierten Lieferanten (z.B. Lieferanten, die bestimmte Umweltkriterien erfüllen) birgt das Risiko von Preissteigerungen und Lieferengpässen.	– Einsatz regional hergestellter Materialien und Beauftragung regionaler Unternehmen



E5 - Kreislaufwirtschaft						
Ansiedelung (ET/VWSK/ NWSK)/ Zustand (T/P)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/VWSK/ NWSK)/ Zustand (T/P)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken	Maßnahmen
				Der Einsatz zertifizierter Materialien reduziert rechtliche Risiken, unterstützt die nachhaltige Entwicklung von Immobilien und trägt zur Wertsteigerung bei.	Die Verwendung nicht regionaler und nicht zertifizierter Materialien und Verfahren birgt finanzielle Risiken aufgrund von möglichen Qualitätseinbußen, Gewährleistungsmängeln, längeren Lieferzeiten und Ausführungsverzögerungen.	
				Investitionen in ressourcen-effiziente Technologien können langfristig die Betriebskosten senken und gleichzeitig den Wert der Immobilien erhöhen.		– Investitionen in ressourceneffiziente Technologien
Regulatorische Vorgaben						
					Zunehmend strengere Umweltauflagen erfordern Investitionen, die u.U. nicht an Mieter*innen weitergegeben werden können.	– Compliance-/ Risikomanagement, Qualitätssicherung, effizienter Ressourceneinsatz nach kreislaufwirtschaftlichen Prinzipien und Fokus auf zertifizierte Produkte/ Materialien



E5 - Kreislaufwirtschaft						
Ansiedlung (ET/VWSK/ NWSK)/ Zustand (T/P)	Positive Auswirkungen	Ansiedlung (ET/VWSK/ NWSK)/ Zustand (T/P)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken	Maßnahmen
Kreislaufwirtschaft						
Abfallreduzierung und Wiederverwendung						
						– Fokus auf Kreislaufwirtschaft, Optimierung des Abfallmanagements, innovative Abfalllösungen, Recycling und Wiederverwendung zur Abfallreduzierung



4.2.E5-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Die TAG hat den bewussten Umgang mit Ressourcen in den internen „Grundsätzen und Leitlinien für eine ökologisch und sozial verantwortungsvolle Beschaffung“ (Green & Social Procurement Policy) sowie den „Grundsätzen und Leitlinien zum Schutz der Umwelt“ (Environmental Policy) im Rahmen separater ESG-Richtlinien festgeschrieben. Mit diesen Richtlinien verfolgen wir das Ziel, einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen sowie ökologische und soziale Standards entlang der Wertschöpfungskette zu fördern. Diese Grundsätze sind auch Bestandteil unserer zentralen Einkaufsstrategie und stehen den Mitarbeiter*innen über das Intranet zur Verfügung. Eine Zusammenfassung ist auf der Unternehmenswebsite der TAG einsehbar. Entsprechende Vorgaben finden sich auch in unserem Geschäftspartnerkodex für unsere Lieferanten und Dienstleistenden, der auf der Website der TAG bzw. ihrer polnischen Töchter veröffentlicht ist. Die Richtlinien sind für alle Mitarbeitenden des Konzerns verbindlich. Sie beruhen wie der Geschäftspartnerkodex auf den für alle Mitarbeitenden der TAG Unternehmensgruppe geltenden Geschäftsgrundsätzen. Der Geschäftspartnerkodex gilt für alle Geschäftspartner*innen und deren Mitarbeitende und ist verbindlicher Bestandteil jeder Geschäftsbeziehung zwischen Konzerngesellschaften der TAG-Unternehmensgruppe mit Sitz in Deutschland und ihren Geschäftspartner*innen. Entsprechende Richtlinien gelten auch für die polnischen Tochterunternehmen unter Berücksichtigung landesspezifischer Vorschriften. Die Inhalte sind konzernweit zugänglich und werden regelmäßig überprüft.

Die Verantwortung zur Überwachung und Anpassung dieser Konzepte obliegt grundsätzlich dem Vorstand. Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung in Deutschland übernimmt der Bereich „Zentraler Einkauf“ die strategische Ausrichtung und Steuerung der Einkaufsprozesse.

Die Auswahl von Materialien und Produkten, die Auswahl von und die Zusammenarbeit mit Dienstleistern und die Durchführung von baulichen Maßnahmen im Bestand bis zur Abfallbeseitigung werden gemäß den internen Konzepten der TAG unter dem Gesichtspunkt der Ressourcenschonung, möglicher Wiederverwertung bzw. Recycling analysiert und bei Bedarf angepasst. Die genannten Konzepte sehen eine effiziente und verantwortungsbewusste Materialverwendung, Wiederverwertung und Müllreduzierung vor. Über den Geschäftspartnerkodex verpflichten sich unsere Geschäftspartner*innen beispielsweise, insbesondere durch eine Reduzierung der CO₂-Emissionen, den sinnvollen und bewussten Einsatz von Ressourcen und die Vermeidung von Müll aktiv zum Schutz der Umwelt und des Klimas beizutragen und ihre Einkaufsaktivitäten an möglichst energieeffizienten, umweltschonenden und damit langlebigen Lösungen auszurichten. (Zum Umgang mit Verstößen und weiteren Details verweisen wir auf Kapitel 4.2 E5-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft) Zum schonenden Umgang mit Ressourcen und zum effizienten Einsatz von Materialien wird darüber hinaus auch im Rahmen von Arbeitsbesprechungen, Workshops und Schulungen sensibilisiert.

Im Rahmen unserer zentralen Einkaufsstrategie ist festgelegt, dass an allen Standorten bevorzugt regionale und recycelte Baustoffe verwendet werden sollen, sofern dies unter Wirtschaftlichkeitsaspekten vertretbar ist. Dabei steht die schrittweise Umstellung auf qualitativ höherwertige Materialien im Mittelpunkt, um den Wohnkomfort zu verbessern und die Funktionalität dauerhaft sicherzustellen.



Auf unseren Grünflächen achten wir auf eine umweltfreundliche Bewirtschaftung. Beispielsweise sammeln wir dort, wo es möglich ist, Regenwasser zur Wiederverwendung für die Bewässerung von Grünflächen. Bei Bauprojekten konzentrieren wir uns entsprechend den getroffenen internen Regelungen zum ressourcenschonenden Umgang auf eine umweltfreundliche Baustellenorganisation und Abfallwirtschaft. So werden Bauarbeiten möglichst auf die unmittelbare Umgebung des Gebäudes beschränkt und darauf geachtet, dass möglichst wenig Staub und Bodenpartikel in die Luft gelangen. Auftragnehmer werden beispielsweise dazu verpflichtet, ihr Abfallaufkommen im Zusammenhang mit den beauftragten Tätigkeiten zu minimieren und eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sicherzustellen.

Im Geschäftsfeld Neubau von Wohnungen in Polen bestehen ebenfalls dezidierte Konzepte in Form von Umwelt- und Beschaffungsrichtlinien. Hervorzuheben ist hier der selbstentwickelte ROBYG Green Standard für Neubauprojektentwicklungen mit Vorgaben u.a. für emissionsarme Lösungen, ökologisches Design, die Verwendung von Materialien und die Gestaltung von Außen-/Grünanlagen. Diese Vorgaben dienen als Grundlage dafür, ressourceneffiziente und kreislauforientierte Entscheidungen im Lebenszyklus von Gebäuden von Beginn an zu fördern.

Die Richtlinien korrespondieren mit den Richtlinien in Deutschland unter Berücksichtigung landes- und geschäftsfeldspezifischer Regelungen. Die Regelungen sehen vor, den Einsatz von nicht erneuerbaren Ressourcen entlang des gesamten Bauprozesses (Design, Umsetzung, Betrieb) zu minimieren und analog zu unserer Geschäftstätigkeit in Deutschland vorrangig nachhaltige Produkte unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit einzukaufen. Es werden so weit wie möglich regionale Materialien verwendet, die langlebig sind und gute Gebrauchseigenschaften aufweisen. Bei der Gebäudeplanung und während der Bauphase spielt auch die verantwortungsvolle Abfallwirtschaft eine wichtige Rolle, beispielsweise durch Abfalltrennung.

4.3.E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Der Funktions-, Substanz- und Werterhalt unserer Gebäude bildet die Grundlage unserer Geschäftstätigkeit als Wohnungsunternehmen. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zielen darauf ab, den Wohnungsbestand zu erhalten und seine Vermietbarkeit zu sichern. Ein effizienter Materialeinsatz nach kreislaufwirtschaftlichen Prinzipien wie Funktionsbeständigkeit, Zuverlässigkeit, Wiederverwendbarkeit, Nachrüstbarkeit, Reparierbarkeit und Recyclingfähigkeit können zur Verlängerung des Lebenszyklus von Gebäuden, zur Reduzierung des Verbrauchs insbesondere natürlicher Ressourcen und Abfallmengen sowie auf lange Sicht zu Kosteneinsparungen beitragen. Im Neubau werden diese Prinzipien bereits in der Planungs- und Konstruktionsphase berücksichtigt, um eine nachhaltige Nutzung der eingesetzten Materialien von Beginn an sicherzustellen.

Die Maßnahmen zur Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft erstrecken sich auf verschiedene Aktivitäten entlang der Wertschöpfungskette unseres Unternehmens. Bei der Maßnahmenumsetzung richten wir uns nach den EU-Richtlinien zur Kreislaufwirtschaft und den nationalen Vorschriften, wie dem deutschen Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen. Diese enthalten Anforderungen an die Vermeidung von Abfällen, die Verringerung von Abfallaufkommen sowie zur Wiederverwendung oder zum Recycling. Auf dieser Grundlage werden die Ressourcenflüsse der TAG maßgeblich gesteuert.



Im operativen Bereich betreffen die Maßnahmen insbesondere die Auswahl, den Einsatz und die Wiederverwendung von Materialien und Produkten im Rahmen von Sanierungen, Instandhaltungen und der Bestandsbewirtschaftung. Die Qualität und die detaillierten Eigenschaften für konkrete Produkte und Materialien haben wir in unserem Gesamtleistungsverzeichnis definiert. Mittels Revisionsunterlagen holen wir diese Informationen regelmäßig ein. Relevant ist dabei unter anderem, dass die Produkte langlebig, wiederverwertbar, umweltfreundlich, biologisch unbedenklich sowie gesundheitsverträglich sind und sich gut instand halten lassen.

Über die Herkunft und Verarbeitung der verwendeten Ressourcen stehen wir im Dialog mit unseren Lieferanten und Dienstleistern. Um Ressourcen zu schonen, verwenden wir Materialien, die dem aktuell zulässigen Standard entsprechen, möglichst wieder. Durch die Vorgabe bestimmter Produkt- und Materialeigenschaften können diese auch später relativ flexibel eingesetzt werden. Im Elektrobereich gilt beispielsweise die Verpflichtung zum Einbau von Geräten mit einheitlichen Standards, die miteinander kombinierbar sind.

Für ein effizientes und umweltschonendes Ressourcenmanagement überprüfen wir unsere Beschaffungspraxis und nehmen bei Bedarf Anpassungen vor. Auch die Verträge mit unseren Geschäfts- und Rahmenvertragspartnern kontrollieren wir kontinuierlich und ergänzen sie sukzessive um weitere Nachhaltigkeitskriterien.

Ressourcenverbräuche von Mieter*innen und Käufer*innen können wir kaum beeinflussen. Dennoch versuchen wir, im Rahmen unseres professionellen Müllmanagements dazu beizutragen, die Menge der Haushaltsabfälle in unserem Bestand zu reduzieren und den Anteil der recycelbaren Wertstoffe zu erhöhen. Zu den Maßnahmen zählen die konsequente Mülltrennung, systematische Nachsortierung, d.h., ggf. manuelle Abfalltrennung und optimierte Befüllung der Abfallbehälter vor Ort durch unsere Hausmeister bzw. beauftragte Dienstleister, sowie gezielte Beratung und Informationskampagnen für Mieter*innen und Käufer*innen.

Die TAG plant, die beschriebenen Maßnahmen zukünftig weiter auszubauen. So wird angestrebt, für unsere Geschäftsaktivitäten in Polen weitere interne Vorgaben mit Bezug auf die Kreislaufwirtschaft in den Verwaltungstätigkeiten zu entwickeln. Beispielsweise wird die Möglichkeit geprüft, beschädigte, aber noch funktionsfähige Möbel zu veräußern, statt zu entsorgen, und es sind Schulungen der Mitarbeitenden zum Thema Kreislaufwirtschaft geplant.

Die für die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen erforderlichen finanziellen Mittel werden durch den Vorstand bereitgestellt.



4.4.E5-3 – Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Im Rahmen der Geschäftsaktivitäten in Deutschland hat die TAG sich das Ziel gesetzt, die internen Konzepte für den Übergang zur Kreislaufwirtschaft insbesondere mit Bezug auf den Ausbau des professionellen Abfallmanagements weiter zu optimieren und im Hinblick auf EU-taxonomiekonforme Investitionen die zugehörigen Datenerhebungsprozesse weiterzuentwickeln. Das Ziel ist Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie und wird unter Einbindung der Fachbereiche ESG/Sustainability sowie Zentrale Technik und Zentraler Einkauf regelmäßig validiert. Die Verantwortung für die Zielerreichung obliegt dem Vorstand. Eine Verabschiedung messbarer, ergebnisorientierter Ziele erfolgt ggf. im Geschäftsjahr 2026 in Abhängigkeit von der Weiterentwicklung der internen Konzepte sowie der Verfügbarkeit geeigneter Anbieter für Datenerhebungsprozesse am Markt.

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit in Polen haben wir uns das Ziel gesetzt, Neubauprojekte nach dem selbst entwickelten „Green Standard“ zu errichten, der auch ökologische Designrichtlinien für die Verwendung von Materialien umfasst. Darüber hinaus streben wir an, den Anteil des Gewichts an nicht gefährlichen Bauabfällen im Sinne der EU-Taxonomie-Verordnung, der dem Recycling bzw. der Wiederverwendung zugeführt wird, zu erhöhen. Für die Geschäftspartner im Rahmen der Neubautätigkeiten in Polen ist außerdem die Umsetzung eines Abfallwirtschaftsplans vorgesehen. Zudem verfolgen wir das Ziel, die Geschäftsprozesse, z.B. durch Umstellung von Korrespondenz in der Verwaltung auf elektronische Formate, weiter zu digitalisieren, Potenziale zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Ressourcenverbrauchs im Vermietungsgeschäft zu identifizieren und die Mitarbeitenden zum ressourcenschonenden Umgang zu schulen. Die Zielerreichung wird anhand relativer Fortschritte jährlich evaluiert.

Die Festlegung dieser Ziele erfolgte unter Beteiligung interner Fachbereiche in Polen im Rahmen der Überprüfung und Aktualisierung unserer ESG-Strategie. Dabei wurden die spezifischen Gegebenheiten und Anforderungen unserer Geschäftstätigkeiten in Polen berücksichtigt. Über die Konkretisierung der Ziele und den Zielerreichungsgrad plant die TAG im Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2026 zu berichten. Die Nachverfolgung der Zielumsetzung obliegt jeweils dem Vorstand.

Wesentliche Anforderungen an kreislaufforientierte Eigenschaften von Produkten und Materialien wie Haltbarkeit, Reparierbarkeit oder Recyclingfähigkeit, zu effizientem Materialeinsatz und Schonung natürlicher Ressourcen, u.a. durch Wiederverwendung, werden bereits in unseren Konzepten und Maßnahmen berücksichtigt und die verschiedenen Ebenen der Abfallhierarchie beachtet (siehe Kapitel 4.2 E5-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft).



4.5.E5-4 – Ressourcenzuflüsse

Ressourcenzuflüsse stellen einen wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekt der TAG insbesondere im Zusammenhang mit Sanierungsprojekten und der Neubautätigkeit in Polen dar. Wesentliche Auswirkungen, Chancen und Risiken ergeben sich vor allem aus der Beschaffung und der Verwendung entsprechender Bauprodukte und -materialien im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten. So sind Bauprojekte i.d.R. mit einem erheblichen Ressourcenbedarf verbunden. Jedoch kann dieser u.a. durch den Einsatz nachwachsender Rohstoffe, wiederverwendbarer Materialien und Produkte oder auch ressourceneffizienter Technologien ressourcenschonend gestaltet werden. Die Verwendung regionaler Materialien und die Beschaffung über regionale Lieferanten kann Lieferketten verkürzen und zu Kostenvorteilen führen. (Weitere Erläuterungen finden sich in den Ausführungen zu den wesentlichen IROs zu Beginn des Kapitels E5.) Kritische Rohstoffe sowie seltene Erden sind für die Geschäftstätigkeit der TAG grundsätzlich nicht von zentraler Bedeutung, jedoch in bestimmten Gebäudetechnologien wie Smart-Home-Systemen und Photovoltaikanlagen enthalten.

Basierend auf den eigenen Tätigkeiten der TAG inkl. der Aktivitäten in der vorgelagerten Wertschöpfungskette (insbesondere Bau- und Handwerksfirmen und Baumateriallieferanten) wurden die eingekauften Mengen und Massen der wesentlichen Produkte und Materialgruppen für 2025 ermittelt.

Das Gesamtgewicht der Zuflüsse im Berichtszeitraum beläuft sich auf 305.903,2 Tonnen (2024: 191.424,9 Tonnen) und beinhaltet Baustoffe (z.B. Beton, Stahl, Dämmstoffe) als wesentliche Material- bzw. Produktgruppen. Die Menge der Ressourcenzuflüsse bei Bauprojekten kann zwischen den Berichtsjahren variieren, abhängig von der Art, dem Umfang und der Phase der jeweiligen Projekte. Büro- und Geschäftsausstattung werden für unsere Ressourcenzuflüsse als nicht wesentlich eingestuft und daher nicht berücksichtigt.

Angaben zu zertifiziert biologischen Materialien liegen bisher nicht vor, Bkraftstoffe für nicht energetische Zwecke wurden im Berichtszeitraum nicht verwendet, ihr prozentualer Anteil liegt dementsprechend wie im Vorjahr bei 0% . Angaben zum Anteil wiederverwendeter oder recycelter Komponenten liegen mangels ausreichender Daten aus der Wertschöpfungskette für das Berichtsjahr nicht vor.

Ressourcenzuflüsse	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Gesamtgewicht Produkte und Materialien (Tonnen)	305.903,2	191.424,9
Anteil biologischer Materialien und für nichtenergetische Zwecke verwendete Biokraftstoffe (%)	0,0	0,0
Gewicht wiederverwendeter oder recycelter Komponenten (Tonnen)	0,0	0,0
Anteil wiederverwendeter oder recycelter Komponenten (%)	0,0	0,0



Die Daten zu den Ressourcenzuflüssen im Bereich Baustoffe basieren auf Schätzungen und Hochrechnungen, die aus der internen Dokumentation, wie z.B. Verträgen mit Bauunternehmen, abgeleitet wurden. Für die verschiedenen Bauprojektaktivitäten wie Leerwohnungsherrichtung/Kleinstandhaltung, Strangsanierung, Komplexsanierung und energetische Sanierung im deutschen Portfolio sowie für die Bautätigkeit in Polen wurden Referenzmengen ermittelt und auf die im Berichtszeitraum betroffene Fläche hochgerechnet. Die Methodik zur Ermittlung und Darstellung der Ressourcenzuflüsse für die Bautätigkeiten in Polen wurde von einer vertragsbasierten Erfassung im Vorjahr auf eine einheitliche, flächenbezogene Berechnung auf Basis von Referenzwerten pro Quadratmeter gemäß Ergebnis einer in 2025 durchgeführten LCA umgestellt. Die Vorjahresdaten für die Bautätigkeit in Polen wurden nach der neuen Methodik rückwirkend neu berechnet, um eine vergleichbare Darstellung zu gewährleisten. Der angepasste Vorjahreswert beläuft sich auf rd. 179.501 Tonnen und liegt damit rd. -284.916 Tonnen unter dem für das Geschäftsjahr 2024 berichteten Wert. Die nach der neuen Methodik ermittelten Werte werden aufgrund des Bezugs auf die im Berichtsjahr einbezogene Fläche als aussagekräftiger eingeschätzt, da die bei Vertragsabschluss vereinbarten Werte im Projektverlauf schwanken können.

4.6.E5-5 – Ressourcenabflüsse

Der Betrieb unserer Gebäude, Modernisierungsmaßnahmen im Bestand und insbesondere der Neubau von Immobilien sind mit einem erheblichen Verbrauch an Energie und Rohstoffen verbunden. Gebäude sind grundsätzlich so konzipiert, dass ihre einzelnen Elemente repariert werden können. Bauliche Maßnahmen und regelmäßige Wartung sichern die Erhaltung bzw. Wiederherstellung ihrer Funktionalität und Sicherheit, indem Mängel beseitigt und Schäden repariert werden.

Der durchschnittliche Lebenszyklus von Gebäuden liegt bei etwa 50 Jahren, bei regelmäßiger Instandhaltung kann sich ihre Lebens- bzw. Nutzungsdauer auf 100 Jahre und mehr verlängern. Die Nutzungsdauer einzelner Bauteile und gebäudetechnischer Anlagen variiert nach Bau- und Materialart. Beispielsweise wird die durchschnittliche Lebensdauer von Betonwänden mit rund 50 Jahren, von Wärmeverbundsystemen mit 20 bis 40 Jahren oder von Isolierverglasung mit 30 bis 40 Jahren angegeben. Einschlägige Datensammlungen wie die ÖKOBAUDAT-Datensätze¹⁸⁾ oder die Tabellen des BBSR zu Nutzungsdauer¹⁹⁾ von Bauteilen dienen als Grundlage für die Berechnung bzw. Schätzung von Lebenszykluskosten und Ökobilanzen und unterstützen bei der Bewertung der ökologischen Kriterien von Gebäuden.

Vor diesem Hintergrund ist die TAG bestrebt, im Rahmen des Ressourcenmanagements Materialflüsse grundsätzlich ganzheitlich, d.h. über den Immobilien-Lebenszyklus und nach dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft zu betrachten. Gemäß den internen Konzepten soll dabei von der Planung über die Beschaffung und Verwertung bis hin zur Abfallentsorgung auf sparsamen und effizienten Ressourceneinsatz, Langlebigkeit und Funktionsbeständigkeit von Produkten und Materialien, Wiederverwendung und -verwertung sowie Recyclingfähigkeit geachtet werden. Dies kann nach Einschätzung der TAG sowohl zu einem geringeren Ressourcenverbrauch als auch zur Förderung innovativer Abfallmanagementlösungen und Recycling, insbesondere bei größeren Bauprojekten, beitragen.

18) <https://www.oekobaudat.de/> (ungeprüft)

19) <https://www.nachhaltigesbauen.de/austausch/nutzungsdauern-von-bauteilen/> (ungeprüft)



Die Ressourcenabflüsse im TAG-Konzern betreffen wie die Ressourcenzuflüsse insbesondere Produkte und Materialien, die im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung, bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, im Neubau sowie bei Verwaltungstätigkeiten verwendet, bspw. als Brennstoffe verbraucht oder als Bauprodukte verbaut werden sowie in diesem Zusammenhang entstehende Abfälle. Das Abfallaufkommen der TAG in Deutschland beinhaltet im Wesentlichen Abfälle aus Bautätigkeiten, wie Bauschutt. Die im Rahmen von Bauprojekten anfallenden Abfallmengen können zwischen den Berichtsjahren variieren, sie unterliegen Schwankungen, die von Art, Umfang und Phase der jeweiligen Bauvorhaben abhängig sind. Das Abfallaufkommen der TAG enthält keine radioaktiven Abfälle.

Ressourcenabflüsse (Abfallaufkommen) in Tonnen	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024¹⁾
Gesamtmenge	17.202,7	41.426,3
davon für die Verwertung abgezweigt	15.038,7	34.931,0
a. nicht gefährliche Abfälle	15.038,7	34.931,0
i. Vorbereitung zur Wiederverwendung	0,0	0,0
ii. Recycling	15.038,7	34.931,0
iii. sonstige Verwertungsverfahren	0,0	0,0
b. gefährliche Abfälle	0,0	0,0
i. Vorbereitung zur Wiederverwendung	0,0	0,0
ii. Recycling	0,0	0,0
iii. sonstige Verwertungsverfahren	0,0	0,0
davon für die Beseitigung bestimmt	2.164,0	6.495,2
a. nicht gefährliche Abfälle	2.088,8	4.411,78
i. Verbrennung	0,0	0,0
ii. Deponierung	2.088,8	4.411,8
iii. sonstige Arten der Beseitigung	0,0	0,0
b. gefährliche Abfälle	75,2	2.083,5
i. Verbrennung	0,0	0,0
ii. Deponierung	75,2	2.083,5
iii. sonstige Arten der Beseitigung	0,0	0,0
Menge nicht recycelter Abfälle	2.164,0	6.495,2
Anteil nicht recycelter Abfälle (%)	12,6	15,7

1) angepasst



Im Rahmen der Bautätigkeit (im Speziellen Bau- und Abbrucharbeiten) können folgende Abfallschlüssel der Abfallklasse Bau- und Abbruchabfälle (gem. Europäischem Abfallverzeichnis – AVV) für die Bautätigkeiten der TAG als wesentlich erachtet werden:

Abfallschlüssel (AVV-Nr.1)	Bezeichnung
17 01	Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik
17 02	Holz, Glas und Kunststoff
17 03	Bitumengemische, Kohleteer und teerhaltige Produkte
17 04	Metalle (einschl. Legierungen)
17 05	Boden, Steine und Baggergut
17 06	Dämmmaterial und asbesthaltige Baustoffe
17 08	Baustoffe auf Gipsbasis
17 09	Sonstige Bau- und Abbruchabfälle

Die Berechnung der Ressourcenabflüsse und Abfallmengen erfolgt auf Basis von Schätzungen, die aus internen Aufzeichnungen unter Berücksichtigung aktueller gesetzlicher Vorschriften, Standards sowie einschlägiger Abfallbilanzen²⁰⁾ abgeleitet wurden. Die Entsorgungsunternehmen, die durch die gebundenen Bauunternehmen mit der Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen beauftragt werden, sind gesetzlich verpflichtet, eine sortenreine Trennung von Abfällen zu gewährleisten. Diese Anforderungen werden in Bau- und Rahmenverträgen an die Bauunternehmen weitergegeben. Die Schätzungen basieren auf erhobenen Abfallmengen eines Referenzprojekts in Deutschland, die anschließend auf alle im Geschäftsjahr 2025 begonnenen und abgeschlossenen Projekte hochgerechnet wurden. Die Aufteilung der Gesamtmenge in gefährliche und nicht gefährliche Abfälle sowie Verwertungswege basiert auf den jeweiligen Abfallschlüsseln bzw. den genannten einschlägigen Abfallbilanzen. Für die Geschäftstätigkeit in Polen liegen Daten für Ressourcenabflüsse aus der eigenen Verwaltung²¹⁾ (Zentralbereiche sowie Vertriebsstandorte und Baubüros) vor, d.h., es werden nur die Abfälle aus den eigenen Tätigkeiten und keine Bauabfälle berücksichtigt. Die TAG plant, die Datenerhebungsprozesse zu Abfallmengen im Bauprozess zukünftig auszuweiten.

20) <https://www.umweltbundesamt.de/daten/ressourcen-abfall/verwertungsquoten-der-wichtigsten-abfallarten> (ungeprüft)

21) Die Abfallmengen aus der eigenen Verwaltungstätigkeit wurden nach einer vereinfachten Ermittlung im Vorjahr ab 2025 mit abfallspezifischen Umrechnungsfaktoren berechnet. Auch die Vorjahreswerte wurden rückwirkend entsprechend angepasst, woraus sich eine geringfügige Reduzierung zu den im Vorjahr veröffentlichten Werten ergibt.

SOZIALINFORMATIONEN

5. ARBEITSKRÄFTE DES UNTERNEHMENS (ESRS S1)

ESRS 2 Allgemeine Angaben

Die Inhalte des folgenden Kapitels beinhalten die im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten wesentlichen Angaben nach ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens. Die Angaben sind im Zusammenhang mit den Angaben zur Strategie der TAG in den Kapiteln 1.8 SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette und 1.9 SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger zu lesen. Der Begriff „Mitarbeiter*innen“ bzw. „Belegschaft“ wird im Folgenden synonym zum Begriff „Arbeitskräfte des Unternehmens“ verwendet.



5.1.S1-SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

Im Folgenden werden die als wesentlich identifizierten Auswirkungen, Chancen und Risiken (Impact, Risks und Opportunities, IROs) für den Konzern bezogen auf den ESRS S1 dargestellt. Die Darstellung weist aus, ob das jeweilige IRO tatsächlich (T) oder potenziell (P) besteht und ob es die eigene Geschäftstätigkeit (ET), die vorgelagerte Wertschöpfungskette (VWSK) oder die nachgelagerte Wertschöpfungskette (NWSK) betrifft.

S1 - Arbeitskräfte des Unternehmens						
Ansiedlung (ET/VWSK/NWSK) / Zustand (T/P)	Positive Auswirkungen	Ansiedlung (ET/VWSK/NWSK) / Zustand (T/P)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken	Maßnahmen (Beispiele)
Arbeitsbedingungen						
ET/T	Durch angebotene Zusatz- und Sozialleistungen, wie z.B. betriebliche Altersvorsorge und Corporate Benefits, wird die soziale Absicherung gestärkt.			Die Sicherstellung guter Arbeitsbedingungen kann die Arbeitgeberattraktivität erhöhen mit der Folge geringerer Recruitingkosten und steigender Produktivität durch qualifizierte Bewerber.	Fachkräftemangel, Überlastung und erhöhte Abwesenheitsquoten, z. B. durch Krankheit, können dazu führen, dass bestimmte Tätigkeiten – etwa Betriebskostenabrechnung, Vorgänge im Kundenservice, Handwerkerleistungen oder Arbeiten auf Baustellen – nicht mehr oder nur mit Verzögerung durchgeführt werden. Dadurch werden unerfüllte Aufträge und finanzielle Einbußen riskiert.	<ul style="list-style-type: none"> - Die TAG fördert die Gesundheit und das Wohlbefinden ihrer Mitarbeiter*innen durch flexible Arbeitszeiten, Programme zur physischen und psychischen Gesundheit sowie vielfältige Schulungsangebote – und stärkt damit zugleich die Zufriedenheit mit der TAG als Arbeitgeber. - Die Arbeitsplätze bei der TAG sowohl in der Verwaltung als auch im gewerblichen Bereich sind modern ausgestattet, um den Mitarbeiter*innen die Arbeit zu erleichtern.



S1 - Arbeitskräfte des Unternehmens						
Ansiedlung (ET/VWSK/NWSK) / Zustand (T/P)	Positive Auswirkungen	Ansiedlung (ET/VWSK/NWSK) / Zustand (T/P)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken	Maßnahmen (Beispiele)
ET/T	Die Wahrung eines guten Arbeitsklimas und stringente Arbeitsprozesse wirken sich positiv auf die Mitarbeiterzufriedenheit aus.			Mit Investitionen in Weiterbildung der Belegschaft steigert die TAG die Mitarbeiterkompetenz, fördert Innovation und ermöglicht die effiziente Bewältigung komplexer Herausforderungen.	Schlechte Arbeitsbedingungen in Bezug auf Arbeitsplatzausstattung und Arbeitssicherheit sowie Gesundheitsschutz können die Arbeitgeberattraktivität verringern und zu schlechtem Arbeitsklima, Krankheitsausfällen, Fluktuation und erhöhten Recruitingkosten führen.	
ET/T	Elternzeit- und flexible Arbeitszeitmodelle (z.B. hybrides Arbeiten) verbessern die Work-Life-Balance aller Mitarbeitenden.			Eine Beteiligung der Mitarbeitenden u.a. durch den Betriebsrat bzw. Arbeitnehmervertreter, das Mitarbeiteraktienprogramm und Projekte im Rahmen der Unternehmensentwicklung stärken Identifikation und Eigenverantwortung und unterstützen so die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes.		
		ET/T	Ein intransparenter Umgang mit Beschäftigten kann negative Auswirkungen bspw. auf das Arbeitsklima bzw. die Bindung zum Unternehmen haben.	Eine positive Unternehmenskultur kann bspw. zu höherer Produktivität, verbesserter Qualität der Arbeitsergebnisse, niedrigeren Krankenständen oder geringeren Einstellungskosten bei		



S1 - Arbeitskräfte des Unternehmens						
Ansiedlung (ET/VWSK/ NWSK) / Zustand (T/P)	Positive Auswirkungen	Ansiedlung (ET/VWSK/ NWSK) / Zustand (T/P)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken	Maßnahmen (Beispiele)
				geringerer Fluktuation führen.		
Gleichbehandlung und Chancengleichheit						
ET/T	Faire Arbeitsbedingungen hinsichtlich Chancengleichheit und Diversität verbessern das Arbeitsklima, steigern die Zufriedenheit und erleichtern die gleichberechtigte Teilhabe (z.B. Zugang zu Jobs).	ET/T	Ein Mangel an Diversität und Chancengleichheit kann die gleichberechtigte Teilhabe am Arbeitsleben erschweren (z.B. den Zugang zu bestimmten Jobs), das Arbeitsklima verschlechtern und die Zufriedenheit der Mitarbeiter*innen beeinträchtigen.			
Sonstige arbeitsbezogene Rechte						
					Potenzielles Nichterfüllen von Datenschutz/Privatsphäre kann zu rechtlichen Schritten, Geldstrafen und Reputationsschäden führen.	



5.2.S1-SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die identifizierten tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens resultieren aus der Strategie und dem Geschäftsmodell der TAG und betreffen alle Arbeitskräfte. Die sich aus der Wesentlichkeitsanalyse ergebenden Themen wurden auch bisher als integrale Bestandteile unserer Strategie verstanden und betrachtet. Wesentliche Anpassungen unserer Strategie oder des Geschäftsmodells auf Basis der aktualisierten doppelten Wesentlichkeitsanalyse nach ESRS waren daher nach Einschätzung des Vorstands nicht erforderlich.

Die Arbeitskräfte der TAG-Gruppe sind sowohl in Teilzeit als auch Vollzeit tätig. Bei der überwiegenden Mehrheit der Verträge handelt es sich um unbefristete Verträge. In Polen beschäftigt die TAG neben diesen auch nicht angestellte Beschäftigte, die als natürliche Personen Dienstleistungen für Unternehmen der TAG-Gruppe erbringen. Die TAG beschäftigt keine Beschäftigten, Selbstständige oder Personen, die von Drittunternehmen bereitgestellt werden, die in erster Linie im Bereich der Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften tätig sind.

Die wesentlichen identifizierten positiven Auswirkungen resultieren insbesondere aus der Sicherstellung positiver Arbeitsbedingungen und arbeitnehmerbezogener Rechte sowie aus Gleichbehandlung und Chancengleichheit und gelten gleichermaßen für die gesamten Arbeitskräfte der TAG.

Die wesentlichen Risiken und Chancen, die sich aus Auswirkungen und Abhängigkeiten im Zusammenhang mit den Arbeitskräften der TAG ergeben, sind in Kapitel ESRS S1 - Wesentliche Auswirkungen, Chancen und Risiken dargestellt.

Wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte der TAG, die sich aus Übergangsplänen zur Verringerung der negativen Auswirkungen auf die Umwelt und zur Verwirklichung umweltfreundlicherer und klimaneutraler Tätigkeiten ergeben können, sind derzeit nicht erkennbar.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse sind keine Bereiche identifiziert worden, in denen ein erhebliches Risiko in Bezug auf Vorfälle von Zwangsarbeit oder Kinderarbeit besteht.

Die im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten negativen Auswirkungen beziehen sich grundsätzlich auf die gesamte Belegschaft. Sofern bestimmte Personen(-gruppen) im Vergleich zur übrigen Belegschaft stärker gefährdet sind, wurden diese ebenfalls im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifiziert. In unserer Gesellschaft sind Frauen, Menschen mit körperlichen und geistigen Einschränkungen sowie Personen mit Migrationshintergrund im beruflichen Kontext nach wie vor einem höheren Risiko ausgesetzt, diskriminiert zu werden, als Männer oder Menschen ohne Einschränkungen.

Die im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten Chancen und Risiken beziehen sich ebenfalls grundsätzlich auf alle Personengruppen innerhalb der Belegschaft.



5.3.S1-1 – Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens

In Bezug auf unsere soziale Verantwortung gegenüber Mitarbeiter*innen verfolgt die TAG eine wertschätzende und vielfältige Unternehmenskultur, die von Transparenz und Mitbestimmung geprägt ist und für die gesamte Belegschaft gilt. Grundlage sind die vom Vorstand verabschiedeten Geschäftsgrundsätze, die Antidiskriminierungsrichtlinie, die Verfahrensordnung über den Umgang mit Hinweisen nach dem Hinweisgeberschutzgesetz sowie die Grundsatzerklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte.

Dabei legt die TAG Wert auf ein hohes Maß an Eigenverantwortung und ein angenehmes Arbeitsumfeld. Vertrauen, Respekt und Wertschätzung sind in den Leitlinien unserer Unternehmenskultur verankert und tragen entscheidend zum Unternehmenserfolg bei. Mitarbeiter*innen werden im Rahmen ihrer jeweiligen Tätigkeit so gut wie möglich unterstützt, z.B. durch moderne Arbeitsplatzausstattung sowie interne und externe Schulungsangebote, die auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter*innen zugeschnitten sind. Neben einem Standardangebot an Schulungen zu persönlichen und fachlichen Themen können individuelle Fortbildungen vereinbart werden.

Im Bereich der eigenen Belegschaft richtet die TAG ihr Handeln darüber hinaus darauf aus, einen positiven Beitrag zur Erreichung der SDGs Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3), Geschlechtergleichheit (SDG 5) sowie Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum (SDG 8) zu leisten.

Zum Dialogangebot an die Mitarbeiter*innen gehört auch die Möglichkeit, Kritik und Beschwerden zu adressieren. Mitarbeiter*innen können direkt ihre Vorgesetzten, die Personalabteilung, den Betriebsrat oder die Compliance-Abteilung über verschiedene Meldekanäle kontaktieren.

Die TAG bekennt sich zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte. Maßgeblich sind die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen, die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte (UN Guiding Principles on Business and Human Rights), die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen sowie die Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO). Diese setzen universelle Mindeststandards für menschenwürdige Arbeit, insbesondere zu Vereinigungsfreiheit, Verbot der Diskriminierung in Beschäftigung und Beruf, Abschaffung von Kinder- und Zwangsarbeit sowie Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit. Die internen Strategien der TAG stehen mit diesen Normen im Einklang. Für weitere Informationen zu den Verfahren zur Wahrung der Menschenrechte sowie zum Hinweisgebersystem und der Ergreifung von Abhilfemaßnahmen bei möglichen negativen Auswirkungen auf die Menschenrechte verweisen wir auf das Kapitel 7.2 G1-1 – Konzepte in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur. Diese gelten auch für die eigenen Mitarbeiter*innen.

In Deutschland und Polen sind Managementkonzepte und dezidierte Verfahren zur Verhütung von Arbeitsunfällen implementiert. Die Einhaltung der internen Vorgaben wird durch örtliche Beauftragte für Arbeitssicherheit überprüft und gewährleistet. Die Verfahren beinhalten insbesondere Sicherheitsvorschriften, Begehungen, Schulungen der Mitarbeiter*innen sowie den Einbezug von externen Berater*innen und Arbeitsmediziner*innen für den Bereich Arbeitssicherheit. Arbeitssicherheit, Arbeitsschutz, Brandschutz sowie Erste Hilfe bei Notfällen haben für die TAG eine hohe Bedeutung, da die Gesundheit unserer Mitarbeiter*innen die Voraussetzung für ihr Wohlbefinden und ihre Leistungsfähigkeit darstellt.



Die Förderung einer vielfältigen und gleichberechtigten Unternehmenskultur ist in den Geschäftsgrundsätzen, der Antidiskriminierungsrichtlinie und der Grundsatzserklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte verankert. Diese Richtlinien fördern Chancengleichheit, Vielfalt und Inklusion und verbieten Diskriminierung. Sie gewährleisten Gleichbehandlung unabhängig von Rasse und ethnischer Herkunft, Hautfarbe, Geschlecht, sexueller Ausrichtung, Geschlechtsidentität, Behinderung, Alter, Religion, Weltanschauung und politischer Meinung, nationaler Abstammung oder sozialer Herkunft sowie weiterer möglicher Diskriminierungsmerkmale. Die Umsetzung erfolgt insbesondere durch die Aushandigung der wesentlichen Richtlinien im Rahmen des Onboardings neuer Mitarbeiter*innen sowie durch gezielte Schulungen, z.B. zum Thema Antidiskriminierung und Gleichbehandlung. Die Einhaltung wird durch die Compliance-Abteilung überwacht. Zu den Verfahren der Überwachung und Abhilfemaßnahmen verweisen wir auf das Kapitel 7.2 G1-1 – Konzepte in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur.

Innerhalb der eigenen Belegschaft wurden keine besonders gefährdeten oder anfälligen Gruppen für Diskriminierung identifiziert. Spezifische politische Verpflichtungen in Bezug auf die Inklusion oder Fördermaßnahmen für potenziell gefährdete Gruppen bestehen derzeit nicht.

5.4.S1-2 – Verfahren zur Einbeziehung der eigenen Belegschaft und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen

Die TAG bezieht ihre Belegschaft fortlaufend und direkt ein und arbeitet auch mit Vertreter*innen wie dem Betriebsrat, dem Gesamtbetriebsrat, der Jugend- und Ausbildungsververtretung und den Arbeitnehmervertreter*innen im Aufsichtsrat zusammen. Die Verfahren zum Einbezug und zur Beteiligung der Mitarbeitervertreter*innen an Entscheidungsprozessen folgen den gesetzlichen Anforderungen. Darüber hinaus finden in Deutschland in regelmäßigen Abständen Informationsgespräche mit den örtlichen Betriebsräten statt. Die Einbindung der Belegschaft erfolgt in verschiedenen Phasen und umfasst Workshops, die Beteiligung an interdisziplinären Projekten, Teambesprechungen und regelmäßige Feedbackformate wie Personalgespräche sowie Mitarbeiterbefragungen. Im Austausch mit den Mitarbeiter*innen werden dabei wichtige Themen und Bedürfnisse identifiziert. Weiterhin werden die Mitarbeiter*innen gefördert und ermutigt, die Entwicklung des Unternehmens aktiv mitzugestalten. So wird die Belegschaft z.B. regelmäßig in Projekte zur Optimierung und Weiterentwicklung der internen Arbeitsabläufe einbezogen, um insbesondere die Chancen des internen Wissenstransfers zu nutzen.

Die operative Verantwortung für die Einbindung der Mitarbeiter*innen liegt beim Management. Die finale Verantwortung trägt der für den Bereich Personal zuständige Vorstand (COO/Co-CEO). Damit stellt die TAG sicher, dass die Perspektive der Belegschaft auf der höchsten Ebene der Konzernorganisation berücksichtigt wird. Darüber hinaus hat die TAG eine Grundsatzserklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte im Konzern abgegeben, die auch Mechanismen zur Erfassung von Mitarbeiterperspektiven beinhaltet. Dazu gehören Mitarbeiterbefragungen, Feedbackmechanismen und Kommunikationskanäle zur Meldung von möglichen Beschwerden oder Verstößen, z.B. gegen Menschenrechte, wie das Diskriminierungsverbot. Im Rahmen dieser Verfahren gewonnene Sichtweisen der Mitarbeiter*innen werden bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt und die Ergebnisse im gegenseitigen Dialog transparent kommuniziert.

Sichtweisen ggf. bestehender vulnerabler Gruppen in der Belegschaft der TAG, beispielsweise von Mitarbeitenden mit Beeinträchtigungen oder Behinderungen, werden im Rahmen der allgemeinen Verfahren zur Einbindung der Angestellten erfasst und berücksichtigt.



Darüber hinaus wird mindestens jährlich anhand geeigneter Kennzahlen überprüft, ob ggf. marginalisierte Gruppen gleichberechtigt einbezogen werden. Dies erfolgt bspw. durch das Monitoring der Frauenquote innerhalb der Belegschaft, in Führungspositionen, im Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Gender-Pay-Gap.

Die Arbeitnehmervertretung erhält gemäß gesetzlicher Vorgaben finanzielle und organisatorische Unterstützung, z. B. durch Freistellungen von Mitarbeiter*innen sowie die Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur.

5.5.S1-3 – Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die eigene Belegschaft Bedenken äußern kann

Die TAG bietet ihren Mitarbeiter*innen verschiedene Möglichkeiten, um Kritik und Beschwerden, einschließlich möglicher Rechts- bzw. Compliance-Verstöße und Verletzungen von Menschenrechten, an das Unternehmen zu übermitteln. Sie fördert damit den Dialog mit ihren Mitarbeiter*innen. Mitarbeiter*innen können sich je nach Anliegen an ihre Vorgesetzten, die Personalabteilung, den Betriebsrat oder die Compliance-Abteilung wenden. Zudem steht jederzeit ein digitales Meldesystem zur Verfügung. Weitere Meldewege sind ein im Intranet bereitgestelltes Formular sowie die telefonische oder postalische Kontaktaufnahme mit der Compliance-Abteilung oder einem externen Vertrauensanwalt als unabhängige Meldestelle. Anonyme Meldungen sind möglich.

Der Prozess zur Bearbeitung von Hinweisen, einschließlich Beschwerden im Zusammenhang mit Arbeitnehmerbelangen, ist in der Verfahrensordnung über den Umgang mit Hinweisen nach dem Hinweisgeberschutzgesetz geregelt und auf der TAG-Website im Bereich Compliance veröffentlicht. Alle Meldungen werden dokumentiert, zeitnah geprüft und - je nach Art des Vorfalls – durch geeignete und angemessene Maßnahmen beantwortet. Diese können insbesondere disziplinarische oder arbeitsrechtliche Konsequenzen, Schadenersatz- oder Entschädigungsansprüche für die betroffenen Mitarbeiter*innen umfassen.

Die bestehenden Verfahren und Kanäle werden aktiv an die Mitarbeiter*innen kommuniziert, z.B. durch die Vorgesetzten und im Rahmen von Compliance-Schulungen. Sie sind im Intranet sowie auf der Website im Bereich Compliance zugänglich. Rückmeldungen zum Vertrauen in die Beschwerdekanäle können ebenfalls über diese Wege eingereicht werden. Durch die aktive Feedbackkultur im Unternehmen ist die TAG darüber hinaus in der Lage, fehlendes Vertrauen in die Beschwerdekanäle oder Unkenntnis der Beschwerdemechanismen zu identifizieren und bei Bedarf gegenzusteuern. Zu den Verfahren und Strukturen zum Schutz von Einzelpersonen und Arbeitnehmervertreter*innen verweisen wir auf die Angaben in Kapitel 7.2 G1-1 – Konzepte in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur.



5.6.S1-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze

Die TAG beurteilt die identifizierten wesentlichen negativen und positiven Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie ihre Geschäftspraktiken in Bezug auf die eigene Belegschaft fortlaufend im Rahmen des quartalsweisen Personalcontrollings und darüber hinaus anlassbezogen auf Basis von Feedback aus der Belegschaft. Ziel ist es sicherzustellen, dass die eigenen Praktiken keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die eigenen Arbeitskräfte haben. Sofern wesentliche negative Auswirkungen festgestellt werden, wird geprüft, ob und welche Maßnahmen notwendig sind, um das Ausmaß dieser Auswirkungen einzugrenzen. Die hierfür notwendigen Mittel werden zur Verfügung gestellt.

Um die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mitarbeiter*innen zu fördern und damit die Zufriedenheit mit der TAG als Arbeitgeber zu stärken, bietet die TAG flexible Arbeitszeiten und Programme zur physischen und psychischen Gesundheit. Im Rahmen dieser Programme haben wir ein betriebliches Gesundheitsmanagement etabliert, das sportliche Aktivitäten und Gesundheitsfürsorge unterstützt - bspw. durch Schulungen, Gesundheitstage bzw. -wochen, die Gesundheits-App „Work Life Portal“ sowie die Organisation gemeinsamer Sportveranstaltungen. Ab dem Berichtsjahr steht den Mitarbeiter*innen zudem eine deutschlandweite Fitnesskooperation mit einem umfangreichen Angebot an Sportaktivitäten zur Verfügung.

Die Arbeitsplätze bei der TAG sowohl in der Verwaltung als auch im gewerblichen Bereich sind modern ausgestattet, um den Mitarbeiter*innen die Arbeit zu erleichtern.

Als verantwortungsvoller Arbeitgeber räumt die TAG den Mitarbeiter*innen zudem soweit möglich die Möglichkeiten des flexiblen und mobilen Arbeitens sowie Vertrauensarbeitszeit und flexible Arbeitszeitmodelle inkl. gewährleisteter Elternzeit ein. Zum Homeoffice bzw. Mobilen Arbeiten bestehen Betriebsvereinbarungen, die die Einzelheiten regeln. Zudem werden im Rahmen der sogenannten Employee Benefits Initiativen, z. B. das Firmenticket für den öffentlichen Nahverkehr oder das vergünstigte Leasing eines Job-Rades in Deutschland sowie die Förderung von Zusatzkranken- und Lebensversicherungen in Polen unterstützt.

Um die berufliche Entwicklung der Mitarbeiter*innen zu fördern und angesichts des Fachkräftemangels setzt die TAG verstärkt auf Aus- und Weiterbildungen. Hierfür wird der Schulungs- und Fortbildungsbedarf bei den Mitarbeiter*innen abgefragt und bedarfsgerecht regelmäßig entsprechende Schulungsangebote zur Verfügung gestellt. Hierzu gehören neben fachlichen Schulungen und Weiterbildungen im Persönlichkeitsbereich auch Schulungen zur Arbeitssicherheit, um Verletzungen und Ausfälle zu minimieren, sowie rund um die betriebliche Altersvorsorge. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr spezielle Schulungen zu IT-Sicherheit und Datenschutz durchgeführt, um das Bewusstsein und die Kompetenzen der Mitarbeiter*innen im sicheren Umgang mit Daten und digitalen Systemen zu stärken. Zusätzlich fanden Schulungen zu unseren Geschäftsgrundsätzen sowie zu Künstlicher Intelligenz (KI) statt, um die Belegschaft für ethische, rechtliche und technologische Herausforderungen zu sensibilisieren und auf den Umgang mit neuen Technologien vorzubereiten. In Polen liegt aufgrund der Bautätigkeit ein Schwerpunkt auf dem Thema Arbeitssicherheit auf Baustellen. Die notwendigen Mittel werden für alle genannten Schulungsmaßnahmen bereitgestellt.



Die TAG agiert in einem herausfordernden Mietermarkt, der durch ein zunehmend komplexes soziales Umfeld der Mieter*innen geprägt ist. In diesem Kontext können Situationen entstehen, die ein besonderes Maß an Konfliktlösungskompetenz erfordern. Um unsere Mitarbeiter*innen bestmöglich darauf vorzubereiten und zu unterstützen, bieten wir in Deutschland gezielte Maßnahmen wie Schulungen zur Konfliktbewältigung an. Eine wertschätzende und offene Unternehmenskultur stärkt zudem das Zusammengehörigkeitsgefühl im Team und trägt dazu bei, dass Herausforderungen gemeinsam konstruktiv gelöst werden können.

Die Wirksamkeit der getroffenen Maßnahmen beurteilt die TAG durch aktives Einholen von Feedback der Mitarbeitenden, insbesondere über Mitarbeiterbefragungen sowie im Rahmen der jährlichen Personalgespräche. Sofern Maßnahmen als nicht wirksam bewertet werden, werden die Ursachen detailliert analysiert und die Maßnahmen entsprechend angepasst oder ergänzt. Dadurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass die eigenen Praktiken der TAG keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Mitarbeiter*innen des Unternehmens haben.

Wesentliche Risiken und Chancen ergeben sich insbesondere aus Kosten, die durch höhere Mitarbeiterfluktuation bedingt sind, bzw. aus positiven Effekten durch eine hohe Mitarbeiterbindung und -zufriedenheit. Die Kostenentwicklung im Personalbereich sowie die Fluktuation werden regelmäßig auf Basis des monatlichen Personalcontrollings durch den Vorstand beurteilt, um negative Tendenzen frühzeitig zu erkennen und bei Bedarf Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Darüber hinausgehende Maßnahmen zur Verhinderung wesentlicher negativer Auswirkungen waren nach Einschätzung des Vorstands im Berichtsjahr nicht erforderlich. Die vorhandenen Verfahren und Richtlinien zur Förderung von Gleichberechtigung und Inklusion werden weitergeführt.

Die beschriebenen Maßnahmen wurden bereits im Berichtsjahr implementiert und werden zukünftig weitergeführt.

5.7.S1-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Damit sich die Mitarbeiter*innen mit der TAG als Arbeitgeber verbunden fühlen, ist es entscheidend, dass sie mit ihrem Arbeitsplatz und der Arbeitskultur zufrieden sind. Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand auf Basis der Ergebnisse vorangegangener Mitarbeiterbefragungen das Ziel gesetzt, dass weiterhin mindestens 70% der Mitarbeiter*innen ihre gegenwärtige Arbeitssituation mit „zufrieden“ bzw. „sehr zufrieden“ bewerten. Weitere Interessensträger wurden bei der Zieldefinition nicht einbezogen.

Zur Überprüfung der Zielsetzung ist die Durchführung einer regelmäßigen Mitarbeiterbefragung geplant. Durch die regelmäßige Überprüfung und das Einholen von Feedback soll sichergestellt sein, dass nicht nur der Zielwert von 70% fortlaufend erreicht ist, sondern langfristig ein Arbeitsumfeld existiert, das von den Mitarbeiter*innen positiv wahrgenommen wird.



Im Berichtsjahr wurde in Deutschland erneut eine im dreijährigen Turnus stattfindende Mitarbeiterbefragung in Zusammenarbeit mit Great Place to Work durchgeführt, um die Zufriedenheit der Mitarbeiter*innen mit ihrer Arbeitssituation und der Unternehmenskultur zu evaluieren. Die Befragung bietet nicht nur eine fundierte Grundlage zur Messung der Zufriedenheit, sondern ermöglicht auch einen Vergleich mit anderen Unternehmen und Branchen. Die Ergebnisse der Befragung zeigen einen Anstieg der Zufriedenheitsquote im Vergleich zur letzten Befragung von 69% auf 77%. Zudem erhielt die TAG für Deutschland die Zertifizierung als Great Place to Work. Diese Auszeichnung bestätigt, dass die TAG die hohen Anforderungen und Kriterien erfüllt, die an eine attraktive und mitarbeiterorientierte Unternehmenskultur gestellt werden. Sie unterstreicht das Engagement des Unternehmens, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das von den Mitarbeiter*innen positiv wahrgenommen wird.

In Polen wurde im Geschäftsjahr 2025 erstmalig eine interne Befragung der Mitarbeiter*innen zur Messung der Mitarbeiterzufriedenheit durchgeführt. Die Zufriedenheit der Mitarbeiter*innen lag mit 63% leicht unter dem avisierten Ziel von 70%.

Auf Basis der Ergebnisse der Befragung werden im nächsten Schritt konkrete Maßnahmen abgeleitet, um die Zufriedenheit und das Engagement der Mitarbeiter*innen weiter zu fördern. Die Ableitung sowie die schrittweise Umsetzung der Maßnahmen sind für das kommende Jahr sowie die Folgejahre vorgesehen, um gezielt auf die identifizierten Verbesserungspotenziale einzugehen und die Arbeitsbedingungen sowie die Unternehmenskultur nachhaltig zu stärken.

Durch die regelmäßige Durchführung der Befragung in Zusammenarbeit mit Great Place to Work wird sichergestellt, dass diese nach anerkannten Standards erfolgt und die Ergebnisse eine hohe Aussagekraft besitzen. Gleichzeitig wird den Mitarbeiter*innen die Möglichkeit gegeben, aktiv Feedback zu geben und sich an der Gestaltung ihres Arbeitsumfelds zu beteiligen. Dies trägt wesentlich dazu bei, die Unternehmenskultur der TAG langfristig positiv zu prägen und ein attraktives Arbeitsumfeld zu schaffen.



5.8.S1-6 – Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens

Die Zahl der Arbeitnehmer*innen im Konzern zum 31. Dezember 2025 stellt sich aufgeschlüsselt nach Geschlecht²¹⁾ und Land wie folgt dar:

Geschlecht	31.12.2025	31.12.2024
	Zahl der Arbeitnehmer (Personenzahl)	Zahl der Arbeitnehmer (Personenzahl)
Männlich	830	781
Weiblich	967	944
Sonstige	-	-
Nicht angegeben	-	-
Gesamtzahl der Arbeitnehmer	1.797	1.725

Land	31.12.2025	31.12.2024
	Zahl der Arbeitnehmer (Personenzahl)	Zahl der Arbeitnehmer (Personenzahl)
Polen	467	413
Deutschland	1.330	1.312
Gesamtzahl der Arbeitnehmer	1.797	1.725

21) Das polnische Rechtssystem erkennt aktuell nur die binären Geschlechtskategorien männlich und weiblich an.



Die Zahl der Arbeitnehmer*innen im Konzern stellt sich aufgeschlüsselt nach Geschlecht und Art des Vertrages wie folgt dar:

31.12.2025

Weiblich	Männlich	Sonstige	Keine Angaben	Insgesamt
Zahl der Arbeitnehmer				
967	830	0	0	1.797
Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)				
834	735	0	0	1.569
Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)				
133	95	0	0	228
Zahl der Abrufkräfte (Personenzahl)				
0	0	0	0	0
Zahl der Vollzeitkräfte (Personenzahl)				
747	755	0	0	1.502
Zahl der Teilzeitkräfte (Personenzahl)				
220	75	0	0	295

31.12.2024

Weiblich	Männlich	Sonstige	Keine Angaben	Insgesamt
Zahl der Arbeitnehmer				
944	781	0	0	1.725
Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)				
796	703	0	0	1.499
Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)				
148	78	0	0	226
Zahl der Abrufkräfte (Personenzahl)				
0	0	0	0	0
Zahl der Vollzeitkräfte (Personenzahl)				
724	716	0	0	1.440
Zahl der Teilzeitkräfte (Personenzahl)				
220	65	0	0	285



Die Anzahl der Arbeitnehmer*innen im Konzern aufgeschlüsselt nach Art des Vertrages und Region stellt sich wie folgt dar:

31.12.2025

Deutschland	Polen	Insgesamt
Zahl der Arbeitnehmer		
1.330	467	1.797
Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)		
1.218	351	1.569
Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)		
112	116	228
Zahl der Abrufkräfte (Personenzahl)		
0	0	0
Zahl der Vollzeitkräfte (Personenzahl)		
1.049	453	1.502
Zahl der Teilzeitkräfte (Personenzahl)		
281	14	295

31.12.2024

Deutschland	Polen	Insgesamt
Zahl der Arbeitnehmer		
1.312	413	1.725
Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)		
1.194	305	1.499
Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)		
118	108	226
Zahl der Abrufkräfte (Personenzahl)		
0	0	0
Zahl der Vollzeitkräfte (Personenzahl)		
1.039	401	1.440
Zahl der Teilzeitkräfte (Personenzahl)		
273	12	285



Das Angebot, in Teilzeit zu arbeiten, ermöglicht unseren Mitarbeiter*innen eine flexible Arbeitszeitgestaltung und Vereinbarkeit von Beruf, Privat- und Familienleben.

Im Berichtsjahr haben 247 Mitarbeiter*innen (im Vorjahr: 303) den Konzern verlassen. Daraus resultiert eine Mitarbeiterfluktuation von 13,7% (im Vorjahr: 17,6%).

Die Daten entstammen den jeweiligen Personalsystemen in Deutschland bzw. Polen. Es handelt sich um die Anzahl der beschäftigten Personen zum Stichtag 31. Dezember 2025 bzw. 2024. Berücksichtigt werden alle Beschäftigten, die zum Stichtag ein bestehendes Arbeits- oder Ausbildungsverhältnis mit der TAG bzw. einer ihrer Tochtergesellschaften hatten.

Bei den im Konzernanhang im Kapitel „Personalstand“ angegebenen Mitarbeiterzahlen handelt es sich um Durchschnittszahlen für den entsprechenden Berichtszeitraum. Darüber hinaus sind in der finanziellen Berichterstattung die nicht angestellten Beschäftigten, die als natürliche Personen Dienstleistungen für die TAG-Gruppe erbringen, mit einbezogen.

5.9.S1-8 – Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog

Als nicht tarifgebundenes bzw. tarifynwendendes Unternehmen beschäftigt die TAG keine Mitarbeiter*innen auf Basis tarifvertraglicher Arbeitsverträge (0%).

Abdeckungsquote	31.12.2025		31.12.2024	
	tarifvertragliche Abdeckung	Sozialer Dialog	tarifvertragliche Abdeckung	Sozialer Dialog
0-19%	Deutschland, Polen	Polen	Deutschland, Polen	Polen
20-39%				
40-59%				
60-79%				
80-100%		Deutschland		Deutschland

Alle Auszubildenden zu Immobilien- bzw. Bürokaufleuten erhalten die gleiche Ausbildungsvergütung. Diese ist nach Lehrjahr gestaffelt. Die Vergütung orientiert sich am Tarifvertrag für die Immobilienwirtschaft bspw. liegt leicht darüber. Bei allen anderen Ausbildungsberufen orientiert sich die TAG am oberen Spektrum der Vergütungsempfehlungen der Industrie- und Handelskammer bzw. der Handwerkskammer.

Die Arbeitnehmervertreter*innen im Aufsichtsrat decken 72,6% der Mitarbeiter*innen der TAG (Vorjahr: 74,5%) ab. Eine Vereinbarung über die Vertretung durch einen Europäischen Betriebsrat (Societas Europaea (SE) bzw. Societas Cooperativa Europaea (SCE)) bestand im Berichtszeitraum nicht.

Zur Schaffung eines sozialen Dialoges in Polen wurde Ende des Geschäftsjahres von den Arbeitnehmer*innen ein Gremium gewählt, dass ab dem Jahr 2026 seine Arbeit aufnimmt.



5.10.S1-9 – Diversitätsparameter

Zum Stichtag sind 64 bzw. 43,8% (Vorjahr: 69 bzw. 46,3%) der Arbeitnehmer*innen der obersten Führungsebene im Konzern weiblich und 82 bzw. 56,2% (Vorjahr: 80 bzw. 51,7%) männlich. Die oberste Führungsebene stellt die ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands dar und umfasst Leiter*innen Immobilienmanagement, Abteilungs- und Teamleiter*innen. In dieser Kennzahl sind neben den zum Stichtag beschäftigten 1.797 Mitarbeiter*innen (Vorjahr: 1.725) auch die bei den Tochtergesellschaften ROBYG und Vantage als Associates beschäftigten Führungskräfte enthalten, um eine vollständige Abdeckung der obersten Führungsebene des Konzerns zu gewährleisten.

Die Zahl der Arbeitnehmer*innen im Konzern zum Stichtag aufgeschlüsselt nach Alter stellt sich wie folgt dar:

Alter	31.12.2025	31.12.2024
unter 30 Jahre	285	276
30-50 Jahre	994	934
über 50 Jahre	518	515
Gesamtzahl der Arbeitnehmer	1.797	1.725

5.11.S1-10 – Angemessene Entlohnung

Die Beschäftigten des TAG Konzerns erhalten eine angemessene Entlohnung, die im Einklang mit den geltenden Referenzwerten (Mindestlohn in Deutschland und Polen) steht.

5.12.S1-14 – Parameter für Gesundheitsschutz und Sicherheit

Die Gesundheit der Mitarbeiter*innen ist Voraussetzung für ihr Wohlbefinden und ihre Leistungsfähigkeit. Deshalb haben Arbeitssicherheit, Arbeitsschutz, Brandschutz sowie Erste Hilfe bei Notfällen bei der TAG eine hohe Bedeutung und gelten für die gesamte Belegschaft in Deutschland und Polen. Mitarbeiter*innen sind als Sicherheitsbeauftragte, Brandschutzhelfer*innen und Ersthelfer*innen sowie Evakuierungshelfer*innen geschult.

Alle Mitarbeiter*innen werden mindestens einmal pro Jahr durch ihre Vorgesetzten in arbeitsschutzrelevanten Themen unterwiesen. Darüber hinaus finden für gewerbliche Mitarbeiter*innen regelmäßige Sicherheitsunterweisungen zum fachgerechten Umgang mit Geräten und Werkzeugen statt. Für unsere Mitarbeiter*innen im Außendienst stellen wir aufgabengerechte Arbeitsschutzkleidung zur Verfügung. Im Intranet können sich alle Mitarbeiter*innen zudem über sicherheits- und gesundheitsrelevante Themen informieren.

Jedes Jahr werden Evakuierungsübungen durchgeführt. Es finden regelmäßige Überprüfungen zu sicherheitsrelevanten Themen an den verschiedenen Standorten statt.

Seit mehreren Jahren sind bei der TAG externe Spezialist*innen für Arbeitsschutz, -sicherheit und -medizin zuständig. Die Umsetzung aller gesetzlichen Bestimmungen ist damit sichergestellt. Sie nehmen regelmäßig an den Terminen des Ausschusses für Arbeitssicherheit (ASA-Sitzung) mit dem Beauftragten für Arbeitssicherheit und den örtlichen Betriebsräten und Sicherheitsbeauftragten teil. Zusätzlich werden die im Jahresverlauf umgesetzten Maßnahmen, Arbeitsunfälle sowie Erkenntnisse aus Arbeitsplatzbegehungen jährlich gemeinsam mit den externen Berater*innen ausgewertet.



Im Neubaubereich in Polen werden die Arbeitsschutzaufgaben und -schulungen ebenfalls mithilfe externer Arbeitsschutzdienstleister durchgeführt. Besonderes Augenmerk liegt auf der Arbeitssicherheit und dem Gesundheitsschutz auf den Baustellen. Ein System aus Sicherheitsvorschriften, regelmäßigen Schulungen und wöchentlichen Inspektionen soll auch hier die Gesundheit und Sicherheit der eigenen Mitarbeiter*innen und der Subunternehmer gewährleisten.

100% der Mitarbeiter*innen werden durch Maßnahmen des Arbeitsschutzes und des Gesundheitsmanagements erfasst.

Im Berichtsjahr kam es im Konzern zu 35 Arbeitsunfällen (Vorjahr: 63), vor allem Wegeunfälle und kleinere Verletzungen ohne wesentliche Ausfallzeiten bei Arbeiten der Hausmeister*innen und Handwerker*innen sowie Arbeiten auf der Baustelle. Dies entspricht einer Unfallrate von 11 (Vorjahr: Quote von 21). Es gab im Berichtsjahr sowie im Vorjahr sowohl bei den eigenen Mitarbeiter*innen als auch bei anderen Arbeitskräften, die an den Standorten des Unternehmens tätig sind, keinen arbeitsbedingten Todesfall.

5.13.S1-16 – Vergütungsparameter (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

Das geschlechtsspezifische Verdienstgefälle (sog. „Gender Pay Gap“) lag im Berichtszeitraum im Konzern bei 7,3% (Vorjahr: 7,4%), d.h. dass der durchschnittliche Bruttostundenverdienst männlicher Arbeitnehmer um diesen Prozentsatz über dem weiblicher Arbeitnehmerinnen lag. Das Verhältnis der Vergütung der am höchsten bezahlten Einzelperson zum Median der Gesamtvergütung aller weiteren Beschäftigten (sog. „Gesamtvergütungsquote“) beträgt 25,2 (Vorjahr: 25,2).

Die o.g. Angaben beziehen sich jeweils auf die Gesamtvergütung der Beschäftigten im Berichtszeitraum unter Berücksichtigung der Sollarbeitszeit ohne Berücksichtigung des Vorstands. Das zugrundeliegende Mengengerüst entspricht der Anzahl der Beschäftigten per 31. Dezember 2025. Die Berechnung der Gender-Pay-Gap erfolgt unter Einbezug aller Arbeitnehmer*innen, ohne den Vorstand.



5.14.S1-17 – Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten

Im Geschäftsjahr 2025 wurden der Compliance-Abteilung sieben Hinweise (Vorjahr: vier) mit einem Verdacht auf Diskriminierung (einschließlich Belästigung) gemeldet. Einer dieser Hinweise wurden von Arbeitskräften des Unternehmens übermittelt und wurde arbeitsrechtlich geahndet. Bei den anderen Hinweisen haben sich die Verdachtsfälle nicht bestätigt.

Über Kanäle, über die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können, wurden dreizehn Fälle (Vorjahr: zwölf) gemeldet. Im Geschäftsjahr 2025 wurden wie im Vorjahr keine schwerwiegenden Menschenrechtsverletzungen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften der TAG festgestellt.

Es waren in diesem Zusammenhang keine Geldbußen oder Schadensersatzzahlungen zu leisten und es wurden keine Sanktionen veranlasst.

6. ANGABEN NACH § 289C ABS. 2 NR. 3 HGB

Die TAG Immobilien AG übernimmt gesellschaftliche Verantwortung und engagiert sich aktiv für die Förderung sozialer Belange in den von ihr bewirtschafteten Wohnquartieren. Ziel ist es, stabile Nachbarschaften zu schaffen, soziale Teilhabe zu ermöglichen und die Lebensqualität der Mieter*innen nachhaltig zu verbessern.

Beziehungen zu lokalen Gemeinschaften

In Kooperation mit Städten, Gemeinden und sozialen Trägern unterstützt die TAG soziale Infrastrukturprojekte, die das Zusammenleben der Bewohner*innen fördern. Es bestehen Begegnungsstätten in verschiedenen Quartieren, die als Anlaufstellen für gemeinschaftliche Aktivitäten und soziale Unterstützung dienen.

Maßnahmen zur Förderung des Gemeinwohls

Im Rahmen der Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Verein Jumpers werden Kinder- und Familienzentren gefördert, die Bildungs- und Freizeitangebote bereitstellen. Die TAG setzt sich dafür ein, ökologische Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung, Lebensqualität und Zukunftsorientierung zusammenzubringen und damit auch für Menschen mit niedrigem Einkommen Gemeinschaft und Wertschätzung erlebbar zu machen. Insbesondere die Kooperation mit Partnern wie Jumpers und Sempers trägt dazu bei, lebenswerte und bezahlbare Quartiere zu entwickeln.

Soziale Projekte und gesellschaftliches Engagement

Die TAG unterstützt gemeinnützige Initiativen, insbesondere in den Bereichen Bildung, Sport und kulturelle Integration.

Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die Gesellschaft

Die TAG trägt durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum aktiv zur sozialen Durchmischung bei und stellt sicher, dass Mieter*innen aus unterschiedlichen sozialen Schichten in ihren Quartieren zusammenleben können.



GOVERNANCE-INFORMATIONEN

7. UNTERNEHMENSFÜHRUNG (ESRS G1)



7.1.G1-SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

Im Folgenden werden die als wesentlich identifizierten Auswirkungen, Chancen und Risiken (Impact, Risks und Opportunities, IROs) für den Konzern bezogen auf den ESRS G1 dargestellt. Die Darstellung weist aus, ob das jeweilige IRO tatsächlich (T) oder potenziell (P) besteht und ob es die eigene Geschäftstätigkeit (ET), die vorgelagerte Wertschöpfungskette (VWSK) oder die nachgelagerte Wertschöpfungskette (NWSK) betrifft.

G1 - Unternehmenspolitik						
Ansiedelung (ET/VWSK/NWSK)/Zustand (T/P)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/VWSK/NWSK)/Zustand (T/P)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken	Maßnahmen
Compliance-System						
ET/T	Eingerichtete Governance-Systeme fördern eine integre Unternehmenskultur und erhöhen das Vertrauen von Stakeholder in die Geschäftstätigkeit der TAG und faire und transparente Geschäftsbeziehungen.	ET/P	Als großes Wohnimmobilienunternehmen hat die TAG eine gesellschaftliche Verantwortung. Rechtswidriges und unethisches Verhalten, z.B. durch korrupte Handlungen im Rahmen von Beauftragungen/ Vertragsabschlüssen kann zu Wettbewerbsnachteilen und Vertrauensverlust von Öffentlichkeit/ Gesellschaft führen.	Robuste Richtlinien, Kontrollen, Schulungen und Whistleblowing-Regelungen steigern Integrität und Vertrauen in den Unternehmenswert der TAG.	Treten Korruptionsfälle im Unternehmen oder in der Wertschöpfungskette auf, kann dies zu Reputationsschäden, strafrechtlichen und zivilrechtlichen Sanktionen führen.	- Einrichtung eines umfangreichen Compiencesystems mit entsprechenden Richtlinien, Kontrollen und Präventionsmaßnahmen.
Compliance						
ET/T	Eine transparente, vertrauensbasierte Unternehmenskultur und das Erreichen von Nachhaltigkeitszielen fördern Regelkonformität, Beteiligung und einen positiven Beitrag für Beschäftigte und Stakeholder.	ET/T	Infolge konträrer Stakeholderinteressen entstehen Zielkonflikte und es können nicht alle Stakeholdererwartungen / -interessen gleichermaßen erfüllt werden.		Mangelnde Sicherheitsvorkehrungen, unangemessene Arbeitsbedingungen und Menschenrechtsverletzungen bei Geschäftspartnern/ Lieferanten können zu Regressansprüchen und schlechter Reputation führen.	- Hinwirken auf eine transparente Unternehmenskultur, die Stakeholderinteressen wahrt und Haftungsrisiken minimiert.



G1 - Unternehmenspolitik						
Ansiedelung (ET/VWSK/NWSK)/Zustand (T/P)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/VWSK/NWSK)/Zustand (T/P)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken	Maßnahmen
					Verhalten von Mitarbeiter*innen entgegen der eingerichteten Unternehmenskultur birgt das Risiko von bußgeldbewährten Strafen und damit finanziellen Risiken.	
Hinweisgebersystem						
		ET/P	Nicht funktionierende Hinweisgebersysteme können dazu führen, dass Verstöße nicht öffentlich werden und nicht eingedämmt werden können.			- Einrichtung eines Hinweisgebersystems mit entsprechenden Schutzmaßnahmen für Hinweisgebende.
Management von Lieferantenbeziehungen						
ET/VWSK/P	Die Aufrechterhaltung langfristiger und stabiler Beziehungen zu lokalen Lieferanten kann positive Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft haben.			Die Achtung und Einhaltung der Grundsätze des Geschäftspartnerkodex unterstützt langfristigen Partnerschaften/gute Lieferantenbeziehungen. Dadurch können attraktive Angebotspreise sowie pragmatische Problemlösungen und finanzielle Stabilität erzielt werden.	Durch die Abhängigkeit von vor- und nachgelagerten Geschäftspartnern/Lieferanten ergeben sich finanzielle Risiken (z.B. Vertragsverletzungen, Lieferantenausfall, Preissteigerungen, Fachkräftemangel/Kapazitäten).	- Einrichtung eines verbindlich anzuwendenden Geschäftspartnerkodex.



7.2.G1-1 – Konzepte in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur

Die TAG hat ein Compliance-Programm implementiert, das die Einhaltung compliance-rechtlicher und interner Vorgaben in den geschäftlichen Aktivitäten unterstützt und eine integre Unternehmenskultur fördert.

Unser Handeln im Einklang mit den Menschenrechten richtet sich nach unserer Grundsatzerklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte. Diese basiert auf der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen, den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte (UN Guiding Principles on Business and Human Rights), den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen sowie den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO).

Unsere Geschäftsgrundsätze sind die Basis der internen Richtlinien und Arbeitsanweisungen. Diese konkretisieren und ergänzen die Geschäftsgrundsätze und sind verbindlich einzuhalten. Die Geschäftsgrundsätze gelten für alle Beschäftigten der TAG einschließlich des Vorstands. Sie enthalten unter anderem Regelungen zu Geschäftsbeziehungen, Wettbewerbsverboten, Interessenkonflikten sowie zum Datenschutz. Die Compliance-Abteilung unterstützt die Umsetzung und Einhaltung der Geschäftsgrundsätze. Verstöße gegen die Geschäftsgrundsätze der TAG werden konsequent und, sofern erforderlich, arbeits- und zivilrechtlich geahndet.

Auch von unseren Geschäftspartner*innen erwarten wir gesetzeskonformes und ethisch einwandfreies Verhalten. Hierfür besteht ein Geschäftspartnerkodex, der auch menschenrechtliche Sorgfaltspflichten umfasst und auf unserer Webseite veröffentlicht ist. Nachgewiesene Verstöße gegen diesen Kodex werden nicht toleriert und haben angemessene Sanktionen zur Folge. Je nach Schwere des Verstoßes kann dies bis zur vorübergehenden oder dauerhaften Beendigung der Geschäftsbeziehung reichen.

Das Compliance-Management-System (CMS) ist ein zentraler Bestandteil der Überwachungsmechanismen der TAG (Risikomanagement, Internes Kontrollsystem und Internes Revisionssystem). Das CMS unterstützt die Einhaltung maßgeblicher gesetzlicher Vorschriften, regulatorischer Anforderungen und interner Standards, reduziert Risiken und stärkt das Vertrauen der Stakeholder. Es ist entlang der Elemente Prävention, Detektion und Reaktion strukturiert.

Der Vorbeugung dienen insbesondere das risikobasierte Compliance-Regelwerk sowie regelmäßige Compliance- und Datenschutzbildungen. Die Compliance-Abteilung und das interne Datenschutzmanagement, in Abstimmung mit dem externen Datenschutzbeauftragten, beraten die Fachbereiche.

Risikoanalysen, anlassbezogene Untersuchungen und das Hinweisgebersystem ermöglichen das Erkennen von Compliance-Verstößen und Risiken. Bestätigt sich ein Compliance-Verstoß, werden unverzüglich die erforderlichen und angemessenen Maßnahmen zur Beseitigung ergriffen. Der strukturierte Prozess zur Identifizierung und Überprüfung von Verstößen dient der Minimierung rechtlicher und reputativer Risiken und unterstützt eine verantwortungsvolle Unternehmenskultur.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung des CMS erfolgt auf Basis regelmäßiger Risikoanalysen, der Auswertung von Hinweisen/Verstößen sowie der Ergebnisse interner Prüfungen. Die Erkenntnisse fließen systematisch in die Konzeption und Aktualisierung von Richtlinien/Arbeitsanweisungen, Prozessabläufen und Schulungen ein.



Für die Meldung tatsächlicher oder vermuteter Rechts- und Compliance-Verstöße steht externen Stakeholdern sowie Arbeitnehmer*innen in der Wertschöpfungskette wie auch den eigenen Arbeitnehmer*innen ein Hinweisgebersystem zur Verfügung. Darüber können auch menschenrechtliche und umweltbezogene Risiken oder Verletzungen nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) gemeldet werden.

Hinweise können über ein digitales Hinweisgebersystem per Post, telefonisch, per E-Mail oder persönlich an die Compliance-Abteilung oder an einen externen Compliance-Vertrauensanwalt übermittelt werden; eine anonyme Meldung ist möglich. Die auf unserer Webseite veröffentlichte Verfahrensordnung nach dem Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) und dem LkSG beschreibt die Meldewege, den Verfahrensablauf, die Zuständigkeiten und den Hinweisgeberschutz.

Eingehende Meldungen werden zeitnah durch die vom Vorstand ernannte Compliance-Beauftragte geprüft, die unabhängig, weisungsungebunden und unparteilich agiert. Je nach Inhalt der Meldung werden Fachbereiche wie z.B. Personal, Datenschutz, Einkauf einbezogen. Die Identität der hinweisgebenden Person wird datenschutzkonform geschützt; Benachteiligungen und Repressalien werden nicht toleriert.

Je nach Art des Verstoßes werden angemessene Abhilfe- und Folgemaßnahmen ergriffen, etwa disziplinarische oder arbeitsrechtliche Schritte, zivilrechtliche Forderungen oder gegebenenfalls strafrechtliche Maßnahmen. Die Ergebnisse interner Untersuchungen nutzen wir zur Überprüfung und Fortentwicklung unserer Arbeits- und Compliance-Prozesse.

Ein weiterer zentraler Baustein des CMS ist die Schulung der Mitarbeitenden. Ziel ist ein fundiertes Verständnis relevanter gesetzlicher Anforderungen und Compliance-bezogener Themen. Wir führen regelmäßige konzernweite Schulungen zu Compliance und Datenschutz durch. Fachbereiche mit erhöhtem Risiko, wie die Zentrale Technik, die Vermietung sowie die Akquisitions- und Verkaufsabteilung, erhalten vertiefende Informationen und spezifische Beratungen.

Im Berichtsjahr fanden konzernweite Schulungen zu den Compliance-Grundlagen (Geschäftsgrundsätze) sowie zum Basiswissen im Datenschutz statt. Zudem haben die Mitarbeitenden der relevanten Geschäftsbereiche im Berichtsjahr eine vertiefende Schulung zur Geldwäscheprävention und -bekämpfung absolviert. Die im Vorjahr begonnene Schulung der relevanten Geschäftsbereiche zu den Menschenrechten in der Lieferkette wurde abgeschlossen.

7.3.G1-2 – Management der Beziehungen zu Lieferanten

Die TAG verpflichtet sich, entlang der gesamten Lieferkette auf faires Wirtschaften und die Einhaltung sozialer sowie ökologischer Standards zu achten. Bei der Zusammenarbeit mit unseren Zulieferern sind uns Transparenz und ein regelmäßiger Dialog wichtig. Über die fachliche Zusammenarbeit hinaus findet ein regelmäßiger Austausch zu relevanten Themen statt, bspw. zu aktualisierten Berichtsanforderungen aus der EU-Taxonomie und dem LkSG. Unsere Lieferantenbeziehungen und das Beschaffungsmanagement werden gemäß der Einkaufsrichtlinie und nach ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten konzernübergreifend vom Bereich Zentraler Einkauf gesteuert. Konkrete Einzelbeauftragungen erfolgen in den LIM-Regionen. Wesentliche Vorgaben sind in der Einkaufsrichtlinie und im Geschäftspartnerkodex sowie in unseren Grundsätzen und Leitlinien für eine ökologisch und sozial verantwortungsvolle Beschaffung geregelt. Diese umfassen gesetzliche Vorschriften und Normen einschließlich Antikorruption, Antidiskriminierung, Einhaltung der Menschenrechte sowie Sozial- und Umweltstandards.



Die Beschaffung erfolgt über Rahmenverträge, in die Compliance-Anforderungen und Nachhaltigkeitsstandards integriert sind. Ein Großteil unserer Bau-Dienstleistenden ist im Rahmen der Leerwohnungsherrichtung und Teilinstandhaltung in Deutschland zusätzlich an das Onlineportal „Handwerkerkopplung“ angeschlossen. Dieses gewährleistet eine zügige und papierlose Abwicklung von Aufträgen und trägt so insbesondere dazu bei, Zahlungsverzug durch zeitaufwendige Rechnungsstellungsprozesse gerade bei kleineren und mittleren Unternehmen zu verhindern. Nach erfolgter interner Abnahme der erbrachten Leistung erfolgt eine Abrechnung und Zahlung des jeweiligen Auftrags nach dem Gutschriftverfahren. Aktuell sind elf Gewerke des Innenausbaus an die Handwerkerkopplung angebunden. Die Leistungen unserer Lieferanten bewerten wir regelmäßig. Die primäre Bewertung nach wirtschaftlichen Kriterien und Nachhaltigkeitsaspekten nimmt der Zentrale Einkauf vor.

Das Dienstleistungsmonitoring bildet die zweite Beurteilungsebene. Dabei können zum einen Mieter*innen die Leistung der Nachunternehmer*innen bewerten, zum anderen findet eine Einschätzung durch die Mitarbeiter*innen statt. Darüber hinaus erfolgt ein kontinuierliches Controlling der Rahmenverträge, wobei unter anderem Prüfzeugnisse, Qualitäts- und Controllingberichte ausgewertet werden.

Die Dienstleistenden werden mit standardisierten und transparenten Ausschreibungsprozessen ausgewählt. Wichtige Entscheidungskriterien sind neben dem Angebotspreis und der fachlichen Eignung vor allem Zuverlässigkeit, Qualität, Regionalität sowie soziale und ökologische Kriterien. Die TAG richtet ihre Zusammenarbeit vorrangig auf regionale Partner aus, die in unmittelbarer Nähe zum bewirtschafteten Bestand sowie zu unseren Unternehmensprozessen agieren. Im Berichtsjahr waren rund 98% (im Vorjahr: 98%) der Rahmenvertragspartner im Bereich Bau-Dienstleistungen in Deutschland regional agierende Firmen. Aufgrund der überwiegend regionalen Lieferketten und der in Deutschland und Europa geltenden, streng kontrollierten Gesetzgebung (z.B. Einhaltung der Menschenrechte, Verbot von Kinder- und Zwangsarbeit, Korruptionsverbot, Diskriminierungsverbot, Arbeitsgesetze, Umweltschutzgesetze) besteht nach Einschätzung des Vorstands grundsätzlich kein erhöhtes Risiko für Kinder-, Zwangs- oder Schwarzarbeit bei unseren Lieferanten.

Um dennoch sicherzustellen, dass sich die Lieferanten der TAG konsequent an Vorgaben halten, sind diese über den TAG-Geschäftspartnerkodex in den Lieferantenverträgen explizit verankert und werden im Rahmen von Ausschreibungen an die Lieferanten kommuniziert. Der Geschäftspartnerkodex ist darüber hinaus in die Handwerkerkopplung in Deutschland integriert und auf der Website der TAG veröffentlicht. Die TAG weist ausdrücklich darauf hin, dass die Geschäftspartner dafür Sorge zu tragen haben, dass sämtliche an die TAG zu liefernden Güter, z.B. Materialien und eingebaute Produkte, unter Beachtung der geltenden Rechtslage und Einhaltung der Menschenrechte bezogen bzw. hergestellt worden sind. Die TAG akzeptiert keine Abweichungen von den einschlägigen Arbeits- und Sozialstandards, zu denen wir uns ausdrücklich bekennen. Dazu gehören insbesondere die ILO-Kernarbeitsnormen, das Verbot von Zwangs- und Kinderarbeit, Vereinigungsfreiheit, das Recht Gewerkschaften zu gründen, das Recht auf gleichen Lohn für gleichwertige Arbeit von Frauen und Männern und die Beseitigung von Diskriminierung im Arbeitsleben.

Bestehende Lieferanten- oder Rahmenverträge werden regelmäßig auf notwendige Ergänzungen von Nachhaltigkeitskriterien überprüft und entsprechend angepasst. Beispielsweise verpflichten sich alle externen Dienstleistenden, bei der Entsorgung die Bestimmungen des Umweltschutzes zu beachten. Durch die Verpflichtung unserer Lieferanten zu regelmäßigen Schulungen ihrer Mitarbeiter*innen sollen Qualitäts- und Quantitätsansprüche der TAG sichergestellt werden. Dazu zählen beispielsweise der Umgang mit der Handwerkerkopplung und die Dokumentation. Diese Kompetenzen sind die Basis dafür, dass Leistungen im vereinbarten Umfang termingerecht erbracht werden. Werden vertragliche Vorgaben nicht eingehalten, ist vorgesehen, die Zusammenarbeit zu beenden.



Sicherheit und Gesundheit, nachhaltige und zum Teil recycelbare Materialien und natürliche Rohstoffe, soziale Aspekte und Standards sowie faire Geschäftspraktiken spielen ebenfalls eine wichtige Rolle bei der Beschaffung. Entsprechende Produkt- und Materialeigenschaften werden in Leistungsverzeichnissen vorgegeben. Durch konkrete Vorgaben in den Angebotsbedingungen und Verträgen versucht die TAG weitere Risiken auszuschließen bzw. zu minimieren. Dies ist ebenfalls explizit in den Grundsätzen und Leitlinien für eine ökologisch und sozial verantwortungsvolle Beschaffung (Green & Social Procurement Policy) verankert.

Bieter, die gegen das Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) verstoßen haben und mit einer Geldbuße belegt wurden, werden nicht berücksichtigt. Um ein entsprechendes Risiko zu minimieren, verlangt die TAG von jedem Lieferanten daher eine Selbstauskunft.

Bei Nichteinhaltung unserer Anforderungen oder bei Verstößen gegen unseren Geschäftspartnerkodex werden weitere Schritte eingeleitet. Nachgewiesene Verstöße können zu einem vorübergehenden oder dauerhaften Ausschluss bei der Auftragsvergabe bzw. zu einer Beendigung der bestehenden Geschäftsbeziehung und des Vertragsverhältnisses sowie zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen führen.

Auch für das Neubaugeschäft in Polen haben wir Kriterien für die Nachhaltigkeit in unserer Lieferkette formuliert. Diese werden, unter Berücksichtigung landesspezifischer Vorschriften, für verschiedene Bereiche der Lieferkette weiter angeglichen.

7.4.G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

Die Korruptionsprävention und -bekämpfung sind für den nachhaltigen Unternehmenserfolg der TAG und für unsere Stakeholder von zentraler Bedeutung. Wir tolerieren Korruption weder durch Mitarbeitende noch durch Geschäftspartner*innen. Verfehlungen oder Verdachtsmomente können von Mitarbeitenden sowie von externen Stakeholdern über das Hinweisgebersystem – auf Wunsch auch anonym – gemeldet werden, um frühzeitig reagieren und Schaden abwenden zu können.

Zu den wesentlichen Instrumenten der Korruptionsprävention gehören die Geschäftsgrundsätze, die Antikorruptionsrichtlinie, die Kompetenz- und Zeichnungsrichtlinie (Vier-Augen-Prinzip), die Einkaufsrichtlinie sowie die Spendenrichtlinie. Sie regeln Verantwortlichkeiten, Strukturen und Prozesse. Die Geschäftsgrundsätze sind Bestandteil des Onboarding-Prozesses, die Richtlinien sind im Intranet veröffentlicht. Die Mitarbeitenden werden über Inhalte und Änderungen informiert und geschult. Auf diese Weise stellen wir Kenntnis und Verständnis der relevanten Compliance-Anforderungen sicher.

Für unsere Geschäftspartner*innen sind auf unserer Website die Antikorruptionsrichtlinie sowie ein Merkblatt zur Korruptionsprävention und -bekämpfung veröffentlicht. Sie erläutern unser „Null-Toleranz-Prinzip“, Maßnahmen zur Vermeidung von Korruption und das erwartete Verhalten im Verdachtsfall.

Prüfungen auf Korruptions- und Bestechungsrisiken erfolgen routinemäßig. Hierzu wurden Prozesse implementiert, die insbesondere das Vier-Augen-Prinzip, Geschäftspartnerprüfungen, Meldepflichten (für Einladungen, Geschenke und potenzielle Interessenkonflikte) sowie automatisierte Kontrollen (z.B. Mehrfachzahlungen, mehrfache Kreditoren, Zahlungen ins Ausland) umfassen. Zudem prüft die Interne Revision Fachbereiche turnusmäßig auf entsprechende Risiken.



Im Geschäftsjahr wurden verpflichtende Schulungen zu den Geschäftsgrundsätzen sowie zur Geldwäscheprävention und -bekämpfung als E-Learnings durchgeführt. Zudem erfolgte eine Schulung zu den Grundlagen des Datenschutzes. Das Training zu den Geschäftsgrundsätzen vermittelt die wichtigsten Compliance-Regeln der TAG und erläutert regelkonformes Verhalten, unter anderem zu Unternehmenskultur, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Interessenkonflikten, Unternehmenseigentum, Menschenrechten, Geldwäscheprävention, Antikorruption, Wettbewerbsrecht, Informationssicherheit und dem Verhalten im Ernstfall. Die Schulung zur Geldwäscheprävention und -bekämpfung vertieft die rechtlichen Grundlagen. Die Mechanismen der Geldwäsche werden erläutert und anhand von Fallbeispielen werden die Teilnehmenden für wichtige Prinzipien und Sorgfaltspflichten der Geldwäscheprävention sensibilisiert. Die Datenschutzeschulung erläutert praxisnah die grundlegenden Anforderungen der europäischen Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) und in Deutschland des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

Die Schulungen wurden über ein digitales Schulungssystem bereitgestellt. Interaktive Lerninhalte wurden durch Wissenstests mit Abschlusszertifikat ergänzt.

Die Mitarbeiter*innen der TAG sollen hierdurch befähigt werden, kritische Situationen zu erkennen und richtig zu handeln. An der Compliance-Grundlagenschulung zu den Geschäftsgrundsätzen nahmen Mitarbeitende, Vorstandsmitglieder sowie Mitglieder des Aufsichtsrats gleichermaßen teil. Zudem nahmen die Mitarbeitenden und Vorstandsmitglieder an der Datenschutzeschulung teil. Die Schulung zur Geldwäscheprävention und -bekämpfung absolvierten die Mitarbeitenden der relevanten Geschäftsbereiche (insbesondere Akquisition/ Verkauf, Zentraler Einkauf, Zentrale Technik, Vermietung), die Vorstandsmitglieder sowie die Mitglieder des Aufsichtsrats. Die Teilnehmerquote beträgt in allen Schulungen 100% (Deutschland). Zudem haben auch 100% der Mitarbeitenden sowie die Vorstandsmitglieder in Polen eine Compliance-Schulung absolviert.

Die Compliance-Beauftragte berichtet mindestens einmal jährlich sowie anlassbezogen an den Vorstand. Der Jahresbericht umfasst Kategorien und Inhalte der eingegangenen Meldungen (Hinweise und Genehmigungsprozesse), wesentliche Themen des Berichtsjahrs, Schulungsquoten, Ergebnisse aus der Überprüfung der Richtlinien, Prozesse und Kontrollmaßnahmen sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung des CMS. Der Aufsichtsrat wird ebenfalls regelmäßig sowie anlassbezogen über die aktuellen Compliance-Themen informiert.

7.5. G1-4 – Vorfälle in Bezug auf Korruption oder Bestechung

Im Geschäftsjahr gab es wie bereits im Vorjahr keine bestätigten Vorfälle von Korruption oder Bestechung, in die Mitarbeitende oder Geschäftspartner*innen involviert waren. Entsprechend wurden ebenfalls wie im Vorjahr keine Sanktionen, gerichtlichen Verfahren oder Vertragsbeendigungen mit Geschäftspartner*innen im Zusammenhang mit Korruptionsvorfällen veranlasst.



7.6.G1-6 – Zahlungspraktiken

Rechnungen werden von der TAG in Deutschland sofort nach interner Freigabe bzw. innerhalb der gesetzlichen Zahlungsfrist von 30 Tagen nach Rechnungseingang gezahlt. Soweit mit Lieferanten hiervon abweichende Zahlungsbedingungen, z. B. Zahlung innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungseingang, vereinbart sind, werden die Rechnungen innerhalb der vereinbarten Fristen zur Zahlung fällig. Die in Deutschland betriebene Handwerkerkopplung trägt durch das papierlose Gutschriftsystem zu einer zeitnahen Begleichung von Rechnungen bei.

In Polen regelt ein internes Verfahren die Bearbeitung von Kostenrechnungszahlungen und definiert die Anforderungen für den gesamten Rechnungsworkflow. Dieses Verfahren umfasst unter anderem die Eingabe von Rechnungen in das Finanz- und Buchhaltungssystem der Gruppe, die Überprüfung, Genehmigung, inhaltliche Überprüfung, Buchhaltung und die endgültige Zahlung. Für jede Phase dieses Prozesses ist ein festgelegter Abschlusszeitraum definiert.

Die Zahlungsbedingungen für Bauleistungen und den Kauf von Baumaterialien werden durch Vereinbarungen mit Subunternehmern geregelt. Bei Verträgen über Bauarbeiten und Materialien beträgt die Standardzahlungsfrist 30 Tage ab dem Datum der Lieferung einer ordnungsgemäß ausgestellten Rechnung durch den Auftragnehmer, zusammen mit einem von beiden Parteien genehmigten Fortschrittsbericht und den erforderlichen Erklärungen des Auftragnehmers.

Die Zahlungsbedingungen für andere Dienstleistungen und Materialien werden individuell im Vertrag oder in der Bestellung festgelegt. Je nach Vereinbarung werden Zahlungsbedingungen von 7, 14, 21 oder 30 Tagen festgelegt. Die Zahlungsbedingungen dürfen die gesetzliche Frist von 30 Tagen nicht überschreiten. Die Zahlungsbedingungen für andere Dienstleistungen und Materialien werden individuell ausgehandelt, wobei die Bedeutung der Bestellung berücksichtigt wird.

Individuell vereinbarte Zahlungsziele bestanden im Geschäftsjahr 2025 für ca. 12% (im Vorjahr 15%) der Rechnungen in Deutschland, der übrige Anteil wurde unter Beachtung der gesetzlichen Zahlungsfrist verarbeitet. Die durchschnittliche Zeit zur Begleichung einer Rechnung ab dem Zeitpunkt des Beginns der vertraglichen bzw. gesetzlichen Zahlungsfrist betrug im Geschäftsjahr 2025 in Deutschland fünf Tage (im Vorjahr fünf Tage). In Polen betrug dieser Zeitraum 17 Tage (im Vorjahr 22 Tage). Der deutlich längere Zeitraum in Polen ist u.a. darauf zurückzuführen, dass die Rechnungsprüfung im Projektentwicklungsgeschäft aufgrund der komplexen Baurechnungen deutlich länger dauert, als für übrige Rechnungen.

Auf Konzernebene betrug die durchschnittliche Dauer zur Begleichung einer Rechnung im Geschäftsjahr 2025 fünf Tage nach sechs Tagen im Vorjahr.

Die Ermittlung der Bearbeitungsdauer erfolgte in Deutschland anhand einer systembasierten Abfrage. In Polen wurde die Bearbeitungsdauer auf Basis einer Stichprobe von Rechnungen erhoben. Für den Konzern wurde ein gewichteter Durchschnitt errechnet.

Zum Stichtag waren wie im Vorjahr keine Gerichtsverfahren wegen Zahlungsverzug anhängig.



PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Prognosebericht

Voraussichtliche wirtschaftliche Rahmendaten

Faktoren wie schwankende Zinsen, eine nur langsam anziehende Konjunktur, hartnäckige Inflationstendenzen und Wohnungsdefizite beeinflussen weiterhin sowohl die deutsche als auch die polnische Wirtschaft. Für Deutschland erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) für 2026 eine moderate Erholung gegenüber den vorherigen Jahren. Die Prognosen liegen im Bereich von etwa 1,0 bis 1,3% realem BIP-Wachstum gegenüber dem Vorjahr. Die Europäische Zentralbank projiziert für den Euroraum einen fortgesetzten Desinflationsprozess, mit einer Inflation nahe dem Zielwert von 2,0% und einem Durchschnitt von rund 1,9% im Jahr 2026. Bezogen auf das Zinsumfeld im Geschäftsjahr 2026 könnte dies dafür sprechen, dass zunächst keine weiteren Zinssenkungen zu erwarten sind. Im jüngsten Zinsentscheid vom 5. Februar 2026 hat die EZB den Leitzins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte unverändert bei 2,0% zu belassen.

Mit Blick auf Investitionen im Baubereich geht das IW für 2026 von einem Anstieg der Bauinvestitionen von insgesamt 1,5% gegenüber 2025 in Deutschland aus. Der erwartete Anstieg ist vor allem durch Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsneubaus wie dem „Bauturbo“ und geplanten Vereinfachungen in Planungs- und Genehmigungsverfahren bedingt.

Für Polen wird nach Einschätzung der Europäischen Kommission für 2026 ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 3,5% prognostiziert, die Arbeitslosenquote wird gegenüber 2025 unverändert mit 3,1% erwartet. Für die Inflation wird ein leichter Rückgang auf 2,9% angenommen. Der polnische Wohnungsmarkt dürfte sich 2026 gegenüber 2025 insgesamt wenig verändern. Die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere in Großstädten, dürfte weiter steigen, während sich im Verkaufsbereich attraktive Hypothekenzinsen für potenzielle Wohnungskäufer*innen positiv auswirken dürften.

Die Realisierung der genannten Prognoseannahmen unterliegt selbst Risiken. Das Potenzial für weitere wesentliche Störungen, die durch die Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten sowie andere geopolitische Krisen ausgelöst werden, ist noch immer vorhanden. Daher sind insbesondere für die Immobilienwirtschaft bedeutende Faktoren wie die zukünftige Inflations- und Zinsentwicklung in diesem Umfeld schwer zu prognostizieren.

Prognose des Konzerns für das Geschäftsjahr 2026

Der nachfolgende Abschnitt sollte im Zusammenhang mit den anderen Kapiteln in diesem Konzernlagebericht gelesen werden. Die in diesem Prognosebericht enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf Einschätzungen und Schlussfolgerungen aus den zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Informationen. Die Aussagen stützen sich auf eine Reihe von Annahmen, die sich auf zukünftige Ereignisse beziehen. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängt mit Faktoren zusammen, die die TAG weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft zum Beispiel zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit, erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie staatliche Steuergesetzgebungsverfahren.



Für das Geschäftsjahr 2026 wurden bereits im November 2025 folgende Prognosen abgegeben, die unverändert gültig sind:

- **FFO I: EUR 187–197 Mio.** (ca. +6%) bzw. EUR 0,99–1,04 je Aktie (ca. +2%)
- **Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen:** EUR 92–98 Mio. (ca. +40%)
- **FFO II: EUR 279–295 Mio.** (ca. +16%) bzw. EUR 1,48–1,56 je Aktie (ca. +10%)

Die Anzahl der Aktien, die für die Prognose des FFO I und des FFO II je Aktie verwendet wurde, beläuft sich auf die aktuell ausstehende Aktienanzahl (ohne eigene Aktien) von 188.950.517 Stück. Die FFO I-Prognose beinhaltet darüber hinaus keine weiteren An- und Verkäufe im deutschen Portfolio. Für Zwecke der FFO II-Prognose wurden insofern auch keine Buchgewinne oder Buchverluste aus dem Verkauf von Wohnungen in Deutschland angenommen. Diese Prognose stellt eine Addition des FFO I und des bereinigten Verkaufsergebnisses Polen dar.

Die FFO I-Prognose 2026 umfasst das Vermietungsgeschäft der TAG in Deutschland und in Polen. Der Vollzug des im August 2025 bekannt gegebenen Erwerbs von ca. 5.300 Mietwohnungen von der R4R Poland sp. z o.o. wird nunmehr für das Ende des ersten bzw. für den Beginn des zweiten Quartals 2026 erwartet, da die polnische Kartellbehörde den Genehmigungsprozess verlängert hat, um eigene Marktuntersuchungen durchführen zu können. Insofern ist diese Akquisition nicht für volle zwölf Monate in die Prognose eingeflossen. Der Mittelwert der Prognosespanne unterstellt ein Closing zum 31. März 2026, beinhaltet also den FFO I-Beitrag aus diesem Portfolio für neun Monate.

Der erwartete starke Anstieg des Verkaufsergebnisses in Polen von rund 40% ist Ausfluss der in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Verkaufspreise. Eine attraktive Rohergebnismarge von mehr als 30% sowie steigende Erträge aus Joint-Ventures sind weitere Gründe für das Wachstum. In der Folge wird auch für den FFO II eine deutliche Steigerung erwartet.

Den Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 liegen darüber hinaus die folgenden, weiteren **wesentlichen Annahmen** zugrunde:

- EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland: EUR 230–234 Mio. (ca. +1%)
- EBITDA (bereinigt) Vermietung Polen: EUR 34–52 Mio. (ca. +146%)
- EBITDA (bereinigt) Vermietung Gesamt: EUR 264–286 Mio. (ca. +11%)
- EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen: EUR 120–130 Mio. (ca. +46%)
- Leerstandsabbau Wohneinheiten Deutschland: ca. 0,3–0,5%-Punkte
- Like-for-Like-Mietwachstum Wohneinheiten Deutschland: ca. 2,7–3,1%
- Like-for-Like-Mietwachstum Wohneinheiten Polen: ca. 3,0–3,5%
- Übergebene Wohnungen Verkauf Polen: ca. 3.200 (ca. +54%)
- Verkaufte Wohnungen Polen: ca. 2.900 (ca. +3%)
- Verkaufsvolumen Wohnungen Polen: ca. EUR 480–500 Mio. (ca. +5%)



Dividendenprognose

Unverändert zum Vorjahr soll sich die Ausschüttungsquote für die Dividende für das Geschäftsjahr 2025 auf 40% des FFO I belaufen. Für die Dividende für das Geschäftsjahr 2026 ist dann eine Erhöhung der Ausschüttungsquote auf 50% des FFO I geplant.

Prognose der TAG Immobilien AG als Einzelgesellschaft für das Geschäftsjahr 2026

Für den bereinigten Jahresüberschuss der TAG Immobilien AG im Einzelabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir, ohne Ergebnisse aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften, vor Steuern und ohne jährlich nicht wiederkehrende Effekte, ein in etwa ausgeglichenes Jahresergebnis zwischen EUR -4,0 Mio. und EUR 2,0 Mio.

Chancen- und Risikobericht²³⁾

Risikomanagement²⁴⁾

Die TAG hat ein zentrales Risikomanagementsystem (RMS) implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden bestandsgefährdenden Risiken sicherstellen soll. Mit diesem Risikomanagementsystem sollen Gefährdungspotenziale durch Maßnahmen verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des TAG-Konzerns unterstützt werden. Für alle Organisationseinheiten der TAG sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems, wie auch des Compliance-Management-Systems und des internen Kontrollsystems, stellt eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe dar.

Der Vorstand der TAG ist für die durchgängige und angemessene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Um Risiken zu erkennen, beobachtet die TAG sowohl das gesamtwirtschaftliche Geschehen als auch die Entwicklung der Immobilien- und Finanzbranche. Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe, die in die Organisation und in die Arbeitsabläufe integriert ist. Jede Organisationseinheit hat alle durch aktuelles und zukünftiges Handeln möglicherweise entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jours fixes, Abteilungsbesprechungen, Einzelgespräche und Abfragen dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung und -sensibilisierung.

Das zentrale Risikomanagement unterstützt den Vorstand und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten durch Steuerung und Durchführung des Risikomanagementprozesses. Die Risikoverantwortlichen der Organisationseinheiten sind für die Umsetzung des Risikomanagements innerhalb ihrer Bereiche verantwortlich. Sie melden quartalsweise die Risiken aus ihrem jeweiligen Bereich systembasiert an das zentrale Risikomanagement. Dort werden diese Risiken in eine „zusammengefasste Risikomeldung“ im Rahmen einer gemeinsamen Risikoberichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat überführt.

23) Dieser Abschnitt enthält Angaben, die im Zusammenhang mit den Angaben nach SBM-3 Abs. 48a-b,d,g des Nachhaltigkeitsberichts zu lesen sind

24) Dieser Abschnitt enthält Angaben, die im Zusammenhang mit den Angaben nach ERS 2 GOV-5 Abs. 36a-b des Nachhaltigkeitsberichts zu lesen sind



Risikoidentifikation und -bewertung

Die Risikoidentifikation beinhaltet die regelmäßige, systematische Analyse von internen und externen Entwicklungen und Ereignissen. Hierbei wird der Fokus auf die für die TAG wesentlichen Risiken gerichtet. Die Risiken werden gemäß ihrer Eintrittswahrscheinlichkeiten und der absoluten Schadenshöhe nach bewertet und im Risikofragebogen erfasst.

Die Risikobewertung ist die Quantifizierung eines Erwartungswertes, der sich rechnerisch aus dem Produkt der Nettoschadenshöhe (Bruttoschadenshöhe abzüglich eingeleiteter Maßnahmen, zuzüglich damit verbundener Kosten) und der dazugehörigen Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos ergibt. Im Hinblick auf einen möglichen Schaden durch ein Risiko wird die Auswirkung auf die Liquidität (cash) auf Ebene des Konzerns ermittelt und betrachtet. Des Weiteren kann die Bewertung des Risikos auch qualitativ erfolgen, falls quantitative Auswirkungen nicht abschätzbar sind.



Für die Quantifizierung des Schadenspotenzials wurden folgende Einteilungen gewählt:

Quantitatives Ausmaß	Wert in EUR Mio.				
	> 15,0	mittel	hoch	hoch	schwerwiegend
> 5,0 - ≤ 15,0	gering	mittel	hoch	hoch	schwerwiegend
1,0 - ≤ 5,0	gering	gering	mittel	mittel	hoch
	Selten	Unwahrscheinlich	Möglich	Wahrscheinlich	Fast sicher
	≤ 5%	> 5% - ≤ 25%	> 25% - ≤ 50%	> 50% - ≤ 75%	> 75%
	Eintrittswahrscheinlichkeit				

Sämtliche Risiken der TAG werden in einer geschlossenen 15-Feld-Matrix (Risk Map) gemäß ihrer Netto-Schadenshöhe und der Netto-Eintrittswahrscheinlichkeit, nach Durchführung der qualitativen Aggregation, eingeordnet. Im Rahmen der Berichterstattung erfolgt eine summarische Aggregation der gemeldeten Erwartungswerte unter Berücksichtigung von Interdependenzen. Die qualitative Aggregation beinhaltet die strukturierte Zusammenführung von Einzelrisiken, bei der untergeordnete Risiken in die Bewertung übergeordneter Risiken auf Konzernebene einfließen und nicht separat konsolidiert werden.

Risikosteuerung

Die Risikosteuerung erfolgt anhand getroffener Maßnahmen für die identifizierten Risiken durch Risikovermeidung, Risikoreduktion, Risikotransfer sowie Risikoakzeptanz. Risikovermeidung mittels Verzicht auf risikobehaftete Geschäfte ist keine allgemeingültige Strategie, da dies gleichzeitig auch den Verzicht auf Gewinnchancen bedeutet. Risikosteuerung umfasst daher alle Maßnahmen zur Risikoverminderung beziehungsweise Risikoüberwälzung.

Die Überwachung der Risikosteuerungsmaßnahmen liegt dezentral im Verantwortungsbereich der Risikoverantwortlichen. Bei wesentlichen Risiken erfolgt die Prüfung der Wirksamkeit von Maßnahmen direkt durch den Vorstand der TAG, wobei dieser operativ durch den Risikomanager unterstützt wird.

Risikotragfähigkeit²⁵⁾

Das Geschäftsmodell der TAG ist cashflowbasiert. Als Risikotragfähigkeit wird das maximale Risikoausmaß verstanden, welches das Unternehmen ohne Gefährdung seines Fortbestands tragen kann. Die Methoden zur Bestimmung der individuellen Risikotragfähigkeit liegen dabei im Ermessen des Unternehmens. Wesentliches finanzielles Ziel des Unternehmens ist es, kontinuierlich wachsende und verlässlich planbare Cashzuflüsse aus Vermietung und Verkauf von Wohnimmobilien zu generieren. Insofern erfolgt die Ermittlung der Risikotragfähigkeit liquiditätsorientiert. Die maximale Risikotragfähigkeit der TAG (Risikodeckungssumme) wird auf Basis des niedrigsten Wertes des „verfügbaren Cash“ rollierend innerhalb der nächsten zwölf Monate bestimmt, wie er sich aus der monatlichen Liquiditätsplanung ergibt. Refinanzierungsmaßnahmen werden nur dann berücksichtigt, wenn diese schon unmittelbar vor der Umsetzung stehen. Zur Berücksichtigung weiterer, aus heutiger Sicht nicht erkannter

25) Dieser Abschnitt enthält Angaben, die im Zusammenhang mit den Angaben nach ERS 2 SBM-3 Abs. 48 f-g des Nachhaltigkeitsberichts zu lesen sind



Liquiditätsrisiken, wird ein Sicherheitsabschlag von 20% vorgenommen. Sofern wesentliche Liquiditätsrisiken in einem Zeitraum von mehr als einem Jahr erkennbar werden (z. B. auslaufende Kredite, die auch bei mittelfristiger Betrachtung nicht zu refinanzieren sind), werden diese zusätzlich in Abzug gebracht.

Der je Risiko berechnete Netto-Erwartungswert zuzüglich Maßnahmenkosten wird zu dem Konzernerwartungswert aggregiert und zur Risikodeckungssumme ins Verhältnis gesetzt. Als Ergebnis ergibt sich die als Prozentsatz ausgedrückte Risikotragfähigkeit.

Risikokommunikation

Die Risikoverantwortlichen haben dem zentralen Risikomanagement regelmäßig vierteljährlich oder entsprechend dem risikospezifisch vereinbarten Berichtszyklus zu berichten. Dazu wird, wie auch für den gesamten Risikomanagementprozess, eine entsprechende Software verwendet. Das zentrale Risikomanagement übermittelt dem Vorstand quartalsweise einen konsolidierten Risikobericht mit einer Übersicht zur aktuellen Auslastung der Risikotragfähigkeit, der Einordnung der Risiken in die Risk Map sowie einer Veränderungsdarstellung zum Vorquartal. Des Weiteren enthält der Bericht Erläuterungen der relevanten Sachverhalte.

Ergänzend hierzu erhält der Vorstand vom Risikomanagement eine erläuternde Detailaufstellung zur Vorquartalsentwicklung. Zusätzlich wird eine Zusammenfassung der gemeldeten Risiken mit allen relevanten Informationen aus den Einzelrisikomeldungen und nach Durchführung der qualitativen Aggregation sowie der Zuordnung in der Risk Map dem Vorstand im Rahmen des Risikoreportings übermittelt. Dem Aufsichtsrat wird dieser Risikobericht vor jeder Sitzung vorgelegt und in den jeweiligen Sitzungen durch den Vorstand erläutert.

Sofern neue oder sich kurzfristig geänderte wesentliche Risiken mit einem Erwartungswert von mehr als EUR 5 Mio. außerhalb der Regelabfrage auftreten, sind diese unverzüglich durch die Risikoverantwortlichen oder deren Vertreter an den Risikomanager zu melden (Ad-hoc-Risikoberichterstattung). Der Risikomanager oder Vertreter nimmt die Meldungen der Risikoverantwortlichen entgegen, prüft und aktualisiert die Informationen und meldet sie unverzüglich an den Vorstand. Entsprechende Risikosteuerungsmaßnahmen werden durch den Vorstand beschlossen.

Interne Revision

Die TAG verfügt über eine interne Revisionsabteilung, die ergänzend das Risikomanagement und die Einhaltung des internen Kontrollsystems überwacht. Als prozessunabhängige Instanz prüft sie regelmäßig die Geschäftsabläufe, die installierten Systeme und die implementierten Kontrollen der Gesellschaft.

Compliance Management

Compliance bedeutet Regelkonformität, d. h. die Einhaltung der für das Unternehmen relevanten Gesetze, Regelungen und Kodizes, freiwilligen Selbstverpflichtungen sowie der internen Richtlinien und organisatorischen Maßnahmen des Unternehmens. Zur Sicherstellung der Regelkonformität besteht in der TAG zur Gestaltung entsprechender unternehmensinterner Prozesse und Vorgaben ein Compliance-Management-System (CMS), das auf die Begrenzung der Compliance-Risiken und damit auf die Vermeidung von Compliance-Verstößen ausgerichtet ist. Das CMS stützt sich auf die zentralen Säulen der Identifikation von Compliance-Risiken, vorrangig auf Rechts- und Reputationsrisiken, und ein darauf aufbauendes präventives und reaktives Management. Aufgrund der besonderen Relevanz von Compliance-Risiken ist das CMS nicht in das RMS integriert, die Systeme ergänzen sich. Gemeinsame Ziele von RMS und CMS sind das Erkennen und Sichtbarmachen von Risiken und Gefahren und die Minimierung dieser Risiken und Gefahren.



Das interne Kontrollsystem (IKS), welches ebenfalls nicht Bestandteil des Risikomanagementsystems ist, beinhaltet die vom Vorstand bei der TAG eingeführten Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen (Regelungen) zur Sicherung der (i) Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit, (ii) Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und (iii) Einhaltung der für die TAG maßgeblichen rechtlichen Vorschriften. Das IKS setzt sich aus den Komponenten Kontrollumfeld, Risikoeinschätzung, Kontrollaktivitäten, Information und Kommunikation sowie Überwachungsaktivitäten zusammen, welche im Wesentlichen in den Unternehmensprozessen integriert sind. Das IKS trägt also durch die entsprechenden Regelungen dazu bei, sicherzustellen, dass die Organisation und die Prozesse ordnungsgemäß eingerichtet sind, und es unterstützt den optimalen Ablauf der Unternehmensprozesse. Der Vorstand hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr mit dem Risikomanagementsystem und dem IKS befasst und dabei keine Beanstandungen festgestellt, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme in ihrer Gesamtheit sprechen.²⁶⁾

Risikodefinition

Die verschiedenen Einzelrisiken, die nach Ansicht des Vorstands für die TAG von wesentlicher Bedeutung sind, stellen sich in einem Überblick wie folgt dar:

- Marktrisiken
 - Umfeld- und Branchenrisiken
 - Regulatorische und politische Risiken
 - ESG-Risiken
- Leistungswirtschaftliche Risiken
 - Vermietungsrisiken
 - Portfoliobewertungsrisiken
 - Projektentwicklungsrisiken
- Finanzwirtschaftliche Risiken
 - Liquiditätsrisiken
 - Zinsrisiken
 - Währungsrisiken
- Sonstige Risiken
 - Rechtliche Risiken
 - Steuerliche Risiken
 - IT-Risiken
 - Datenqualitätsrisiko
 - Datenschutzrisiko
 - Personalrisiko

26) ungeprüfte Angaben



Umfeld- und Branchenrisiken

Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Die Nachfrage nach Immobilien wird insbesondere durch die demografische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade, Hypothekenzinsentwicklung und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investor*innen in Deutschland beeinflusst und ist zudem von der regionalen Lage abhängig. Ein wesentlicher Faktor ist auch das steuerliche Umfeld, in dem steuerungspolitische Instrumente wie Sonderabschreibungen, Befreiungstatbestände für Ertragsteuern und die Grunderwerbsteuer sowie schenkungs- und erbschaftsteuerliche Begünstigungen die Nachfrage nach Immobilien beeinflussen. Im Jahr 2025 lässt sich im Vergleich zum Vorjahr v.a. aufgrund des bis zur Jahresmitte weiterhin rückläufigen und danach stabilen Zinsniveaus sowie der weiterhin hohen Basisnachfrage und geringen Bautätigkeit eine Stabilisierung bzw. ein leichter Anstieg bei Immobilienpreisen konstatieren, was sich auch in leicht höheren Immobilienbewertungen im Jahr 2025 widerspiegelt.

Die TAG ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Insbesondere bei der Akquisition sowie dem Verkauf von Immobilienportfolios konkurriert die TAG mit Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds und anderen institutionellen Investor*innen, die teilweise über große finanzielle Ressourcen oder weitere strategische Vorteile verfügen können. Es besteht insofern das Risiko, dass die TAG sich im Wettbewerb nicht behaupten oder nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann und damit geplante Akquisitionen bzw. Verkäufe nicht umsetzen kann.

Im Hinblick auf künftige Instandhaltungs- und Bau- beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen besteht das Risiko, dass die Handwerker- und Baubranche nicht über ausreichend Kapazitäten und Material verfügt, um die entsprechenden Aufträge zeitnah abzuarbeiten. Dies kann im Hinblick auf die von der TAG geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung, zu zeitlichen Verzögerungen und, als Folge der hohen Nachfrage, zu zusätzlichen nicht geplanten Preissteigerungen führen.

Die Konzentration der Geschäftstätigkeit der TAG auf einzelne Regionen innerhalb Deutschlands kann darüber hinaus zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken führen. Dies betrifft insbesondere die ostdeutschen Bundesländer, in denen sich der wesentliche Teil (mehr als 75%) des Immobilienbesitzes der TAG befindet.

Mit der strategischen Ausrichtung der TAG auf mittelgroße Städte und das Umfeld großer Metropolen werden diese Risiken begrenzt. Durch ausgewählte Zu- und Verkäufe von Wohnimmobilien wird darüber hinaus die Konzentration auf ein renditestarkes Portfolio gestärkt. Zur Vorbereitung von Akquisitions- und Verkaufsentscheidungen werden die allgemeine und regionale Marktentwicklung permanent beobachtet sowie die angebotenen Liegenschaften im Hinblick auf den Zustand der Objekte, deren Lage und Mieten eingehend analysiert. Zur Bewertung von Ertragspotenzialen, Synergien sowie Miet- und Kostenrisiken durchlaufen potenzielle Transaktionen einen gründlichen Due-Diligence-Prozess. Diese Faktoren werden in gleicher Weise für das gesamte Immobilienportfolio der TAG ausgewertet und auch bei potenziellen Verkäufen von Beständen berücksichtigt.

Die beschriebenen einzelnen Umfeld- und Branchenrisiken in Deutschland werden in Summe weiterhin als mittel angesehen. Die Entwicklung des Vorjahres mit sich wieder stabilisierenden bzw. leicht steigenden Immobilienpreisen und relativ stabilen Transaktionsvolumina, bei trotzdem weiterhin hohen Bau- und Modernisierungskosten und einer anhaltend schwachen konjunkturellen Entwicklung hat sich auch im Verlauf des Jahres 2025 fortgesetzt.



Das Risiko aus zeitlichen Verzögerungen und erhöhten Preisen durch Kapazitätsengpässe bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist wie im letzten Jahr stabil mit mittel bewertet. Dies beruht auf zunehmend langfristigen Bindungen zu großen Vertragspartnern und dem anhaltenden Ausbau des konzerneigenen Handwerkerservices. Sofern diese Risiken eintreten, würde dies dazu führen, dass die im zuvor dargestellten Prognosebericht geschilderte erwartete Entwicklung, insbesondere des FFO I, nicht erreicht werden würde.

Im Gegensatz zum deutschen Immobilienmarkt ist die Wettbewerbssituation in Polen nach unserer Einschätzung weiterhin weniger intensiv. Insbesondere der von der TAG angestrebte Vermietungsmarkt für Wohnungen wird bislang kaum von institutionellen Investor*innen besetzt. Neben den sich hieraus ergebenden Chancen besteht auch das Risiko, dass zukünftige Marktentwicklungen falsch eingeschätzt werden und geplante Miet- oder Projektergebnisse nicht im erwarteten Umfang realisiert werden können. Klassische Bauträgerprojekte, in denen Wohnungen errichtet und anschließend an Privatpersonen (überwiegend als Eigennutzer) veräußert werden, werden hingegen von zahlreichen Projektentwicklern in Polen umgesetzt. Dies führt auch hier zu derzeit steigenden Grundstückspreisen und Engpässen in der Verfügbarkeit von Bauunternehmen und Handwerksbetrieben. Insgesamt werden die relevanten Umfeld- und Branchenrisiken des polnischen Marktes als unverändert gering bis mittel bewertet.

Regulatorische und politische Risiken

Die TAG ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Solche Regelungen können, neben dem Steuerrecht, insbesondere das allgemeine Mietrecht, aber auch das Baurecht, Arbeitsrecht oder Umweltrecht betreffen.

Insbesondere im künftigen Mietrecht bestehen weiterhin Risiken wesentlicher nachteiliger Veränderungen für Vermieter*innen, nachdem in den Vorjahren bereits Verschärfungen durch die „Mietpreisbremse“ (§ 556d BGB) und die reduzierte Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) umgesetzt wurden. Weiterhin bestehen Risiken aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), das in seiner ursprünglichen Fassung umfangreiche Vorschriften im Hinblick auf den Anteil erneuerbarer Energien bei Heizungen enthielt. Die aus dem GEG resultierenden Risiken werden von uns mittlerweile – nach gesetzlichen Anpassungen und möglichen weiteren Abmilderungen durch die neue Regierung – nur noch als gering eingeschätzt nach mittel im Vorjahr.

Weiterhin bestehen Risiken in Bezug auf den „CO₂-Preis“, der auch die Wärmeversorgung von Wohnungen betrifft. Dieser steigt auf mindestens EUR 55 bis maximal EUR 65 je Tonne im Jahr 2026 (nach EUR 55 in 2025). Ab 2027 ist EU-weit ein Emissionshandel für Gebäudewärme und Verkehr geplant, wodurch sich der CO₂-Preis am Markt bilden würde, was zu deutlichen Kostensteigerungen führen würde. Weitere rechtliche Änderungen auf deutscher und europäischer Ebene sind derzeit nicht abschließend einschätzbar.



Das Risiko nachteiliger Änderungen im Mietrecht wird für die TAG insgesamt als mittel eingestuft. Zwar ist die Eintrittswahrscheinlichkeit durchaus als hoch zu bewerten, jedoch sind die wirtschaftlichen Auswirkungen für die TAG, soweit derzeit ersichtlich, nicht von wesentlicher Bedeutung, da zum Beispiel die Investitionsschwerpunkte des Konzerns weder in Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen noch in starken Mietsteigerungen in Ballungsgebieten, die von der Mietpreisbremse und der Entwicklung der Mietspiegel besonders abhängig sind, liegen. Vor diesem Hintergrund gehen wir nicht davon aus, dass die Diskussion um eine stärkere Regulierung (insbesondere um Beschränkungen von Mieterhöhungen) unsere Standorte wesentlich betreffen wird. Dennoch besteht ein Risiko, dass auch die TAG im Falle einer bundesweiten strengeren Regulierung der Mieten zukünftig nicht mehr oder nur noch eingeschränkt in der Lage ist, ihre Mieten zu erhöhen. Dies würde zwar den Bestand des Konzerns nicht gefährden, könnte jedoch wesentliche Nachteile für die in der Prognose dargestellte künftige Entwicklung der Mieten (like-for-like-Mietwachstum), des FFO I und des NTA haben.

Im Gegensatz zu Deutschland verfügt Polen über kein eigenständiges Mietrecht. Mietverträge unterliegen lediglich den Bestimmungen des allgemeinen Zivilrechts, es besteht insofern weitestgehend Vertragsfreiheit zwischen Eigentümer*innen und Mieter*innen. Auch wenn Regulierungen des Mietwohnungsmarktes derzeit nicht diskutiert werden und nach unserer Einschätzung auch unwahrscheinlich sind, so ist nicht auszuschließen, dass in späteren Jahren auch in Polen Regulierungsinitiativen gestartet werden, sofern der in den vergangenen Jahren zu beobachtende Trend steigender Mieten sich weiter fortsetzt. In diesem Fall wäre nicht auszuschließen, dass sich solche Regulierungsinitiativen negativ auf einzelne Ergebniskomponenten der Vermietung, wie z. B. umlegbare Betriebskosten oder zulässige (Netto-)Mieten, auswirken könnten. Diese Risiken werden für die polnischen Aktivitäten allerdings in ihrer Auswirkung als gering angesehen.

Alle übrigen einzelnen regulatorischen und politischen Risiken werden als gering bis mittel eingeschätzt, sodass diese Risikokategorie insgesamt weiterhin als mittel bewertet wird. Entsprechende Entwicklungen könnten sich nachteilig auf die im Prognosebericht dargestellten Erwartungen, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung der Mieten und damit des FFO I, auswirken.

ESG-Risiken

ESG (Environmental Social Governance-)Themen rücken zunehmend in den Fokus, auch im Risikomanagement. Zu diesen Themen zählen zum Beispiel zukünftige gesetzliche Vorschriften zur Reduzierung von CO₂-Emissionen im Wohnungsbestand und Offenlegungspflichten über die Nachhaltigkeit der Wirtschaftstätigkeiten im Rahmen der EU-Taxonomie-Verordnung und der EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD), deren Umsetzung in nationales Recht weiterhin ansteht, die verstärkte Nachfrage nach bedarfsgerechten Umbauten und Seniorenprogrammen aufgrund demografischer Veränderungen, ebenso Erdgeschosswohnungen sowie barrierefreie und seniorengeeignete Wohnungen. Der Bedarf an sozialen Hilfsangeboten und Beratung an allgemeinen Themen in den Wohnquartieren steigt. Weitere Aspekte sind zum Beispiel der Anstieg von Verbrauchskosten, insbesondere Energie- und Wasserverbräuche, oder vermehrte Schäden durch Starkregen und Sturm mit der Folge höherer Versicherungskosten.

Die TAG bietet verstärkt Beratungs- und Sozialangebote an. Den steigenden Energiekosten wird durch eine kontinuierliche Erneuerung der Heizanlagen gegengesteuert. Weitere Energieeffizienzmaßnahmen an den Gebäuden werden sukzessive ausgeführt.



Darüber hinaus könnte der regulatorische Druck auf Eigentümer unsanierter Bestandsbauten bezüglich des Erreichens von Klimazielen zukünftig wachsen. Die notwendigen Investitionen zur energetischen Sanierung des Portfolios unterliegen dabei im Allgemeinen dem Risiko der Knappheit von Personal und Rohstoffen zur Durchführung der Sanierungsprojekte, wodurch sich die Sanierung verteuern oder in zeitlicher Hinsicht verzögern könnte.

Die TAG hat bereits zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 ihre Dekarbonisierungsstrategie für das deutsche Wohnungsportfolio veröffentlicht. Danach sind, um das Ziel eines nahezu klimaneutralen Portfolios bis 2045 zu erreichen, zusätzliche Investitionen (im Vergleich zum bisherigen Investitionsniveau) von insgesamt rund EUR 690 Mio., gerechnet vom Jahresbeginn 2022, erforderlich, dies entspricht rund EUR 30 Mio. p.a. Es besteht das Risiko, dass aufgrund von Kostensteigerungen, nicht verfügbaren Kapazitäten oder eingeschränkter Finanzierungsmöglichkeiten dieses Ziel nur mit, ggf. deutlich, höheren Kosten oder verspätet erreicht werden kann. Auch kann die Rentabilität der geplanten Maßnahmen durch weitere regulatorische Eingriffe, wie zum Beispiel zukünftig restriktivere Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Modernisierungen, geringer oder sogar wesentlich geringer ausfallen als erwartet.

Aus den Aktualisierungen der doppelten Wesentlichkeitsprüfungen im Rahmen der fortgeführten CSRD-Berichterstattung wurden zudem weitere Risiken aus dem Bereich Governance/Soziales identifiziert (mangelnde Sicherheitsvorkehrungen, unangemessene Arbeitsbedingungen und Menschenrechtsverletzungen, gesetzwidriges Verhalten von Mitarbeitern sowie Korruption bei Lieferanten aus der vorgelagerten Wertschöpfungskette; Verhalten von Mitarbeitern entgegen der Unternehmenskultur). Diesen potenziellen zusätzlichen Risiken tritt die TAG durch entsprechende Maßnahmen entgegen, so dass sie zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht als wesentlich erachtet werden. Alle weiteren kurzfristigen Risiken mit einem Betrachtungshorizont von bis zu 12 Monaten sind über einzelne Risikomeldungen in den Risikokategorien des Risikomanagementsystems direkt abgebildet.

Insgesamt werden die Risiken weiterhin als gering, wenn auch zunehmend steigend eingestuft. Können Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen im Zusammenhang mit neuen energetischen und messtechnischen Anforderungen, die zur Reduzierung von CO₂-Emissionen im gesamten deutschen Wohnungsbestand umfangreich erforderlich sind, nicht oder nur in geringerem Umfang als erwartet auf die Mieter*innen umgelegt werden, würden sich negative Auswirkungen auf den Ertrag bzw. Aufwand aus Vermietung und damit insbesondere auf den FFO I ergeben.

Vermietungsrisiken

Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen führen und verursachen zusätzlich Kosten, die gegebenenfalls nicht auf Mieter*innen umgelegt werden können. Ein Anstieg des Leerstands kann sich aufgrund einer künftig geringeren Nachfrage nach Wohnraum ergeben, wenn zum Beispiel in einzelnen Regionen die Anzahl der Haushalte zurückgeht, sei es aufgrund demografischer Entwicklungen oder infolge des Wegzugs oder Stellenabbaus großer Arbeitgeber der Region.

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgt bei Neuvermietungen eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Wohnungsmieter*innen. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion ein strategisches Ziel der TAG dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die TAG langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken.



Das Risiko von Mietausfällen (Forderungsausfallrisiko aus Vermietung) ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit für die Gruppe aktuell jedoch als gering. Insgesamt kam es auf Konzernebene im Geschäftsjahr 2025 zu Wertminderungen auf Mietforderungen einschließlich der gesondert ausgewiesenen Wertminderungen im Dienstleistungsergebnis von EUR 6,9 Mio. (Vorjahr: EUR 5,7 Mio.). Bezogen auf die Netto-Ist-Miete von EUR 371,1 Mio. (Vorjahr: EUR 360,2 Mio.) entspricht dies einer Forderungsausfallquote von 1,8% (Vorjahr: 1,6%). Im Einzelabschluss der TAG Immobilien AG selbst sind Mietausfälle nur von untergeordneter Bedeutung. Insofern haben die seit dem Jahr 2022 infolge des Ukrainekriegs zum Teil stark gestiegenen Wärme- und Strompreise für die TAG, die zu erhöhten Betriebs- und Nebenkostenforderungen gegen Mieter*innen geführt haben, bisher keine wesentlichen wirtschaftlichen Folgen gehabt. Das Risiko aus erhöhten Betriebs- und Nebenkostenforderungen besteht grundsätzlich auch im Zusammenhang mit steigenden Energiepreisen infolge des aktuellen Nahost-Konflikts.

Die zukünftige Entwicklung der Energie- und Wärmepreise in diesem Bereich ist schwer vorherzusagen, die Einschätzung des Einzelrisikos hieraus erfolgt daher unverändert als mittel. Die Entwicklung der Energiepreise wird vor allem durch externe Effekte, die nicht im Handlungsbereich der TAG liegen, beeinflusst. Sofern die Mieter*innen zukünftig nicht in der Lage sein sollten, ihre Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen an die steigenden Preise anzupassen oder eine aus der jährlichen Abrechnung resultierende Nachzahlung zu leisten, könnte sich das Risiko von Forderungsausfällen aus der Vermietung deutlich erhöhen und sich zudem das Potenzial für zukünftige Mieterhöhungen reduzieren.

Die künftigen Vermietungsrisiken sind zudem sowohl von der Bevölkerungsentwicklung als auch vom Umfang der Neubautätigkeit in Deutschland abhängig. In diesem Zusammenhang ist erstmalig das Risiko erhöhten Leerstands in das Risikoinventar aufgenommen worden, das durch die vermehrte Rückkehr ausländischer Mieter*innen in ihre Heimatländer entstehen könnte. U.a. durch diese Entwicklung werden die Risiken hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit trotz der weiter erwarteten hohen Nachfrage nach Wohnraum jetzt insgesamt als mittel eingestuft nach gering im Vorjahr. Ein Anstieg der Leerstandsquote würde zu negativen Auswirkungen auf die Mieten und damit insbesondere auf den FFO I führen. Die diesbezüglich dargestellten Erwartungen in der Prognose könnten in einer derartigen Situation nicht erreicht werden.

Im Gegensatz zu Deutschland ist der Mietwohnungsmarkt in Polen sehr viel kleiner. Die Eigentümerquote liegt in Polen aktuell bei rund 85%, während diese Quote in Deutschland nur rund 45–50% beträgt. Vor diesem Hintergrund besteht für die TAG das Risiko, dass die in Polen zukünftig zur Vermietung angebotenen Wohnungen nicht auf ausreichende Nachfrage treffen, falls sich die Eigentümerquote, auch in den von der TAG angestrebten großen Städten Polens, erhöht. In Kombination mit einer höheren Neubautätigkeit könnte dies zu einem Überangebot führen.

Dieses Risiko wird jedoch unverändert als gering eingestuft. Der Markt für Wohnungsvermietungen hat in Polen in den letzten Jahren deutlich an Nachfrage gewonnen, wie an den stetig gestiegenen Mieten zu erkennen ist. Der polnische Mietwohnungsmarkt ist im Gegenteil aus unserer Sicht durch ein Angebotsdefizit gekennzeichnet. Er gilt als einer der am wenigsten gesättigten Wohnungsmärkte in Europa. Darüber hinaus unterstützt die absolute Größe des polnischen Marktes mit rund 38 Mio. Einwohnern und die günstige demografische Entwicklung die Annahme, dass auch in Zukunft wachsender Bedarf, nicht nur an Eigentums-, sondern auch an Mietwohnungen besteht.



Portfoliobewertungsrisiken

Für die Bewertung der im Konzernabschluss ausgewiesenen Marktwerte (Fair Values) der Immobilien werden grundsätzlich Wertgutachten herangezogen. Diese Wertgutachten werden derzeit zweimal im Jahr von unabhängigen, anerkannten Sachverständigen erstellt. Die Marktwerte sind von verschiedenen Faktoren abhängig, hierbei handelt es sich teilweise um objektive Faktoren wie die konjunkturelle Entwicklung oder das Zinsniveau sowie um weitere ermessensbehaftete exogene Faktoren wie die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen. Darüber hinaus können Altlasten in den Beständen, wie zum Beispiel Bleirohre, Einfluss auf die Bewertung haben. Zusätzlich hat ein Sachverständiger auch ermessensabhängige, qualitative Faktoren zu berücksichtigen, zum Beispiel die Bewertung von Lage und Qualität der Objekte oder die Höhe der erzielbaren Mieterlöse. Infolge dieser Einflussfaktoren kann es zu bilanziellen Wertberichtigungen kommen und es besteht eine hohe Volatilität des Konzernergebnisses. Eine direkte Auswirkung auf die Liquidität der TAG besteht nicht.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen werden durch die unabhängigen Sachverständigen auf Basis fachlicher Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Zu den Auswirkungen möglicher Schwankungen der Bewertungsparameter, ohne Berücksichtigung potenzieller Interdependenzen zwischen den einzelnen Parametern, wird auf den Konzernanhang, Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)“, verwiesen.

Steigende Zinsen könnten weitere Wertverluste in der Portfoliobewertung nach sich ziehen, da in dieser Situation, zumindest mittelfristig, auch die Renditeerwartung von Investor*innen und damit die im Bewertungsmodell verwendeten Kapitalisierungszinsen steigen sollten. Entsprechende Wertverluste in der Portfoliobewertung können auch bei einem Rückgang der Mieten oder einem Anstieg der Leerstände eintreten.

In Polen könnten zudem Risiken auch aus einer falschen Markteinschätzung des noch relativ jungen und kleinen Marktes für Wohnungsvermietungen sowie Veränderungen der Nachfrage nach entsprechenden Objekten zu Bewertungsrisiken führen. Zudem könnten aufgrund der vergleichsweise jungen Historie dieses Marktes Vergleichsparameter für die Bewertung ggf. nur in größeren Bandbreiten zu schätzen sein. Insgesamt werden die Portfoliobewertungsrisiken aufgrund einer möglichen negativen Marktentwicklung als mittel eingestuft.

Portfoliobewertungsrisiken in Deutschland werden von uns trotz der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnungen, bei gleichzeitig unzureichenden Neubauaktivitäten, und den damit erwarteten weiter steigenden Mieten als mittel eingestuft. Dies hängt im Wesentlichen mit dem seit Anfang 2022 deutlich gestiegenen Zinsniveau zusammen, das jedoch mittlerweile ein im langfristigen Vergleich normales und stabiles Niveau erreicht hat. Sofern bilanzielle Verluste eintreten, sind diese zwar nicht liquiditätswirksam, erhöhen jedoch den Verschuldungsgrad (LTV). Dies könnte zukünftige Finanzierungen erschweren oder verhindern oder sogar, bei aus heutiger Sicht nicht zu erwartenden substanziellen weiteren Wertminderungen, zum Bruch kreditvertraglicher Auflagen (Financial Covenants) führen.



Projektentwicklungsrisiken

Seit dem Geschäftsjahr 2020 ist die TAG auf dem polnischen Immobilienmarkt im wesentlichen Umfang auch als Projektentwickler tätig. Auf der Aufwandsseite kann dies mit wesentlichen Risiken verbunden sein, falls Bauprojekte ungeplante Kosten, zum Beispiel steigende Kosten für Baumaterialien oder Arbeitskräfte, nach sich ziehen oder deren Umsetzung längere Zeit in Anspruch nimmt als zeitlich geplant. Auch wenn dies in den vergangenen Geschäftsjahren innerhalb der Projekte in Polen nicht zu beobachten war, sind derartige Kostenrisiken dem Projektentwicklungsgeschäft immanent vor dem Hintergrund des auch in Polen gestiegenen Inflationsniveaus. Auf der Ertragsseite besteht das Risiko falscher Verkaufspreiskalkulationen und somit negativer Abweichungen vom Verkaufsplan, insbesondere falls zwischen Planung und Fertigstellung des Projektes längere Zeit als geplant vergeht.

Damit bestehen Fertigstellungsrisiken, Beschaffungsrisiken und Baurisiken innerhalb des Projektentwicklungsgeschäfts, das von der TAG nur in Polen und nicht auch in Deutschland betrieben wird. Die Projektentwicklungsrisiken werden von uns insgesamt als hoch eingeschätzt. Zum Stichtag ergaben sich in diesem Zusammenhang keine Auswirkungen auf die Bewertung der bilanzierten Projektentwicklungen in Polen. Im Falle des Eintretens dieser Risiken könnten der NTA und FFO II negativ beeinflusst werden und die dargestellten Erwartungen hinsichtlich dieser Kennzahlen möglicherweise nicht erreicht werden.

Liquiditätsrisiken

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt, vor allem Liquiditäts- und Zinsrisiken. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt die Steuerung dieser Risiken in der zentralen Finanzabteilung. Potenzielle Ausfallrisiken im Zusammenhang mit der Anlage der Konzernliquidität sowie beim Abschluss derivativer Finanzinstrumente und sonstiger Finanztransaktionen werden durch Überwachung des Kontrahentenrisikos und Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

Zur Liquiditätsplanung und Liquiditätskontrolle, sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich, werden folgende Instrumente zum Reporting an den Vorstand eingesetzt und die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt: täglicher Liquiditätsreport mit der Zusammenfassung aller Konten, monatliche Liquiditätsplanung für mindestens die nächsten zwölf Monate sowie die jährliche mittelfristige Liquiditätsplanung für die nächsten drei Jahre.

Weiterhin ist die TAG darauf angewiesen, zur Refinanzierung auslaufender Kredite oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Für diese Finanzierungen ist es im Falle unbesicherter Kredite (z. B. Unternehmensanleihen) im Hinblick auf die Konditionen von wesentlicher Bedeutung, dass die TAG weiterhin über ein Investment-Grade-Rating verfügt.

Eine Krise an den Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber als letzte Maßnahme zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. In Zusammenhang mit in den nächsten drei Jahren auslaufenden Finanzierungen wird das daraus entstehende Risiko als mittel betrachtet.



Im Konzernkreis bestehen Finanzverbindlichkeiten (Kreditverträge, Anleihen, Schuldscheindarlehen, Kreditlinien etc.) über insgesamt EUR 2.973 Mio. (Vorjahr: EUR 2.656 Mio.), bei denen vonseiten der Banken und Finanzierer Vorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es, bei Nichtinanspruchnahme der Heilungsmöglichkeiten, zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Die TAG Immobilien AG selbst hat in ihrem Einzelabschluss EUR 945,5 Mio. (Vorjahr: EUR 704,5 Mio.) Kreditverbindlichkeiten mit Covenantsvorgaben.

Gleichermaßen sind für die emittierten Unternehmens- und Wandelanleihen sowie Schuldscheindarlehen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, zum Beispiel im Falle eines Kontrollwechsels, können diese Unternehmensanleihen, ebenso wie die nachfolgend im Abschnitt „Angaben nach § 289a HGB und § 315a HGB“ genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Liquiditätsrisiken werden durch die TAG insgesamt weiterhin als mittel eingeschätzt. Zwar verfügt der Konzern über ausreichende Liquidität und der Bruch von Financial Covenants wird als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt, jedoch bestehen derzeit infolge des starken Zinsanstiegs in den letzten zwei Jahren nach wie vor Unsicherheiten an den Kapitalmärkten. Auch besteht das Risiko, dass kreditgebende Banken oder andere Fremdkapitalinvestoren aufgrund negativer konjunktureller Entwicklungen oder durch strengere regulatorische Vorgaben ihr Finanzierungsengagement im Immobiliensektor reduzieren bzw. zu für die TAG nachteiligeren Konditionen anbieten müssen.

Zinsrisiken

Die Aktivitäten des Konzerns sind finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum weit überwiegenden Teil werden Bankkredite nur mit einer fixen Verzinsung abgeschlossen, sei es durch einen direkt vereinbarten Festzinssatz oder durch eine variable Verzinsung, die dann mithilfe eines derivativen Finanzinstruments (in der Regel Zinsswaps) in einen Festzinssatz umgewandelt wird. Der Anteil fixer Zinssätze an den gesamten Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beträgt zum Stichtag 95% (Vorjahr: 95%).

Ein Zinsänderungsrisiko besteht vor diesem Hintergrund im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite und in Bezug auf neue Kredite. Steigende Finanzierungskostensätze, insbesondere in dem für die TAG relevanten langfristigen Bereich, würden die Rentabilität von Investitionen und die zukünftigen Ergebnisse und Cashflows der TAG negativ beeinflussen.

Das Zinsänderungsrisiko wird, vor dem Hintergrund eines möglichen Anstiegs von Finanzierungskosten in zukünftigen Refinanzierungen, insgesamt als hoch eingeschätzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser Anstieg allein aus der technischen Neugruppierung von Risiken entstanden, insgesamt ergibt sich aus Gruppensicht aber keine Veränderung. Der Konzern schließt langfristige Festzinssatzkredite und teilweise Zinsderivate (z. B. Zinsswaps) ab, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren.



Währungsrisiken

Durch ihre Geschäftstätigkeit in Polen ist die TAG Währungsrisiken ausgesetzt. Sämtliche Umsätze des Konzerns (Verkäufe und Mieten) werden in Polen im polnischen Złoty erzielt, dessen Wechselkurs im Vergleich zum Euro Schwankungen unterliegt. Finanzierungen in Polen unterliegen im Vergleich zu den Umsätzen einem Wechselkursrisiko, sofern diese in Euro erfolgen. Auch wenn das Geschäftsmodell in Polen langfristig ausgerichtet ist, können bei einer kurzfristig notwendig werdenden Realisierung von Vermögenswerten oder Tilgung von Finanzverbindlichkeiten ggf. erhebliche Währungskursverluste eintreten. Zum Stichtag beträgt der im Eigenkapital erfasste Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung EUR 82,5 Mio. (Vorjahr: EUR 72,5 Mio.).

Insgesamt wird dieses Risiko unverändert als mittel eingeschätzt. Im Falle des Eintretens dieses Risikos kann es zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen kommen.

Rechtliche Risiken

Die TAG und ihre Tochtergesellschaften sind Parteien insbesondere zivilrechtlicher, noch nicht abgeschlossener Gerichtsverfahren (u.a. aus den Mietverhältnissen), woraus entsprechende rechtliche Risiken entstehen.

Einige Risiken aus den Gerichtsverfahren werden im Hinblick auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit unverändert als mittel bewertet. Zum Stichtag wurden daher Rückstellungen in Höhe von EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: EUR 6,3 Mio.) gebildet, die bei einem Eintritt des jeweiligen Risikos zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen führen könnten. Im Einzelabschluss der TAG Immobilien AG wurden Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,3 Mio.) gebildet.

Steuerliche Risiken

Die steuerlichen Strukturen der TAG sind zum Teil komplex. Es bestehen unterschiedliche Steuersubjekte (Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns. Regelmäßig sind insbesondere die Restriktionen zur sogenannten „Zinsschranke“, die Regelungen der sogenannten „erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung für Grundbesitz“ und die Nutzung von Verlustvorträgen von wesentlicher Relevanz.

Aufgrund von Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit der Ermittlung der Eigenkapitalquote für Zinsschranken Zwecke kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung einen zumindest teilweisen Betriebsausgabenabzug von Zinsaufwendungen versagt. Die ebenfalls für viele Konzerngesellschaften relevante Inanspruchnahme der gewerbsteuerlichen Kürzung um Einkünfte aus der langfristigen Immobilienvermietung ist an restriktive Voraussetzungen geknüpft, die teilweise ebenfalls mit Rechtsunsicherheiten behaftet sind und im Fall einer abweichenden Behandlung durch die Finanzverwaltung zu einer Gewerbesteuerpflicht der betreffenden Erträge führen würde. Weiterhin wurden in der Vergangenheit Gesellschaften erworben, die teilweise über steuerliche Verlust- oder Zinsvorträge verfügten. Hinsichtlich des Umfangs des Untergangs solcher Vorträge aufgrund des Anteilseignerwechsels könnten seitens der Finanzverwaltung abweichende Auffassungen vertreten werden. Zudem waren in den vergangenen Geschäftsjahren die steuerneutrale Einstellung von Veräußerungsgewinnen in Rücklagen (zum Beispiel nach § 6b EStG) und die Möglichkeit für grunderwerbsteuerfreie Anteilerwerbe von Immobilienobjektgesellschaften bedeutend für die Steuerbelastung des Konzerns.



Das Steuerrecht in Polen ist geprägt von Veränderungen in der jüngeren Vergangenheit. Zu vielen Regelungen bestehen Rechtsunsicherheiten, die aus einem unklaren Wortlaut und mangelnden Verlautbarungen der Finanzverwaltung über deren Anwendung resultieren. Innerhalb des TAG-Konzerns sind dadurch insbesondere steuerliche Risiken aus der Ermittlung angemessener Verrechnungspreise, aus der Bestimmung der Höhe abziehbarer Vorsteuerbeträge sowie lohnsteuerliche Risiken denkbar.

Für die vorstehend genannten Einzelrisiken, die insgesamt weiterhin als mittel eingestuft werden, sind zum Stichtag Rückstellungen in Höhe von EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 5,0 Mio.) gebildet, die bei einem Eintritt des jeweiligen Risikos zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen führen und, sofern die gebildeten Rückstellungen sich als nicht ausreichend erweisen, die Erreichbarkeit der Prognosen für den FFO I und FFO II oder auch den NTA gefährden könnten.

Weitere sonstige Risiken

Weitere Risikofelder betreffen im Wesentlichen IT-Risiken, Datenqualitätsrisiken, Datenschutzrisiken und Personalrisiken.

IT-Risiken beschreiben das Risiko, dass das IT-System durch Ausfallzeiten nicht bzw. in Spitzenzeiten nicht ausreichend zur Verfügung steht und Cyberattacken nicht rechtzeitig erkannt werden mit nicht absehbaren Folgen auf die Beseitigung bzw. Schädigung des Systems.

Datenqualitätsrisiken betreffen das Risiko, dass die in den diversen Systemen eingepflegten Daten durch Anwendungsfehler, Nichtbeachtung von Buchungs- und/oder Arbeitsanweisungen verfälscht, gelöscht bzw. falsch interpretiert werden. Dadurch kann der betriebliche Ablauf entscheidend gestört, bzw. es könnten ungünstige Schlüsse und Entscheidungen abgeleitet werden.

Datenschutzrisiken bestehen darin, dass Daten aus Datenbanken in falsche Hände gelangen und zuungunsten der TAG missbraucht werden können. Das Risiko bezieht sich sowohl auf die Vertraulichkeit nach innen als auch auf den Zugriffsschutz gegenüber externen Dritten.

Unter dem **Personalrisiko** werden sämtliche Risiken verstanden, die zu zusätzlichen direkten oder indirekten Personalaufwendungen führen können. Weitere Risiken können sich aus Risiken aus der nicht bzw. nicht rechtzeitigen Besetzung von Stellen sowie dem Mitarbeiterausfall in Abteilungen und den damit verbundenen Störungen auf den Betriebsablauf ergeben.

Die vorstehenden sonstigen Risiken werden aus Sicht des Vorstands als gering bis mittel eingeschätzt.

Zusätzliche Risiken aus Sicht der TAG Immobilien AG als Konzernholding

Die im Einzelabschluss ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen sind maßgeblich von den Ergebnissen der jeweiligen Tochtergesellschaft abhängig. Das Bewertungsrisiko im Zusammenhang mit den Anteilen an verbundenen Unternehmen erstreckt sich daher insbesondere auch auf die von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilienbestände. Zu den diesbezüglichen Bewertungsrisiken im Immobilienbestand wird auf die Ausführungen in dem Abschnitt „Portfoliobewertungsrisiken“ verwiesen. Darüber hinaus bestehen Bewertungsrisiken hinsichtlich der Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Weiterhin könnten sich aus gewährten Patronatserklärungen oder anderen Haftungsübernahmen (Bürgschaften sowie Verlustausgleichsverpflichtungen aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen) zugunsten verbundener Unternehmen Risiken ergeben.



Die vorstehend genannten Risiken werden insgesamt aufgrund der weiterhin guten operativen Entwicklung der Tochtergesellschaften, die aus der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnungen, bei gleichzeitig unzureichenden Neubauaktivitäten, resultiert und den damit erwarteten weiter steigenden Mieten als gering eingestuft.

Chancen der künftigen Entwicklung

Das Portfolio der TAG in Deutschland befindet sich an Standorten, an denen nach wie vor Wachstumspotenziale bestehen und realisiert werden können. Aufgrund der dezentralen Konzernstruktur mit dem Hauptsitz in Hamburg und wesentlichen Niederlassungen in den derzeit zehn LIM-Regionen können nach Einschätzung des Vorstands Marktströmungen frühzeitig erkannt und auf diese schneller reagiert werden, als es Wettbewerbern möglich ist. Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und der Mikrostandorte im Detail innerhalb der Regionen und eine zeitgemäße und enge Mieterbetreuung ermöglichen aus unserer Sicht, kontinuierlich attraktive Renditen und steigende Cashflows aus dem Bestandsportfolio zu generieren. Überdies stellt die Kernkompetenz der TAG das aktive Immobilienmanagement dar, das in der Vergangenheit erheblich zur Reduzierung von Leerständen und dadurch zur Steigerung von Mieteinnahmen und zur Senkung von Leerstandskosten geführt hat. Die Basis für weitere organische Wertsteigerungen bildet auch in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen innerhalb des Portfolios.

Die TAG weist nach Einschätzung des Vorstands eine solide Finanzstruktur auf und verfügt über ausreichend Liquidität, um ihre Wachstumsziele, gerade im polnischen Mietwohnungsmarkt, weiter zu verfolgen. Das Geschäftsmodell der TAG, insbesondere das aktive Asset Management, das sich im kontinuierlichen Leerstandsabbau zeigt, ist nach unserer Einschätzung bei Banken und anderen Fremdkapitalgebern etabliert. Alle diese Fakten bilden die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie und werden nach Einschätzung des Vorstands auch zukünftig die Kapitalbeschaffung, sowohl am Kapitalmarkt als auch bei Banken, sicherstellen.

Konkrete Chancen der künftigen Entwicklung bestehen insbesondere dann, wenn sich die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in kleineren und mittelgroßen Städten sowie im Umfeld großer Metropolen auch in den Folgejahren fortsetzt. Hierfür bestehen angesichts der demografischen Entwicklungen in Deutschland und angesichts der im Vergleich zum Vorjahr weiter gesunkenen Neubauzahlen gute Aussichten. Dies wird aus unserer Sicht auch in Zukunft zu steigenden Mieten und sinkenden Leerständen beitragen. Die diesbezüglichen Chancen auf eine weiterhin gute operative Entwicklung werden als mittel bis hoch eingestuft. In Bezug auf die bereits dargestellten Prognosen besteht hierdurch auch die Chance, die für das Geschäftsjahr 2026 geplanten Werte für das Mietwachstum, den Rückgang des Leerstands und damit auch den FFO I zu übertreffen.

Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt steht im Fokus der regionalen Expansion des Geschäftsmodells der TAG, das auch hier auf hohe Cash-Renditen ausgerichtet ist. Das starke Wirtschaftswachstum der vergangenen Jahre, die steigende Kaufkraft sowie die fortschreitende Urbanisierung haben Polen zu einem attraktiven Markt für Investoren gemacht. Die aktuelle Wohnungsknappheit in den polnischen Großstädten hat sowohl die Kaufpreise als auch die Mieten deutlich steigen lassen.

Mit der Akquisition von Vantage hat die TAG bereits Ende 2019/Anfang 2020 den Einstieg in den polnischen Wohnimmobilienmarkt vollzogen. Anfang 2022 wurde die Plattform durch die Akquisition des führenden polnischen Projektentwicklers ROBYG deutlich erweitert, was das Wachstumspotenzial des Unternehmens in diesem schnell wachsenden Markt erheblich gesteigert hat.



Damit verfügt die TAG über hervorragende Voraussetzungen, um sowohl im Vermietungs- als auch im Verkaufssegment zu einem führenden Anbieter auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt zu werden. Die Chancen, aus der Geschäftstätigkeit in Polen sowohl attraktive Renditen aus dem bestehenden Verkaufsgeschäft als auch mittelfristig wesentliche Einnahmen aus dem Vermietungsgeschäft und damit wesentliche Beiträge zum FFO I und FFO II zu erzielen, werden als hoch betrachtet.

Gesamteinschätzung des Vorstands

Das Kapitalmarktumfeld hat sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2025 weiterhin positiv entwickelt. Die erfolgreiche Kapitalerhöhung gegen Bareinlage und die Begebung einer Unternehmensanleihe sowie einer Wandelanleihe im abgelaufenen Geschäftsjahr belegen, dass der TAG sowohl für Refinanzierungen als auch für weiteres Wachstum attraktive Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Das Geschäftsmodell der TAG, das in Deutschland und Polen auf hohe Cashflow-Renditen ausgerichtet ist, wird nach Einschätzung des Vorstands auch im aktuellen Umfeld höherer Zinsen nachhaltig bestehen und attraktiv bleiben.

Dem Vorstand sind derzeit keine Risiken bekannt, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten. Die Gesellschaft ist überzeugt, auch künftig Chancen zu nutzen und Herausforderungen zu meistern, ohne dabei unverhältnismäßig hohe Risiken eingehen zu müssen.

Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Die Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems umfasst alle Prozesse, die auf die Wirksamkeit und die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs ausgerichtet sind zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und unter Berücksichtigung der für das Unternehmen geltenden gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Regelungen.

Sämtliche wesentlichen Prozesse des Konzerns sind in einem einheitlichen Prozesshandbuch definiert und dokumentiert. Diese Prozesse enthalten präventive, überwachende und aufdeckende Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen. Das wären zum Beispiel Maßnahmen wie IT-gestützte und manuelle Genehmigungsprozesse, Funktionstrennung, Zugriffsbeschränkungen und Berechtigungskonzepte in der IT-Landschaft. Aktualisierungen und Weiterentwicklungen der dokumentierten Prozesse erfolgen in einem fortlaufenden Verfahren.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des internen Kontrollsystems der TAG ergibt sich aus der weitgehend zentralen Organisation des Rechnungswesens. Der Bereich Konzernrechnungswesen gibt einheitliche Regelungen hinsichtlich Kontierung, der Auslegung der Rechnungslegungsvorschriften und der Prozessschritte vor. Die Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen sowie die Beurteilung von Sachverhalten werden ebenfalls zentral gesteuert und qualitätsgesichert.

Alle Abschlüsse des Konzerns werden durch eigene Mitarbeiter*innen erstellt. Auch wenn Teile der Buchhaltung dezentral angesiedelt sind, zum Beispiel die Mietenbuchhaltung in den konzerneigenen Shared Service Centern, verbleibt die finale Verantwortung bei der Finanzbuchhaltung im Konzernrechnungswesen. Bis auf die Buchhaltung der polnischen Gesellschaften werden alle Abschlüsse wie im Vorjahr konzerneinheitlich in einem ERP-System (SAP-Promos) erstellt. Die Übernahme der Datenmeldungen der ausländischen Gesellschaften in den Konzernabschluss erfolgt in einem strukturierten Prozess.



Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So ermitteln unabhängige Bewertungsgutachter die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Auch die beizulegenden Zeitwerte derivativer Finanzinstrumente werden mithilfe externer Dienstleister berechnet, ebenso unterstützen Sachverständige bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen. Die Ergebnisse der Gutachten werden intern analysiert und qualitätsgesichert, bevor eine Übernahme in den Abschluss erfolgt.

Wesentliche immobilienwirtschaftliche Kennzahlen, Entwicklungen im Finanzierungs- und Liquiditätsbereich sowie die Zahlen der Abschlüsse der Einzelgesellschaften und des Gesamtkonzerns werden vom Controlling überprüft und gegen Budgetvorgaben und Vorperioden abgeglichen. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Zahlen werden in einem monatlichen Reporting dem Vorstand vorgelegt und auch an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

Über die direkt dem Vorstand zugeordnete Interne Revision werden laufend prozessunabhängige Prüfungen auf Basis eines Prüfungsplans durchgeführt. Die Interne Revision bewertet mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems und des Steuerungs- und Überwachungssystems einschließlich der Kontrollen. Insbesondere umfassen die Aufgaben die Untersuchung, Bewertung und Überwachung der Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems einschließlich des Rechnungslegungssystems. Die interne Revision für die Geschäftsaktivitäten der TAG in Polen befindet sich derzeit im Aufbau.

ANGABEN NACH § 289A HGB UND § 315A HGB

Die TAG Immobilien AG ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264d HGB. Aus diesem Grund sind nach § 289a HGB sowie nach § 315a Abs. 1 HGB Angaben zum Eigenkapital, zur Aktienstruktur sowie zu den Stimmrechten erforderlich. Bei den folgenden Angaben sind die Verhältnisse zugrunde gelegt worden, die zum 31. Dezember 2025 bestanden haben.

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag EUR 189.034.941,00 (Vorjahr: EUR 175.489.025,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 189.034.941 Stückaktien (Vorjahr: 175.489.025 Stückaktien). Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag am Grundkapital beträgt rechnerisch EUR 1,00. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien

Beschränkungen des Stimmrechts der Aktien können sich aus den Vorschriften des Aktiengesetzes ergeben. So unterliegen Aktionär*innen unter bestimmten Voraussetzungen einem Stimmverbot gemäß § 136 AktG. Aus den eigenen Aktien von aktuell 58.689 (Vorjahr: 84.424) Stück, die für die Ausgabe als Belegschaftsaktien und für die langfristige variable Vorstandsvergütung vorgesehen sind, steht der TAG gemäß § 71b AktG kein Stimmrecht zu. Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Stimmrechtsbeschränkungen vor. Die Aktionär*innen der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts oder der Aktienübertragung sind dem Vorstand nicht bekannt.

Direkte oder indirekte Stimmanteile von mehr als 10%

Der Gesellschaft ist nach den ihr vorliegenden Meldungen nach den Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes zum Stichtag keine Beteiligung von mehr als 10% der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt.



Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien der Gesellschaft mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmern

Arbeitnehmer*innen, die am Kapital der TAG beteiligt sind, üben ihre Kontrollrechte wie andere Aktionär*innen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung aus. Eine mittelbare Stimmrechtskontrolle findet nicht statt.

Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands erfolgt auf Grundlage der §§ 84, 85 AktG sowie auf Grundlage der Satzung der Gesellschaft. Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

Der Vorstand besteht aus einer Person oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat kann nach der Satzung einen Vorstandsvorsitzenden sowie einen oder mehrere stellvertretende Vorstandsvorsitzende ernennen. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorstandsvorsitzenden widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Änderungen der Satzung richten sich nach den §§ 179, 133 AktG und den Regelungen der Satzung. Jede Satzungsänderung bedarf eines Beschlusses der Hauptversammlung. Jedoch ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft gemäß § 10 der Satzung befugt, Änderungen, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen. Beschlüsse der Hauptversammlung – auch zur Änderung der Satzung – werden gem. § 18 der Satzung, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Ist eine Kapitalmehrheit erforderlich, genügt die einfache Kapitalmehrheit.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien (Genehmigte und Bedingte Kapitalien) sowie zum Rückkauf von Aktien

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2025 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. Mai 2028 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 35.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 35.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2025“). Das Bezugsrecht der Aktionär*innen kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschlossen werden. Der anteilige Betrag des Grundkapitals, der auf die neuen Aktien entfällt, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, darf sowohl im Zeitpunkt des Wirksamwerdens als auch im Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung insgesamt 10% des Grundkapitals nicht übersteigen. Von dieser Ermächtigung wurde im Geschäftsjahr 2025 teilweise Gebrauch gemacht. Im August 2025 wurde eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2025 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß § 4 Abs. 5 UAbs. 2 lit. d) der Satzung beschlossen. Insgesamt wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Bareinlagen um EUR 12.478.291,00 durch Ausgabe von 12.478.291 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht.



Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 35.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 35.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2025). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß den Ermächtigungen der Hauptversammlungen vom 23. Mai 2018, vom 16. Mai 2023 oder vom 16. Mai 2025 von der Gesellschaft oder durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt jeweils zu dem gemäß den vorbezeichneten Ermächtigungsbeschlüssen festzulegenden Wandlungs- bzw. Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie entstehen, am Gewinn teil; abweichend hiervon nehmen die neuen Aktien von Beginn des dem Entstehungs-Geschäftsjahr vorhergehenden Geschäftsjahres an am Gewinn teil, falls die Hauptversammlung im Zeitpunkt der Entstehung der neuen Aktien über die Verwendung des Bilanzgewinns des dem Entstehungs-Geschäftsjahr vorhergehenden Geschäftsjahres noch keinen Beschluss gefasst hat. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Von dieser Ermächtigung wurde bisher kein Gebrauch gemacht.

Die ordentliche Hauptversammlung vom 16. Mai 2025 hat darüber hinaus die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien erneuert und diese in einem Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 15. Mai 2027 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen. Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft bisher keinen Gebrauch gemacht.

Auf Grundlage der vorangegangenen Ermächtigung hatte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 100.000 eigene Aktien zur Bedienung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms und der langfristigen Vorstandsvergütung erworben. In 2025 hat die Gesellschaft zudem 25.735 (Vorjahr: 22.060) Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms an Mitarbeiter*innen übertragen. Im Rahmen der langfristigen Vorstandsvergütung wurden keine Aktien (Vorjahr: keine Aktien) übertragen. Zum Stichtag verfügt die TAG über einen Bestand von 58.689 (Vorjahr: 84.424) eigene Aktien, dies entspricht 0,03% (Vorjahr: 0,05%) des Grundkapitals. Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 188.976 (Vorjahr: TEUR 175.405).

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Die TAG verfügt über Kreditlinien bei Banken über insgesamt EUR 116,4 Mio. (Vorjahr: EUR 95,2 Mio.), die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder im Falle eines Kontrollwechsels auf Ebene der TAG Immobilien AG die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben könnten. Darüber hinaus sind zahlreiche Regelungen zu einem Kontrollwechsel auch in Darlehensverträgen und Kreditlinien der Tochtergesellschaften in Deutschland und Polen und in deren allgemeinen Bedingungen enthalten, die in erster Linie nur die Ebene der Tochtergesellschaften und deren Gesellschafterwechsel erfassen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Darlehensgeber auch im Falle eines Wechsels des mittelbaren Gesellschafters Rechte aus einem Kontrollwechsel geltend machen könnten.



Die ausstehenden Unternehmensanleihen über EUR 800,0 Mio. (Vorjahr: EUR 625,0 Mio.), die begebenen Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 145,5 Mio. (Vorjahr: EUR 204,5 Mio.) sowie eine in Polen begebene Unternehmensanleihe über EUR 24,0 Mio. (Vorjahr: EUR 24,0 Mio.) sehen für den Kontrollwechsel besondere Regelungen vor; danach ist die Gesellschaft zu den in den Bedingungen der Anleihe bzw. der Schuldscheindarlehen näher festgelegten Einzelheiten zur Rückzahlung oder zum Rückkauf verpflichtet. In Bezug auf die begebene Wandelschuldverschreibung 2020/2026 über EUR 470,0 Mio. als auch auf die Wandelschuldverschreibung 2025/2031 über EUR 430,0 Mio., bestehen im Falle eines Kontrollwechsels besondere Wandlungsmöglichkeiten beziehungsweise Anpassungen des Wandlungspreises für die Inhaber der Wandelanleihe.

Die im Rahmen der Übertragung von insgesamt 5,1% der Aktien einer Tochtergesellschaft auf Mitinvestor*innen im Jahr 2018 getroffenen Absprachen sehen ebenfalls Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels im Gesellschafterkreis der TAG vor. Den Mitinvestor*innen stehen in diesem Fall Veräußerungsrechte zu, sie können über diese Rechte ihre Beteiligung an der Tochtergesellschaft vorzeitig beenden, eventuelle Wertverluste wären dabei durch die TAG auszugleichen.

Im Übrigen steht den Mitgliedern des Vorstands für den Fall, dass sich die derzeitigen Mehrheitsverhältnisse an der TAG ändern, ein Sonderkündigungsrecht sowie im Falle der Ausübung dieses Rechts eine Ausgleichszahlung zu, deren Höhe sich an der zum Kündigungszeitpunkt noch bestehenden Restlaufzeit des Anstellungsvertrages orientiert. Es wird insoweit auf den noch folgenden Vergütungsbericht verwiesen.

Entschädigungsvereinbarung in der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmer*innen getroffen sind

Über das bereits im vorstehenden Absatz genannte Sonderkündigungsrecht der Vorstände hinaus bestehen keine Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern*innen getroffen wurden.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289F HGB UND § 315D HGB²⁷⁾

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach den Regelungen der §§ 289f, 315d HGB, die nicht Bestandteil dieses zusammengefassten Lageberichts ist, ist auf den Internetseiten der TAG unter der Internetadresse www.tag-ag.com im Bereich „Investor Relations/Corporate Governance/Erklärung zur Unternehmensführung“ abrufbar.

BERICHT ÜBER DIE GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS DER GESELLSCHAFT (AKTIENRECHTLICHER VERGÜTUNGSBERICHT NACH § 162 AKTG)²⁸⁾

Der vom Vorstand und Aufsichtsrat der TAG Immobilien AG (nachfolgend auch „TAG“) gemäß § 162 Aktiengesetz (AktG) erstellte Vergütungsbericht stellt die Grundzüge der Vergütungssysteme für die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder dar und gibt über die im Geschäftsjahr 2025 gegenwärtigen oder früheren Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährte und geschuldete Vergütung Auskunft. Der Begriff gewährte und geschuldete Vergütung stellt darauf ab, in welchem Umfang die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder Zahlungen erhalten und stellt diejenigen Vergütungen dar, für die die zugrundeliegende Tätigkeit mit Ablauf des Geschäftsjahres 2025 vollständig erbracht wurde (Erdienungsprinzip).

27) Ungeprüfte Angaben

28) Ungeprüfte Angaben



Der Vergütungsbericht wurde durch den Abschlussprüfer geprüft. Die Prüfung hatte dabei zum Gegenstand, ob die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 in allen wesentlichen Belangen gemacht wurden. Die Prüfung erstreckt sich nicht auf den Inhalt des Vergütungsberichts.

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 wurde von der ordentlichen Hauptversammlung der TAG, die am 16. Mai 2025 stattfand, mit einer Mehrheit von 94,3% der Stimmen gebilligt.

Vergütung für den Aufsichtsrat

Vergütungssystem

Entsprechend der Anregung des Deutschen Corporate Governance Kodex sind für die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ausschließlich fixe Vergütungsbestandteile nebst etwaigem Sitzungsgeld, Auslagenersatz sowie Versicherungsschutz, nicht aber variable Vergütungselemente vorgesehen. Das Vergütungssystem des Aufsichtsrats spiegelt dies wider und stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit eine feste Vergütung von TEUR 40 p.a. Der Stellvertreter des Vorsitzenden erhält das 1,5-Fache dieser Grundvergütung (TEUR 60 p.a.), der Vorsitzende des Aufsichtsrats eine feste Vergütung von TEUR 175 p.a.

Daneben ist für einzelne Ausschusstätigkeiten eine gesonderte Festvergütung vorgesehen: Im Prüfungsausschuss beträgt diese für den Vorsitzenden TEUR 75 p.a., für die weiteren Mitglieder jeweils TEUR 10 p.a. Die Mitglieder des Nominierungs-/Personalausschusses erhalten keine feste Vergütung, sondern eine Vergütung von EUR 500,00 je Sitzung, sofern nicht wie in der Vergangenheit zum Teil erfolgt darauf verzichtet wird. Für die Tätigkeit in weiteren, derzeit nicht bestehenden Ausschüssen erhalte der/die Vorsitzende TEUR 7,5 und die weiteren Mitglieder TEUR 5. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält für seine Tätigkeit in Ausschüssen keine zusätzliche Festvergütung, jedoch grundsätzlich auch ein Sitzungsgeld von EUR 500,00 für seine Tätigkeit im Nominierungs-/Personalausschusses.

Die Gesellschaft schließt für die Mitglieder des Aufsichtsrats zudem eine Organhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) ab und übernimmt die Prämie. Im Zusammenhang mit der Aufsichtsratsaktivität angefallene Auslagen, insbesondere Reisekosten sowie auf die jeweilige Vergütung entfallende Umsatzsteuer, werden von der Gesellschaft erstattet.

Das bestehende System stärkt die Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder und leistet so einen mittelbaren Beitrag zur langfristigen Entwicklung der Gesellschaft. Das Vergütungssystem incentiviert Aufsichtsratsmitglieder zugleich, sich proaktiv für die Förderung der Geschäftsstrategie einzusetzen.



Vergütung des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

Die Vergütung des Aufsichtsrats im abgelaufenen Geschäftsjahr verteilt sich wie folgt:

Aufsichtsratsmitglied	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Gewährte Zuwendungen/Zufluss – Vergütung für Aufsichtsrats Tätigkeit		
Olaf Borkers	175	175
Eckhard Schultz	60	48
Gabriela Gryger (seit 28. Mai 2024)	40	24
Beate Schulz	40	32
Björn Eifler	40	32
Prof. Dr. Kristin Wellner	40	32
Dr. Philipp K. Wagner (bis 28. Mai 2024)	0	8
Summe Vergütung Aufsichtsrats Tätigkeit	395	351
Gewährte Zuwendungen/Zufluss – Vergütung für Ausschusstätigkeit		
Eckhard Schultz	75	75
Prof. Dr. Kristin Wellner	10	8
Gabriela Gryger	1	0
Summe Vergütung Ausschusstätigkeit	86	83
Gesamtvergütung	481	434



Vergütung für den Vorstand

Turnusgemäße Abstimmung des Vergütungssystems

Die ordentliche Hauptversammlung der TAG hat am 16. Mai 2025 mit großer Mehrheit (80,0% der Stimmen) das turnusgemäß zur Abstimmung stehende Vergütungssystem, des Vorstands gebilligt. Die Änderungen basieren u.a. auf den im Rahmen einer umfangreichen Corporate Governance Roadshow von Vorstand und Aufsichtsrat, in der wesentliche nationale und internationale Stimmrechtsberater sowie die 25 größten Aktionäre der TAG, die zum damaligen Zeitpunkt ca. 65% der Stimmrechte vertraten, angesprochen wurden, diskutierten Aspekten. Dabei wurde der Aufsichtsrat von einem auf Vergütungssysteme spezialisierten und sehr erfahrenen Beratungsunternehmen unterstützt. Das System wird im Folgenden dargestellt und entspricht den Vorgaben des § 87 Abs. 1 AktG und des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner im Berichtsjahr und derzeit geltenden Fassung vom 27. Juni 2022.

Die folgende Übersicht zeigt die wesentlichen Änderungen des in 2025 gebilligten Vergütungssystem im Vergleich zum bisherigen Vergütungssystem, das in 2021 gebilligt wurde:



Vergleich der Vergütungssysteme und wesentliche Änderungen

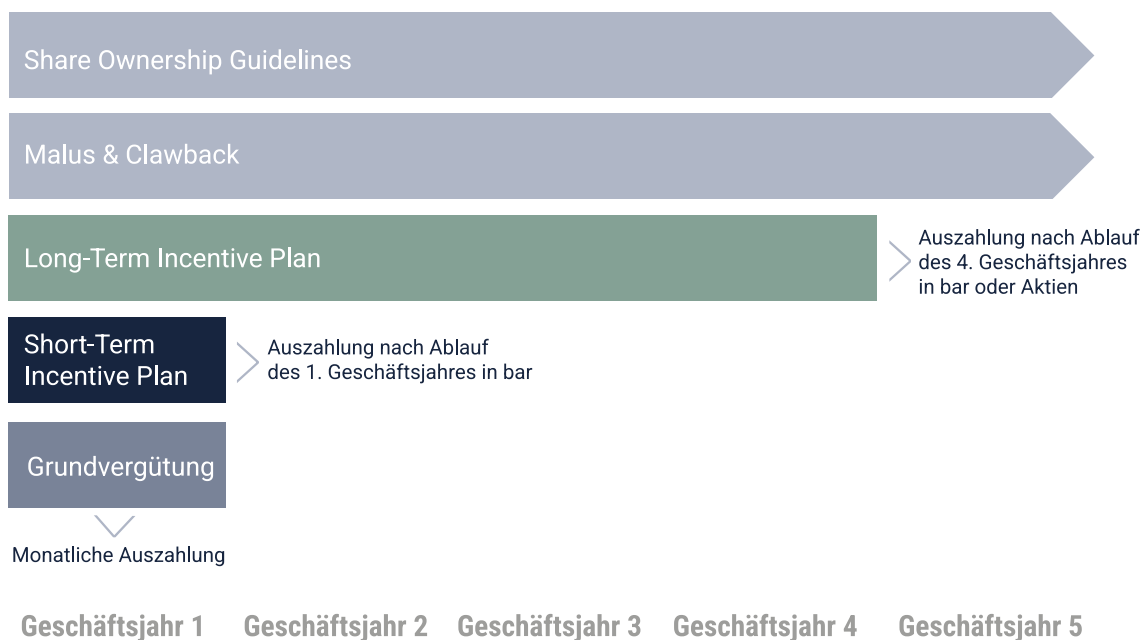
Vergütungskomponente	Bisherige Ausgestaltung	Ausgestaltung im Vergütungssystem 2025	Hintergrund	
Vergütungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> Grundvergütung: ca. 50 % STIP: ca. 20 % LTIP: ca. 30 % 	<ul style="list-style-type: none"> Grundvergütung: 35 – 45 % STIP: 20 - 30 % LTIP: 30 - 40 % 	<ul style="list-style-type: none"> Förderung der nachhaltigen und langfristigen Entwicklung der TAG sowie des Pay-for-Performance durch Erhöhung des Anteils der erfolgsabhängigen Vergütung 	
Grundvergütung	<ul style="list-style-type: none"> Feste jährliche Bezüge, welche monatlich in bar ausbezahlt werden 			
Nebenleistungen	<ul style="list-style-type: none"> Bereitstellung eines Dienstwagens, Bahncard, Versicherungsleistungen, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln 			
Versorgungszusagen	<ul style="list-style-type: none"> Nicht vorgesehen 			
Short-Term Incentive Plan (STIP)	Plantyp	<ul style="list-style-type: none"> Zielbonus 		
	Laufzeit	<ul style="list-style-type: none"> 1 Jahr Performance-Periode 		
	Leistungskriterien	<ul style="list-style-type: none"> FFO I je Aktie NTA je Aktie ESG-Ziele 	<ul style="list-style-type: none"> 45 % FFO I je Aktie 30 % EBITDA Vermietung Gesamt je Aktie 25 % Verkaufsergebnis Polen je Aktie 	<ul style="list-style-type: none"> Verknüpfung der Unternehmensstrategie und der Geschäftstätigkeit in Polen mit strategisch relevanten Leistungskriterien Ex-ante Festsetzung der Gewichtung der einzelnen Leistungskriterien für mehr Transparenz
	Modifier	<ul style="list-style-type: none"> Individuelle Ziele Spannbreite des Modifiers von 0,9 – 1,1 	<ul style="list-style-type: none"> Individuelle und kollektive Leistung der Vorstandsmitglieder sowie außerordentliche Entwicklungen Spannbreite des Modifiers von 0,8 – 1,2 	<ul style="list-style-type: none"> Transparente Offenlegung der definierten Ziele sowie Erläuterungen zur Messung und Zielerreichung im Vergütungsbericht Anpassung der Spannbreite des Modifiers auf +/- 20 % im Einklang mit der Marktpraxis Bei einer Zielerreichung der drei finanziellen Leistungskriterien von 0 % führt der Modifier zu keiner Erhöhung der Auszahlung
	Cap	<ul style="list-style-type: none"> Keine Begrenzung der Zielerreichung der einzelnen Leistungskriterien Maximale Auszahlung: 133 % des Zielbetrags 	<ul style="list-style-type: none"> Maximale Zielerreichung von 150 % je Leistungskriterium Maximale Auszahlung: 150 % des Zielbetrags 	<ul style="list-style-type: none"> Maximale Zielerreichung je Leistungskriterium, um eine ausgeglichene Anreizwirkung zu gewährleisten Erhöhung der maximal möglichen Auszahlung im Einklang mit Marktpraxis
Long-Term Incentive Plan (LTIP)	Plantyp	<ul style="list-style-type: none"> Performance Cash Plan mit anschließender Bedienung in Aktien 	<ul style="list-style-type: none"> Performance Share Plan mit anschließender Bedienung in Aktien, bis 200 % der Brutto-Grundvergütung in Aktien gehalten werden 	<ul style="list-style-type: none"> Verstärkte Aktienorientierung über Wertentwicklung virtueller Aktien bereits während der Performance-Periode
	Laufzeit	<ul style="list-style-type: none"> 4 Jahre Performance-Periode 4 Jahre Halte-Periode der ausgezahlten Aktien 	<ul style="list-style-type: none"> 4 Jahre Performance-Periode 	<ul style="list-style-type: none"> Langfristigkeit über vierjährige Performance-Periode und Share Ownership Guidelines aus Sicht des Aufsichtsrats ausreichend
	Leistungskriterien	<ul style="list-style-type: none"> Mind. 80 % Absolute TSR-Entwicklung Max. 20 % ESG-Ziele Relativer TSR als Modifier mit einer Spannbreite von 0,75 - 1,25 (Vergleichsgruppe: Vonovia, Deutsche Wohnen, LEG Immobilien, Grand City Properties, Adler Group) 	<ul style="list-style-type: none"> 25 % NTA je Aktie 25 % ESG-Ziele 50 % Relativer TSR (Vergleichsgruppe: FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index) 	<ul style="list-style-type: none"> Förderung der erfolgreichen Umsetzung der Unternehmens- und Nachhaltigkeitsstrategie durch Implementierung eines finanziellen Leistungskriteriums sowie einer erhöhten Gewichtung der ESG-Ziele Größere Vergleichsgruppe ermöglicht stabilere Erfolgsmessung mit relevanten Wettbewerbern
	Cap	<ul style="list-style-type: none"> Keine Begrenzung der Zielerreichung der Leistungskriterien Maximale Auszahlung: 200 % des Zielbetrags 	<ul style="list-style-type: none"> Maximale Zielerreichung von 200 % je Leistungskriterium Maximale Auszahlung: 200 % des Zielbetrags 	<ul style="list-style-type: none"> Maximale Zielerreichung je Leistungskriterium, um eine ausgeglichene Anreizwirkung zu gewährleisten
Maximalvergütung	<ul style="list-style-type: none"> 1.200.000 € je Vorstandsmitglied 	<ul style="list-style-type: none"> 2.000.000 € je Vorstandsmitglied 	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung der theoretischen Maximalvergütung im Einklang mit der Marktpraxis in Deutschland 	
Malus & Clawback	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung oder Rückzahlung der variablen Vergütung bei schwerwiegenden Compliance-Verstößen oder fehlerhaftem Konzernabschluss 			
Share Ownership Guidelines (SOG)	<ul style="list-style-type: none"> Verpflichtung des Vorstands zum Erwerb von Aktien in Höhe von mindestens 100 % der Brutto-Grundvergütung 	<ul style="list-style-type: none"> Verpflichtung des Vorstands zum Erwerb von Aktien in Höhe von mindestens 200 % der Brutto-Grundvergütung 	<ul style="list-style-type: none"> Ausbau der langfristigen Beteiligung der Vorstandsmitglieder am Unternehmen sowie Verknüpfung der Interessen des Vorstands mit denen der Aktionäre 	



Überblick über das Vergütungssystem

Das der ordentlichen Hauptversammlung am 16. Mai 2025 vorgelegte und gebilligte Vergütungssystem findet seit dem Geschäftsjahr 2025 Anwendung. Es setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteilen zusammen. Die erfolgsunabhängigen Vergütungsbestandteile umfassen die Grundvergütung sowie die Nebenleistungen. Die erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteile bestehen aus dem Short-Term Incentive Plan (STIP) und dem Long-Term Incentive Plan (LTIP). Die Auszahlungsbeträge des STIP und LTIP unterliegen klar definierten Malus- und Clawback-Regelungen. Die Auszahlung der Summe der einzelnen Vergütungsbestandteile ist über die Maximalvergütung gemäß § 87a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 AktG begrenzt. Darüber hinaus sind die Vorstandsmitglieder dazu verpflichtet, während ihrer Bestellung einen wesentlichen Bestand an Aktien der TAG zu halten.

Zeitliches Auszahlungsprofil der Vorstandsvergütung für ein Geschäftsjahr





Die **Grundvergütung (feste Vergütung)** betrug zum Stichtag TEUR 480 p. a. nach ebenfalls TEUR 480 p. a. zum Ende des Vorjahres.

Die **Zielvergütung für den STIP** betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 300 p. a. (Vorjahr: TEUR 150 p.a.) und war auf maximal TEUR 450 p. a. (Vorjahr TEUR 200 p.a.) begrenzt.

Die **Zielvergütung für den LTIP** belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf TEUR 400 p. a. (Vorjahr: TEUR 250 p.a.) und war auf maximal TEUR 800 p. a. (Vorjahr TEUR 500 p.a.) begrenzt.

Die **gesamte Zielvergütung** eines Vorstandsmitglieds belief sich damit im abgelaufenen Geschäftsjahr auf TEUR 1.180 p. a. (Vorjahr: TEUR 880 p.a.), die **Maximalvergütung** auf TEUR 1.730 p.a. (Vorjahr: TEUR 1.180 p.a.).

Als **Maximalvergütung im Sinne des § 87a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 AktG** war im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Betrag von TEUR 2.000 p.a. (Vorjahr: TEUR 1.200 p.a.) definiert.

Feste Vergütung

Die erfolgsunabhängige Vergütung erfolgt in Form eines festen Jahresgehalts, das in zwölf gleichen monatlichen Raten ausbezahlt wird. Die im Berichtsjahr an die Mitglieder des Vorstands gezahlten Beträge sind nachstehend aufgeführt:

in TEUR

Name	2025	2024	Veränderung (%)
Claudia Hoyer	480	480	0,0
Martin Thiel	480	480	0,0

Zusätzlich erhalten die Mitglieder des Vorstands Nebenleistungen, wie zum Beispiel eine private Kfz-Nutzung. Der Aufwand für Nebenleistungen unterliegt jährlichen Schwankungen und beträgt in der Regel nicht mehr als TEUR 20 p.a.



Variable Vergütung

Beitrag der Vergütung zur Förderung der Unternehmensstrategie und der langfristigen Entwicklung

Das Vergütungssystem für den Vorstand fungiert als zentrales Steuerungsinstrument, um die Vergütung der Vorstandsmitglieder mit der Umsetzung der Unternehmensstrategie und den Interessen der Aktionäre sowie weiterer Stakeholder in Einklang zu bringen. Vor diesem Hintergrund ist der Großteil der Vorstandsvergütung leistungs- und erfolgsabhängig ausgestaltet.

In der erfolgsabhängigen Vergütung finden sich die wesentlichen finanziellen Kennzahlen aus der Unternehmenssteuerung wieder, die sowohl über einen einjährigen als auch mehrjährigen Zeitraum gemessen werden. Zudem werden im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der TAG ESG-Ziele (Environmental, Social, Governance) im Long-Term Incentive Plan berücksichtigt. Der überwiegende Teil der erfolgsabhängigen Vergütung ist aktienbasiert ausgestaltet, wodurch eine Angleichung von Interessen von Vorstand und Aktionären erfolgt und eine starke Aktienkultur gefördert wird. Der Erfolg am Kapitalmarkt der TAG wird dabei sowohl absolut als auch relativ im Vergleich zum Wettbewerb bewertet. Darüber hinaus werden die Vergütungs- und Beschäftigungsbedingungen der Arbeitnehmer berücksichtigt, indem Aufsichtsrat und Vorstand im engen Austausch sicherstellen, dass auch für die Führungsebenen unterhalb des Vorstands vergleichbare Anreize in der erfolgsabhängigen Vergütung gesetzt werden.

Die Leistungskriterien des STIP und LTIP sind maßgeblich an die Unternehmensstrategie der TAG gekoppelt. Für den STIP und LTIP kommen unterschiedliche finanzielle und nicht-finanzielle Leistungskriterien zur Anwendung, die darauf abzielen, die Unternehmensstrategie konsequent im Sinne einer langfristigen und nachhaltigen Entwicklung der TAG zu fördern.

**Übersicht über die Leistungskriterien der erfolgsabhängigen Vergütung**

	Leistungskriterium	Definition	Strategiebezug
STIP	FFO I je Aktie	Ermittelt sich aus dem Konzernergebnis, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen (ohne eine Bereinigung von Wertminderungen auf Mietforderungen), nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne nicht regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte sowie unter Abzug tatsächlicher Ertragsteuern. Das nach diesen Kriterien berechnete FFO I wird durch die gewichtete Anzahl der Aktien während des Geschäftsjahres geteilt.	FFO I stellt in der Immobilienbranche und für TAG eine wesentliche Steuerungsgröße dar und incentiviert eine Stärkung des Cashflows im operativen Geschäft.
	EBITDA Vermietung Gesamt je Aktie	Ermittelt das Ergebnis im Vermietungsgeschäft vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte. Das nach diesen Kriterien berechnete EBITDA Vermietung Gesamt wird durch die gewichtete Anzahl der Aktien während des Geschäftsjahres geteilt.	EBITDA dient TAG als wesentliche operative Ergebnisgröße und incentiviert die Profitabilität im Bereich Vermietung.
	Verkaufsergebnis Polen je Aktie	Spiegelt die Profitabilität des Verkaufsgeschäfts in Polen wider. Das Verkaufsergebnis Polen wird durch die gewichtete Anzahl der Aktien während des Geschäftsjahres geteilt.	Verkaufsergebnis Polen fördert den Ausbau und Fokus auf die Profitabilität des Verkaufsgeschäfts in Polen
LTIP	Absoluter Total Shareholder Return (über virtuelle Aktien)	Spiegelt die Entwicklung des Aktienkurses der TAG während der Performance-Periode wider, ergänzt um die in diesem Zeitraum ausgeschütteten und fiktiv reinvestierten Bruttodividenden je Aktie.	Angleichung der Interessen von Vorstand und Aktionäre und Incentivierung einer Steigerung des Unternehmenswerts.
	Relativer TSR	Bemisst sich als Differenz in Prozentpunkten zwischen dem Total Shareholder Return der TAG und des FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index während der Performance-Periode.	Setzt Anreize zur langfristigen Outperformance von relevanten Wettbewerbern am Kapitalmarkt.
	NTA je Aktie	Bildet den Wert des materiellen Immobilienvermögens ab. Die Berechnung des NTA pro Aktie basiert auf der Ableitung des NTA gemäß den Best Practice Recommendations der EPRA. Der nach diesen Vorgaben ermittelte NTA wird durch die Anzahl der Aktien am Stichtag geteilt.	Fördert als wesentliche Kennzahl der Konzernsteuerung auch langfristig das Wachstum des Immobilienvermögens.
	ESG-Ziele	Entspricht einem aus der Wesentlichkeitsanalyse abgeleiteten Ziel aus Ökologie, Sozialem oder Governance.	Legt den Fokus darauf, wirtschaftliche, ökologische und soziale Interessen in Einklang zu bringen und die Umsetzung einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung zu fördern.

Short-Term Incentive Plan (STIP)

Im Einklang mit dem der ordentlichen Hauptversammlung am 16. Mai 2025 vorgelegten und gebilligten Vergütungssystem ist der STIP als Zielbonussystem ausgestaltet und incentiviert die Umsetzung operativer Ziele, deren Erreichung für die langfristige Entwicklung der TAG von wesentlicher Bedeutung ist. Die Zielerreichung des STIP bemisst sich anhand der drei finanziellen Leistungskriterien:

- FFO I je Aktie (45% Gewichtung)
- Bereinigtes EBITDA Vermietung Gesamt je Aktie (30% Gewichtung)
- Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen je Aktie (25% Gewichtung).

Der Auszahlungsbetrag des STIP ergibt sich, in dem ein individuell vereinbarter Zielbetrag mit der gewichteten Gesamtzielerreichung der Leistungskriterien und einem Modifier in einer Spannweite von 0,8 bis 1,2 multipliziert wird. Die Auszahlung des STIP erfolgt nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres in bar und kann zwischen 0% und 150% des individuellen Zielbetrags betragen.



Funktionsweise des Short-Term Incentive Plans				
Einjährige Performance-Periode				
Zielbetrag in EUR	X	Gesamtzielerreichung		= Auszahlung in EUR
		Zielerreichung (0 - 150 % je Leistungskriterium)	X	
—		FFO I je Aktie	45 %	max. 150 % des Zielbetrages
		+ EBITDA Vermietung Gesamt je Aktie	30 %	
		+ Verkaufsergebnis Polen je Aktie	25 %	
		Individuelle Leistung, kollektive Leistung und außerordentliche Entwicklungen		

Finanziellen Leistungskriterien im STIP für das Geschäftsjahr 2025

Die nachfolgende Übersicht zeigt für die jeweiligen Messgrößen den mindestens zu erreichenden Wert für eine Vergütung (Minimalwert), den Zielwert und den Maximalwert, ab dem die Vergütung nicht weiter ansteigt:

Messgröße	Gewicht (%)	Mindestwert	Ziel	Maximum
FFO I je Aktie	45	EUR 0,89	EUR 0,99	EUR 1,04
EBITDA Vermietung Gesamt je Aktie	30	EUR 1,24	EUR 1,38	EUR 1,45
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen je Aktie	25	EUR 0,28	EUR 0,36	EUR 0,38

Die Zielwerte ergeben sich aus der für das Geschäftsjahr 2025 veröffentlichten Kapitalmarktprognose. Die Minimalwerte liegen jeweils 10% unter dieser Prognose, die Maximalwerte jeweils 5% darüber. Bei einer Zielerreichung zwischen den Werten wird linear interpoliert.

Individuelle Ziele

Zur weiteren Förderung der erfolgreichen Umsetzung der Unternehmensstrategie und zur Differenzierung der Leistung der einzelnen Vorstandsmitglieder kann der Aufsichtsrat zu Beginn jedes Geschäftsjahres individuelle Ziele für jedes Vorstandsmitglied oder kollektive Ziele für den Gesamtvorstand festlegen. Diese Ziele können sowohl finanzieller als auch nicht-finanzieller Natur sein. Der Aufsichtsrat stellt sicher, dass die Ziele klar messbar, ambitioniert und aus der Unternehmensstrategie abgeleitet sind. Zusätzlich können im Rahmen des Modifiers außergewöhnliche Entwicklungen berücksichtigt werden. Allgemein ungünstige Marktentwicklungen stellen ausdrücklich keine außergewöhnlichen Entwicklungen in diesem Sinne dar.



Nach Abschluss des Geschäftsjahres bewertet der Aufsichtsrat die Zielerreichung für jedes Vorstandsmitglied und legt einen Faktor im Bereich von 0,8 bis 1,2 fest. Die Berücksichtigung dieser Ziele über einen multiplikativen Faktor stellt sicher, dass sich der Auszahlungsbetrag aus dem STIP primär aus der Zielerreichung der drei finanziellen Leistungskriterien ergibt. Liegt die gewichtete Gesamtzielerreichung der drei finanziellen Leistungskriterien bei 0%, so beträgt auch die Auszahlung Null Euro. Der Modifier kann die Auszahlung lediglich um maximal 20% verringern oder erhöhen. Werden keine Ziele für ein Geschäftsjahr festgelegt, beträgt der Modifier 1,0.

Als kollektives Ziel für den Gesamtvorstand wurde für das Geschäftsjahr 2025 folgendes festgelegt:

- „Weitere Etablierung der TAG als sozial und gesellschaftlich verantwortungsbewusster Vermieter in Deutschland, der preisgünstiges Wohnen und Renditeerzielung in Einklang bringt

Bei der Beurteilung der Zielerreichung hat der Aufsichtsrat u.a. die im abgelaufenen Geschäftsjahr erhaltenen Auszeichnungen für das soziale und gesellschaftliche Engagement der TAG betrachtet, fortgeführte und neu begonnene soziale und gesellschaftliche Aktivitäten herangezogen sowie die öffentliche Wahrnehmung der TAG beurteilt. Ferner wurden die im deutschen Vermietungsgeschäft erreichten finanziellen Ziele betrachtet (z.B. das like-for-like Mietwachstum, der Leerstand des Wohnungsportfolios und das bereinigte EBITDA aus der Vermietung). Im Ergebnis sah der Aufsichtsrat das kollektive Ziel als übererfüllt an, da die TAG im Geschäftsjahr 2025 nicht nur zahlreiche neue soziale und gesellschaftliche Engagements begründet und Auszeichnungen erhalten hat, sondern zugleich auch die finanziellen Ziele im deutschen Vermietungsgeschäft nahezu durchweg übertroffen wurden. Der Modifier wurde in der Folge mit einheitlich 1,2 für Claudia Hoyer und Martin Thiel festgelegt.

Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2025 im STIP

Für das abgelaufene Geschäftsjahr ergaben sich auf dieser Basis folgende Zielerreichungen und Auszahlungsbeträge für den STIP:

Messgröße	Ist	Zielerreichung	Vergütung (in TEUR)
FFO I je Aktie	EUR 1,00	101%	149
EBITDA Vermietung Gesamt je Aktie	EUR 1,37	99%	83
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen je Aktie	EUR 0,38	105%	113
Modifier	1,2		69
Gesamt			413

Long-Term Incentive Plan (LTIP)

Im Geschäftsjahr 2025 ist erstmals eine Zuteilung gemäß dem der ordentlichen Hauptversammlung am 16. Mai 2025 vorgelegten und gebilligten Vergütungssystem erfolgt. Darüber hinaus endete im Geschäftsjahr 2025 die Performance-Periode der LTIP-Tranche 2022-2025, die noch auf dem der ordentlichen Hauptversammlung am 11. Mai 2021 vorgelegten und gebilligten Vergütungssystem basiert.



LTIP-Tranchen ab dem 1. Januar 2025

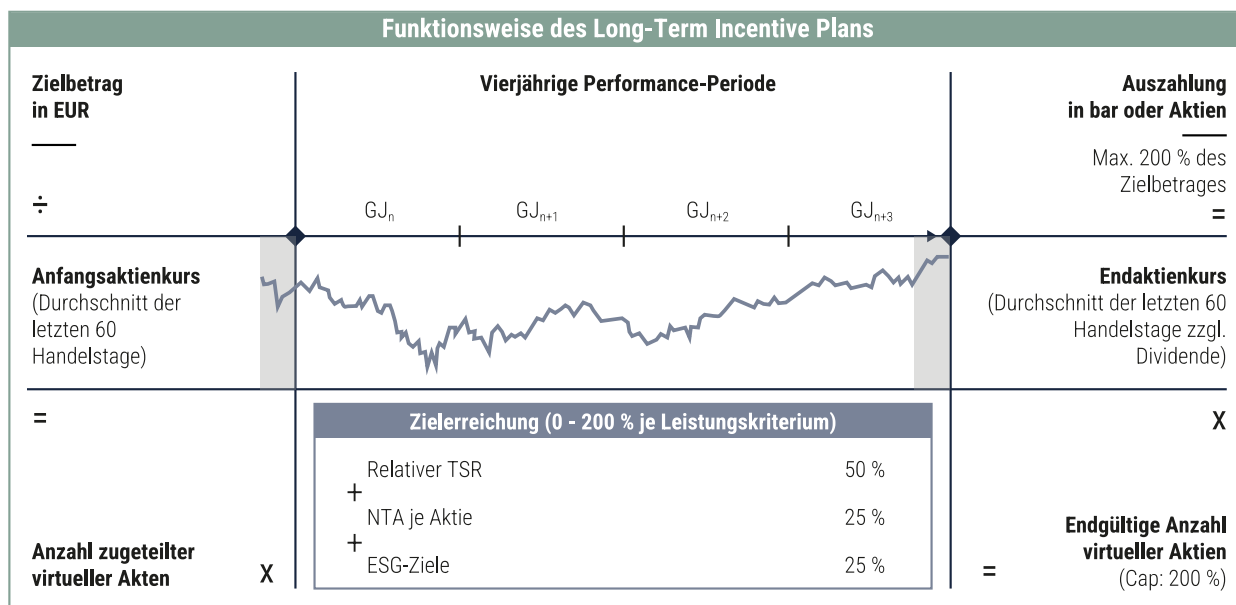
Der LTIP ist seit dem Geschäftsjahr 2025 als virtueller Performance Share Plan mit einer vierjährigen Performance-Periode ausgestaltet. Die Zuteilung des LTIP erfolgt in jährlichen Tranchen. Zur Ermittlung der vorläufig zugeteilten Anzahl virtueller Aktien wird ein individuell vereinbarter Zielbetrag durch den Anfangsaktienkurs geteilt. Der Anfangsaktienkurs bemisst sich anhand des durchschnittlichen Schlusskurses der TAG-Aktie an den letzten 60 Börsenhandelstagen vor Beginn der Performance-Periode.

Nach Ablauf der vierjährigen Performance-Periode wird die Zielerreichung der Leistungskriterien

- relativer Total Shareholder Return (50% Gewichtung),
- EPRA Net Tangible Assets je Aktie (25% Gewichtung) und
- ESG-Ziele (25% Gewichtung)

festgestellt. Die Zielerreichung jedes Leistungskriteriums kann zwischen 0% und 200% betragen. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ergibt sich aus der Multiplikation der vorläufig zugeteilten Anzahl an virtuellen Aktien mit der gewichteten Gesamtzielerreichung.

Die Auszahlung erfolgt im Anschluss an die vierjährige Performance-Periode, indem die finale Anzahl der virtuellen Aktien mit dem Endaktienkurs multipliziert wird. Der Endaktienkurs ist der durchschnittliche Schlusskurs der TAG-Aktie an den letzten 60 Börsenhandelstagen vor Ende der Performance-Periode. Dieser wird um die während der Performance-Periode ausgezahlten Dividenden erhöht, um die Funktionsweise echter Aktien abzubilden und die Vorstandsmitglieder dividendenneutral zu stellen. Es erfolgt keine garantierte oder vorzeitige Auszahlung von Dividenden.





Auf Basis einer Zielvergütung für den LTIP von TEUR 400 p.a. und einem Anfangskurs der TAG-Aktie von EUR 15,35 (durchschnittlicher Schlusskurs der TAG-Aktie an den letzten 60 Börsenhandelstagen vor dem 1. Januar 2025) ergab sich für das Geschäftsjahr 2025 eine vorläufige zugeteilte Anzahl an virtuellen TAG-Aktien von 26.058 Stück je Vorstandsmitglied.

Die Auszahlung aus dem LTIP erfolgt solange vollständig in Aktien bis die Vorstandsmitglieder mindestens 200% ihrer Bruttogrundvergütung in TAG-Aktien halten (siehe Share Ownership Guidelines). Danach erfolgt die Auszahlung des LTIP in bar. Analog zum bisherigen Vergütungssystem kann jedes Vorstandsmitglied bis zur Höhe einer sich aus der Aktienzuteilung entstehenden persönlichen Steuerbelastung eine Auszahlung der LTIP-Vergütung in bar verlangen. In diesem Fall verfügt die TAG über das Recht, eine aus der Abführung von Steuern entstehende Einzahlungsverpflichtung des Vorstandsmitglieds mit diesem Barauszahlungsanspruch unmittelbar zu verrechnen.

Relativer Total Shareholder Return (TSR)

Der relative TSR bemisst sich anhand der Differenz in Prozentpunkten zwischen dem TSR der TAG und dem TSR des FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index. Im FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index sind die größten europäischen Immobilienunternehmen und damit relevantesten Wettbewerber der TAG enthalten und eignet sich daher als Vergleichsgruppe.

- Entspricht der TSR der TAG exakt der Vergleichsgruppe (Gleichperformance), beträgt die Zielerreichung 100%.
- Liegt der TSR von TAG 20 Prozentpunkte oder mehr unterhalb des TSR der Vergleichsgruppe, beträgt die Zielerreichung 0%.
- Liegt der TSR von TAG 20 Prozentpunkte oder mehr oberhalb des TSR der Vergleichsgruppe, führt dies zu einer Zielerreichung von 200% (Cap).

Zielerreichungen zwischen diesen Punkten werden durch lineare Interpolation ermittelt.

EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA) je Aktie

Die Bandbreite der möglichen Zielerreichung des EPRA NTA je Aktie liegt zwischen 0% und 200%. Hierfür legt der Aufsichtsrat basierend auf der Kapitalmarktprognose sowie der Mittel- bzw. Langfristplanung für jede vierjährige Performance-Periode einen Zielwert sowie Minimal- und Maximalwert fest (zusammen die Zielerreichungskurve). Erreicht der EPRA NTA je Aktie exakt den vorgegebenen Zielwert, so entspricht dies einer Zielerreichung von 100%. Liegt der tatsächlich erreichte Wert auf oder unter dem Minimalwert, beträgt die Zielerreichung 0%. Wird der Maximalwert erreicht oder überschritten, entspricht dies einer Zielerreichung von 200% (Cap). Zwischen den oben genannten Werten wird die Zielerreichung jeweils linear interpoliert.

Für die ab dem 1. Januar 2025 laufende LTIP-Tranche 2025-2028 wurden diese Werte für den EPRA NTA je Aktie wie folgt festgelegt:

- Minimalwert: 0% p.a. durchschnittliches Wachstum
- Zielwert: 2,5% p.a. durchschnittliches Wachstum
- Maximalwert: 5% p.a. durchschnittliches Wachstum



ESG-Ziele

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Aspekt unserer unternehmerischen Entscheidungen und ist damit integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie der TAG. Dabei liegt der Fokus darauf, wirtschaftliche, ökologische und soziale Interessen in Einklang zu bringen und die Umsetzung einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung zu fördern.

Der Aufsichtsrat legt zu Beginn einer jeden Tranche messbare und quantifizierbare ESG-Ziele fest. Die ESG-Ziele werden dabei aus der Unternehmensstrategie und den für die TAG wesentlichen Nachhaltigkeitszielen abgeleitet. Werden mehrere ESG-Ziele ausgewählt, legt der Aufsichtsrat vor Beginn der Performance-Periode auch deren Gewichtung zueinander fest. Die ESG-Ziele stammen dabei aus einer oder mehrerer der folgenden Kategorien:



Die Bandbreite der möglichen Zielerreichung der ESG-Ziele liegt zwischen 0% und 200%. Der Aufsichtsrat definiert zu Beginn einer jeden Performance-Periode für jedes ESG-Ziel einen Zielwert sowie Minimal- und Maximalwert. Erreicht das ESG-Ziel exakt den vorgegebenen Zielwert, so entspricht dies einer Zielerreichung von 100%. Liegt der tatsächlich erreichte Wert auf oder unter dem Minimalwert, beträgt die Zielerreichung 0%. Wird der Maximalwert erreicht oder überschritten, entspricht dies einer Zielerreichung von 200% (Cap). Zwischen den Werten wird die Zielerreichung jeweils linear interpoliert.



Für die ab dem 1. Januar 2025 laufende LTIP-Tranche 2025-2028 wurden die folgenden nicht-finanziellen Ziele (ESG-Ziele) festgelegt, die auch bereits in vorhergehenden LTIP-Tranchen des bis vor dem 1. Januar 2025 geltenden Vergütungssystems anzutreffen waren:

Messgröße	Gewicht (%)	Mindestwert	Ziel	Maximum
CO2-Emissionen je qm im deutschen Immobilienportfolio zum Ende des Performancezeitraums	40	28,2 kg p.a.	25,6 kg p.a.	23,0 kg p.a.
Mieterzufriedenheit „sehr zufrieden“ bzw. „zufrieden“ im Durchschnitt während des Performancezeitraums	40	63%	70%	77%
Förderung sozialer Projekte durch die TAG Miteinander Stiftung im Durchschnitt während des Performancezeitraums p.a.	20	TEUR 135	TEUR 150	TEUR 165

Die Zielwerte wurden durch den Aufsichtsrat auf Basis der Unternehmensstrategie und der Nachhaltigkeitsziele der TAG bestimmt. Die Minimalwerte liegen jeweils 10% unter diesen Werten, die Maximalwerte jeweils 10% darüber. Bei einer Zielerreichung zwischen den Werten wird linear interpoliert.

Diese ESG-Ziele wurden vom Aufsichtsrat ausgewählt, da sie eine wichtige Rolle im Zusammenhang mit den strategischen Nachhaltigkeitszielen der TAG spielen. Die Dekarbonisierung des deutschen-Portfolios, dem überwiegenden Immobilienvermögen der TAG, ist eine der wichtigsten Herausforderungen im Bereich Umwelt („E“). Eine hohe Mieterzufriedenheit und kontinuierliches nachbarschaftliches Engagement durch soziale Projekte in den von der TAG bewirtschafteten Regionen sind zentrale Bausteine im Bereich Soziales („S“).

LTIP-Tranchen, die vor dem 1. Januar 2025 begonnen haben

LTIP-Tranchen, die vor der Gültigkeit des neuen Vergütungssystems, d.h. vor dem 1. Januar 2025, begonnen haben, werden noch nach den Regelungen des bisherigen Vergütungssystems, das in der Hauptversammlung vom 11. Mai 2021 gebilligt wurde, fortgeführt. Dies betrifft die zum 31. Dezember 2025, 2026 und 2027 endenden vierjährigen Performancezeiträume.

Für die zum 31. Dezember 2025 endende **LTIP-Tranche 2022-2025** war noch ausschließlich der Total Shareholder Return (TSR, Summe aus Aktienkurssteigerung und im vierjährigen Performancezeitraum gezahlte Dividenden) relevant. Diese TSR-Performance (100% Gewichtung) bemaß sich nach:

- der absoluten TSR-Performance der TAG-Aktie und
- der relativen TSR-Performance (Entwicklung der TAG-Aktie im Verhältnis zur Entwicklung einer ausgewählten Gruppe von Wettbewerbern (Peer Group) in diesem Zeitraum

Bemessungsgrundlage für die Aktienkursentwicklung ist jeweils der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie bzw. der Aktien der Peer Group über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres zu Beginn und am Ende des Performance-Zeitraums. Der Ziel-TSR wurde für den vierjährigen Performance-Zeitraum auf 40% (d. h. ca. 10% Ziel-TSR auf Jahresbasis) festgelegt und führt zu folgender Vergütung:



- Entspricht der tatsächliche TSR dem Ziel-TSR, beträgt die LTIP-Vergütung der Zielvergütung für den LTIP.
- Liegt der Ist-TSR über oder unter dem Ziel-TSR, wird der Betrag interpoliert.
- Ist der tatsächliche TSR negativ, entsteht keine LTIP-Vergütung.

Der tatsächliche TSR wird mit dem Ergebnis der Peer Group verglichen und, wenn der tatsächliche TSR um mindestens 2% besser oder schlechter ist, durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt:

- Ist der tatsächliche TSR besser als die Performance der Peer Group, wird ein Aufschlag von 25% vorgenommen.
- Bei einer schlechteren Performance im Vergleich zur Peer Group erfolgt ein Abschlag von 25%

Die Peer Group setzte sich aus börsennotierten Immobiliengesellschaften zusammen, die einen bedeutenden Anteil an Wohnimmobilien in Deutschland halten. Derzeit umfasst die Vergleichsgruppe die folgenden Unternehmen: Vonovia SE, Deutsche Wohnen SE, LEG Immobilien SE, Grand City Properties S.A. und Adler Group S.A. Die genannten Unternehmen sind gleich gewichtet.

Zielerreichung für die zum 31. Dezember 2025 endende LTIP-Tranche 2022-2025

Für die LTIP-Tranche 2022-2025 errechnete sich ein absoluter TSR der TAG-Aktie von -40%. Vor diesem Hintergrund konnte auf eine Messung des relativen TSR verzichtet werden, da bei einem negativen absolutem TSR unabhängig von der TSR-Performance der Peer Group keine Vergütung erfolgt.



Vergütung des Vorstands im Berichtsjahr

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr gewährte und geschuldete Vergütung wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Insgesamt beträgt die Vergütung für beide Vorstände TEUR 1.824 (Vorjahr: TEUR 1.136) und setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Claudia Hoyer COO, Co-CEO		Martin Thiel CFO, Co-CEO	
	2024 (Ist)	2025 (Ist)	2024 (Ist)	2025 (Ist)
Feste Vergütungsbestandteile				
Festvergütung	480	480	480	480
Nebenleistungen	15	15	7	7
Summe	495	495	487	487
Einjährige variable Vergütung (STIP)	77	413	77	413
Einjährige variable Vergütung (STIP) - Vorjahr	0	8	0	8
Mehrfährige variable Vergütung (LTIP) - bisheriges Vergütungssystem	0	0	0	0
Mehrfährige variable Vergütung (LTIP) - neues Vergütungssystem	0	0	0	0
Summe	77	421	77	421
Versorgungsaufwand	0	0	0	0
Gesamtvergütung	572	916	564	908
relativer Anteil Festvergütung	87%	54%	86%	54%
relativer Anteil variable Vergütung	13%	46%	14%	46%
Anzahl Aktien	0	0	0	0

Die STIP-Vergütung von jeweils TEUR 8 pro Vorstandsmitglied, die im Geschäftsjahr 2025 für das Vorjahr gewährt wurde, resultiert aus der erst in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung, die nach Erstellung des Vergütungsberichts für das Geschäftsjahr 2024 erfolgte, festgelegten Zielerreichung für individuelle Ziele der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2024. Diese führte zu einer Modifizierung der STIP-Vergütung von ursprünglich TEUR 77 um 10%, also um TEUR 8. Die individuellen Ziele für das Geschäftsjahr 2024 betrafen die Implementierung eines Personalentwicklungssystems für die Mitarbeiter*innen der TAG und die Refinanzierung von fertig gestellten Vermietungsbeständen in Polen. Diese Ziele wurden als übererfüllt angesehen.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr für den beizulegenden Zeitwert einer möglichen Vergütung aus dem LTIP aus dem bisherigen Vergütungssystem, der bilanziell jeweils zu Beginn eines Geschäftsjahres bestimmt und dann zum Jahresende nicht mehr an den tatsächlichen Wert angepasst wird, ein Betrag von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 0) pro Vorstandsmitglied erfasst. Für den LTIP im neuen Vergütungssystem wurde auf Basis der Bewertung zum Stichtag durch einen externen Gutachter eine Rückstellung in Höhe von TEUR 254 (Vorjahr: TEUR 0) je Vorstandsmitglied gebildet.

Die Maximalvergütung nach § 87a AktG wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr, wie auch im Vorjahr, eingehalten.



Andere Vergütungen und weitere Regelungen

Nebenleistungen

Die Mitglieder des Vorstands nutzen teilweise einen Dienstwagen, der als Sachbezug entsprechend besteuert wird. Darüber hinaus erhalten die Vorstandsmitglieder als sonstige Bezüge weitere Leistungen, die zum Teil als Sachbezüge eingestuft und entsprechend besteuert werden. Dazu gehören insbesondere Zuschüsse zu privaten Kranken- und Rentenversicherungen, Unfall- und Haftpflichtversicherungen, die private Nutzung von Kommunikationsgeräten sowie Aufwandsentschädigungen bei Dienstreisen.

Pensionen

Die Verträge mit den Vorstandsmitgliedern sehen keine Pensionsansprüche vor. Ein Vorstandsmitglied hat noch Pensionsansprüche aus einer Zeit vor Aufnahme der Tätigkeit bei der TAG. Diese sind zwar unverfallbar, begründen aber seitdem keine neuen Ansprüche.

Ansprüche bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Der Empfehlung G.13 DCGK folgend dürfen bei einer vorzeitigen Beendigung des Dienstvertrages etwaige Zahlungen nicht den Wert von zwei Jahresvergütungen (Grundvergütung, STIP und LTIP) und nicht den Wert für die Restlaufzeit des Dienstvertrages übersteigen (Abfindungs-Cap).

Ausstehende Auszahlungen aus dem STIP und LTIP sollen im Einklang mit der Empfehlung G.12 DCGK nach den ursprünglich vereinbarten Zeitpunkten und Erfolgsbedingungen erfolgen. Eine vorzeitige Abrechnung oder Auszahlung soll nicht erfolgen. Eine Ausnahme hiervon soll im Einklang mit der Begründung zu Empfehlung G.12 DCGK in Fällen dauerhafter Arbeitsunfähigkeit oder des Todes des Vorstandsmitglieds gelten.

Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“, i.e. Erwerb von mind. 30% der Stimmrechte an der Gesellschaft durch einen Dritten, Verschmelzung/Übertragung des wesentlichen Vermögens der Gesellschaft auf Dritte oder Abschluss eines Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrages durch die Gesellschaft als abhängiges Unternehmen mit einem Dritten) steht den Mitgliedern des Vorstands das Recht zur Kündigung des Dienstvertrages mit einer bis zu dreimonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu.

Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe einer Brutto-Grundvergütung (Festvergütung), soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Laufzeit im Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, so enthalten die Vorstandsverträge Regelungen, die entweder als Bruttoabfindung den Betrag, der als Brutto-Grundvergütung für die verbleibende Restlaufzeit zustände, vorsehen oder eine Bruttoabfindung, die sich in den letzten 24 Monaten pro rata temporis in Bezug auf eine volle Brutto-Grundvergütung reduziert.

Nachvertragliches Wettbewerbsverbot

Ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot besteht derzeit nicht in den Dienstverträgen. Es kann aber im Einzelfall vereinbart werden. Im Fall eines nachvertraglichen Wettbewerbsverbots soll die Abfindungszahlung im Einklang mit der Empfehlung G.13 Empfehlung auf eine mit dem nachvertraglichen Wettbewerbsverbot einhergehende Karenzentschädigung angerechnet werden.

**Mandatsbezüge**

Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung eines Vorstandsmandats oder eines Aufsichtsratsmandats in Geschäftsführungs- beziehungsweise Aufsichtsratspositionen in anderen Konzerngesellschaften entstehen den Mitgliedern des Vorstands keine zusätzlichen Vergütungen. Konzernexterne Nebentätigkeiten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. In diesem Fall entscheidet der Aufsichtsrat, ob und inwieweit eine Vergütung anzurechnen ist.

Aktienhalteverpflichtung und mögliche Verwässerung der Aktionäre

Jedes Vorstandsmitglied ist grundsätzlich verpflichtet, während der Dauer seiner Bestellung zum Vorstand Aktien der TAG mit einem Kurswert von mindestens zwei Bruttojahresgehältern der Festvergütung zu halten.

Beträgt der Kurswert der TAG-Aktien während der Dauer der Bestellung zum Vorstand weniger als zwei Bruttojahresgehälter der Festvergütung, so ist das Vorstandsmitglied nicht verpflichtet, weitere TAG-Aktien außerhalb der variablen Vorstandsvergütung zu erwerben, solange der Kurswert der von dem Vorstandsmitglied gehaltenen TAG-Aktien mindestens ein Bruttojahresgehalt der Festvergütung erreicht. In diesem Fall erfolgt dann die Auszahlung aus dem LTIP so lange vollständig in TAG-Aktien, bis die Vorstandsmitglieder Aktien in Höhe eines Kurswertes von mindestens zwei Bruttojahresgehältern der Festvergütung halten.

Die im Rahmen des LTIP erdienten TAG-Aktien werden durch die Lieferung eigener, zuvor am Markt erworbener TAG-Aktien erfüllt. Insofern besteht für die Aktionäre kein Risiko einer Verwässerung aus der Vorstandsvergütung.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats

Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie ihnen nahestehenden Gesellschaften. Auch während des Jahres wurden keine Darlehen an diese Gremien gewährt oder von diesen aufgenommen.

Rückforderung der variablen Vergütung bei negativer Entwicklung („Clawback“ und „Malus“)

Bei objektiv feststellbaren, schwerwiegenden, grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Verstößen gegen Gesetze oder interne Compliance-Regelungen in einem Geschäftsjahr, die von einzelnen Vorstandsmitgliedern oder dem Gesamtvorstand zu verantworten sind, haben diese die variable Vergütung (Barvergütung oder im Rahmen des LTIP zugewiesene Aktien) für das Jahr, in dem die Verstöße begangen wurden, ganz oder teilweise zurückzahlen oder zurück zu übertragen.

Werden nachträglich Fehler in dem vom Aufsichtsrat gebilligten IFRS-Konzernabschluss der TAG festgestellt, die Grundlage für die Bemessung der variablen Vergütung waren oder die sich auf die zugrunde liegenden Kennzahlen ausgewirkt haben, gilt die Verpflichtung zur vollständigen oder teilweisen Rückzahlung oder Rückübertragung der variablen Vergütung auch für das oder die Jahre, in denen der Konzernabschluss fehlerhaft aufgestellt wurde. In diesen Fällen kommt es nicht auf ein Verschulden der Vorstandsmitglieder an.

Die Verpflichtung der Rückzahlung besteht auch dann, wenn das Amt oder Anstellungsverhältnis mit dem Vorstand zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Rückzahlungsanspruchs bereits beendet ist. Ansprüche nach Beendigung des Dienstverhältnisses verjähren innerhalb von 14 Monaten nach Ausscheiden aus dem Vorstand.

**Vergleichende Darstellung nach § 162 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 AktG**

Für die vergleichende Darstellung wurden alle operativen und zentralen Bereiche der TAG Immobilien AG in die Berechnung der durchschnittlichen Mitarbeitervergütung einbezogen. Als Basis für die durchschnittlichen FTEs (Full Time Equivalents) wurden alle aktiven Mitarbeiter berücksichtigt (ohne Auszubildende). Handwerker und Hausmeister sind ausschließlich in den Servicegesellschaften beschäftigt und werden daher nicht in die vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung der TAG Immobilien AG einbezogen.

Für die Berechnung der Vergütung der Vorstandsmitglieder wurde die im jeweiligen Geschäftsjahr gewährte und geschuldete Vergütung angegeben.

	2025	2024	2023	2022	2021
Ertragsentwicklung					
Jahresergebnis TAG AG in TEUR	26.229	129.818	80.461	- 525	104.597
Veränderung prozentual	-79,80%	61,34%	>100%	>100%	199,62%
FFO I je Aktie: Veränderung prozentual:	0,20%	2,04%	-17,95%	-3,87%	5,08%
NTA je Aktie: Veränderung prozentual:	9,57%	4,59%	-11,73%	-19,57%	17,49%
Durchschnittliche Arbeitnehmervergütung					
Veränderung prozentual	6,35%	3,24%	6,67%	6,41%	2,38%
Entwicklung der Vorstandsbezüge					
Claudia Hoyer Veränderung prozentual:	75,14%	8,96%	-51,66%	-40,25%	119,26%
Martin Thiel Veränderung prozentual:	76,31%	9,11%	-52,08%	-40,45%	120,53%

Entwicklung der Aufsichtsratsbezüge					
Olaf Borkers, Vorsitzender (seit Mai 2023) Veränderung prozentual:	0,00%	59,09%	-	-	-
Eckhard Schultz, stellvertr. Vorsitzender (seit Okt 2023) Veränderung prozentual:	9,76%	668,75%	-	-	-
Gabriela Gryger (seit Mai 2024) Veränderung prozentual:	70,83%	-	-	-	-
Beate Schulz (seit September 2023) Veränderung prozentual:	25,00%	540,00%	-	-	-
Björn Eifler (seit September 2023) Veränderung prozentual:	25,00%	540,00%	-	-	-
Prof. Dr. Kristin Wellner (seit Mai 2018) Veränderung prozentual:	25,00%	53,85%	4,00%	0,00%	0,00%



KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte			
Renditeliegenschaften	(1)	6.254.702	5.834.364
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	293.394	289.696
Sachanlagen	(3)	48.355	40.619
Nutzungsrechte	(4)	15.832	16.896
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	36.498	42.897
Anteile an at Equity bilanzierten Gesellschaften	(5)	23.982	20.544
Derivative Finanzinstrumente	(13)	158	0
Latente Steuern	(6)	28.421	24.840
		6.701.340	6.269.855
Kurzfristige Vermögenswerte			
Immobilien des Vorratsvermögens	(7)	713.835	611.315
Andere Vorräte	(7)	759	112
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	31.722	35.389
Ertragsteuererstattungsansprüche	(6)	36.240	28.130
Derivative Finanzinstrumente	(13)	0	539
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(9)	268.058	143.502
Liquide Mittel	(10)	1.197.900	603.459
		2.248.514	1.422.447
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	(11)	1.388	57.952
		8.951.243	7.750.254



Passiva in TEUR	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital	(12)		
Gezeichnetes Kapital		188.976	175.405
Kapitalrücklage		877.832	682.091
Andere Rücklagen		83.551	73.503
Kumuliertes Konzernergebnis		2.111.794	2.088.577
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		3.262.153	3.019.577
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		59.892	80.277
		3.322.045	3.099.853
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(13)	1.935.884	1.973.814
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(13)	1.003.032	692.273
Derivative Finanzinstrumente	(13)	6.771	10.181
Rückstellungen für Pensionen	(14)	3.458	4.112
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(13)	80.132	49.741
Latente Steuern	(6)	878.378	564.414
		3.907.655	3.294.535
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(13)	376.696	384.489
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(13)	113.592	201.531
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(13)	854.537	466.298
Derivative Finanzinstrumente	(13)	60.690	2.023
Ertragsteuerschulden	(6)	17.648	17.298
Sonstige Rückstellungen	(15)	53.703	45.670
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(16)	73.915	59.636
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(17)	170.762	178.920
		1.721.543	1.355.866
		8.951.243	7.750.254

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2025	2024
Umsätze aus Vermietung		489.134	473.015
Wertminderungsaufwand		-5.762	-4.824
Aufwendungen aus Vermietung		-180.347	-181.607
Mietergebnis	(18)	303.025	286.585
Umsätze aus Verkauf von Immobilien		349.103	497.430
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien		-275.631	-430.249
Verkaufsergebnis	(19)	73.472	67.180
Umsätze aus Dienstleistungen		129.231	112.539
Wertminderungsaufwand		-1.088	-865
Aufwendungen aus Dienstleistungen		-84.947	-65.458
Dienstleistungsergebnis	(20)	43.197	46.216
Sonstige betriebliche Erträge	(21)	25.164	17.339
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(22)	183.297	-114.585
Personalaufwand	(23)	-101.531	-91.369
Abschreibungen	(2,3)	-13.982	-12.737
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(24)	-36.075	-33.318
EBIT		476.567	165.311
Sonstiges Finanzergebnis	(25)	8.503	3.327
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	(25)	13.915	1.642
Zinsertrag	(25)	32.233	17.284
Zinsaufwand	(25)	-103.109	-72.561
EBT		428.110	115.002
Ertragsteuern	(6)	-337.843	7.081
Konzernergebnis		90.267	122.083
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(12)	-3.112	960
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		93.379	121.123
Ergebnis je Aktie (in EUR)	(26)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,52	0,69
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,51	0,65

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2025	2024
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung		90.267	122.083
Sonstiges Ergebnis:			
Posten, die später ergebniswirksam umgegliedert werden:			
Währungsumrechnungsdifferenzen ausländischer Tochtergesellschaften	(13)	11.087	14.684
Veränderung der Hedgerücklage		0	-249
Latente Steuern	(6)	-1.017	4
Sonstiges Ergebnis		10.070	14.439
Konzerngesamtergebnis		100.337	136.523
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		103.426	135.570
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		-3.089	952

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2025	2024
Konzernergebnis		90.267	122.083
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	(25)	70.876	55.277
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	(6)	26.268	36.286
Abschreibungen	(2, 3, 4)	13.982	12.737
Sonstiges Finanzergebnis	(25)	-8.503	-3.327
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	(25)	-13.915	-1.642
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(22)	-183.297	114.585
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	(1, 19)	469	578
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		-723	10
Wertminderungen auf Forderungen	(18, 20)	6.850	5.689
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	(6)	311.575	-43.367
Veränderungen der Rückstellungen	(14, 15)	7.379	-21.287
Erhaltene Zinsen		31.272	16.669
Gezahlte Zinsen		-70.259	-60.087
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen		-34.230	-50.307
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva		-16.945	44.049
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva		32	-85.922
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		231.097	142.026
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	(1, 19)	62.432	133.215
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften		-192	0
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	-257.728	-206.924
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	(5)	2.178	666
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	(2, 3)	1.696	589
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	(2, 3)	-17.668	-11.540
Auszahlungen für Investitionen in kurzfristige Finanzanlagen	(9)	-150.000	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-359.282	-83.994
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	(13)	0	-1.514
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	(12)	183.889	352
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(13)	-201.035	-185.512
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(13)	429.593	542.769
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	(13)	430.075	0
Dividendenzahlung	(12)	-54.797	0
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	(14)	-9.281	0
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(13)	-1.038	-1.090
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	(13)	550.099	383.465
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	(13)	-598.313	-316.474
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	(13)	-6.259	-7.913
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		722.933	414.083
Zahlungswirksame Veränderungen		594.748	472.115
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		600.883	127.398
Auswirkungen von Wechselkursänderungen		1.120	1.370
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		1.196.751	600.883

KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Andere Rücklagen					Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Währungsumrechnung	Hedgerücklage				
Stand 01.01.2025	175.405	682.091	1.035	72.468	0	2.088.577	3.019.576	80.277	3.099.853
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	93.379	93.379	-3.112	90.267
Änderung der Periode	0	0	0	23.961	0	0	23.961	23	23.984
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	0	0	-13.914	0	0	-13.914	0	-13.914
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	10.047	0	0	10.047	23	10.070
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	10.047	0	93.379	103.426	-3.089	100.337
Ausgabe neuer Aktien	13.546	185.328	0	0	0	0	198.874	0	198.874
Ausgabe eigener Aktien	26	354	0	0	0	0	380	0	380
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	-70.162	-70.162	-398	-70.560
Anteilsbasierte Vergütung	0	9	0	0	0	0	9	0	9
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	10.050	0	0	0	0	10.050	-16.898	-6.848
Stand 31.12.2025	188.976	877.832	1.035	82.515	0	2.111.793	3.262.152	59.892	3.322.045
Stand 01.01.2024	175.483	683.175	1.035	57.821	200	1.967.456	2.885.168	79.325	2.964.493
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	121.123	121.123	960	122.083
Änderung der Periode	0	0	0	19.418	753	0	20.171	-8	20.163
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	0	0	-4.771	-952	0	-5.723	0	-5.723
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	14.647	-200	0	14.447	-8	14.439
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	14.647	-200	121.123	135.570	952	136.523
Ausgabe eigener Aktien	21	331	0	0	0	0	352	0	352
Erwerb eigener Aktien	-100	-1.414	0	0	0	0	-1.514	0	-1.514
Stand 31.12.2024	175.405	682.091	1.035	72.468	0	2.088.577	3.019.576	80.277	3.099.853



ANHANG

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, zum 31. Dezember 2025 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der IFRS® Accounting Standards, im Folgenden IFRS, wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e Abs. 1 HGB beachtet. Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung.

Die TAG Immobilien AG ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen. Sie fungiert im Wesentlichen als Holdinggesellschaft des integrierten Konzerns und nimmt mit ihren Mitarbeiter*innen alle wesentlichen Zentralfunktionen wahr. Die Immobilien der TAG Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie, seit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen. Insgesamt bewirtschaftet die TAG zum 31. Dezember 2025 in Deutschland rund 83.500 (Vorjahr: rund 83.600) Wohnungen. In Polen verfügt die TAG im Geschäftsfeld Vermietung von Wohnungen zum Stichtag über 3.526 (31. Dezember 2024: rund 3.200) fertiggestellte Wohnungen. Weitere 1.327 (31. Dezember 2024: ca. 1.100) Mietwohnungen befinden sich im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve zum zukünftigen Bau von ca. 5.400 (31. Dezember 2024: ca. 6.100) weiteren Wohnungen. Im Bereich des Verkaufsgeschäfts, das auch Joint Ventures umfasst, sind zum Stichtag ca. 6.000 Wohnungen im Bau (31. Dezember 2024: ca. 3.400 Wohnungen). Die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere ca. 18.800 (31. Dezember 2024: ca. 22.000) zukünftige Wohnungen.



Die Gesellschaft ist eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 106718 und hat ihren Sitz unter der Anschrift Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Deutschland.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Übereinstimmung mit den anwendbaren IFRS zugrunde. Der Konzernabschluss wird in EUR aufgestellt, der funktionalen Währung der Konzernmutter. Die Beträge werden, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend EUR (TEUR) angegeben. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern.

Der Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht der TAG wurden durch den Vorstand am 17. März 2026 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Zum 31. Dezember 2025 werden insgesamt 183 (Vorjahr: 182) Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die TAG hat im Berichtszeitraum eine neue Joint-Venture-Vereinbarung mit einem Finanzinvestor unterzeichnet, um Wohnungsneubauprojekte in Warschau zu realisieren.

Die Zusammensetzung der vollkonsolidierten Unternehmen im Vergleich zum Vorjahr hat sich darüber hinaus aufgrund einer Aufstockung von Anteilen an einem Joint-Venture verändert. Bei der Aufstockung handelt es sich nicht um einen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3. Im Rahmen der Erstkonsolidierung wurden ausschließlich die Vermögenswerte und Schulden übernommen.

Die Anteilsbesitzliste wird als Anlage dargestellt, sie stellt einen integralen Bestandteil des Konzernanhangs dar. Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschriften gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch nehmen oder nach § 246b HGB befreit sind, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

Der Konzernabschluss beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Tochterunternehmen. Beherrschung besteht insbesondere bei

- Verfügungsmacht über das Tochterunternehmen,
- Beteiligung an schwankenden Renditen und
- Einflussmöglichkeit auf die Renditen aufgrund der Verfügungsmacht.

Beherrschung kann neben der Stimmrechtsmehrheit auch durch die praktische Möglichkeit der maßgeblichen Einflussnahme auf ein Unternehmen erzielt werden. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die TAG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung endet.



Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten zuzüglich nicht-beherrschender Anteile und dem Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Werden Anteile an bereits zuvor vollkonsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Anteilserwerb oder -verkauf ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens direkt in der Kapitalrücklage im Eigenkapital erfasst.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften führt entsprechend nicht zu einem Geschäfts- oder Firmenwert.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Schulden zwischen vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Leistungserbringung oder Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden ebenfalls eliminiert.

Anteile am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis, die nicht der TAG zuzurechnen sind, werden in der Konzernbilanz und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter“ ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die nicht-beherrschenden Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt.

Bei Vereinbarung einer Garantiedividende über eine unkündbare Mindestvertragslaufzeit wird der Barwert der künftigen Zahlungen als Verbindlichkeit erfasst und die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter werden entsprechend reduziert.

Sofern den Minderheiten im Rahmen eines Abfindungsangebots ein Andienungsrecht eingeräumt wird, erfolgt eine Klassifizierung der Ansprüche als finanzielle Verbindlichkeit und die nicht-beherrschenden Anteile werden ausgebucht. Werden diese Optionen während des Ausübungszeitraums nicht ausgeübt, wird die Verbindlichkeit zurück in die nicht-beherrschenden Anteile im Eigenkapital umgegliedert.

Assoziierte Unternehmen und Joint Ventures werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über maßgeblichen Einfluss verfügt. Joint Ventures sind gemeinsame Vereinbarungen, bei der die Parteien, die gemeinschaftliche Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Gemeinschaftliche Führung liegt vor, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.



WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Die TAG wendet im Konzernabschluss das Konzept der funktionalen Währungsumrechnung an. Die funktionale Währung der Muttergesellschaft und die Berichtswährung im Konzernabschluss ist der Euro.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen polnischen Tochterunternehmen betreiben ihr Geschäft selbstständig mit dem polnischen Złoty als funktionaler Währung, ihre Jahresabschlüsse werden insofern mittels der modifizierten Stichtagskursmethode in die Berichtswährung umgerechnet. Entstehende Umrechnungsdifferenzen werden als separater Posten im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen und in einer separaten Rücklage erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Fremdwährungstransaktionen der Konzerngesellschaften werden entsprechend der Zeitbezugsmethode mit dem jeweils aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalles in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Bilanzposten in Fremdwährung erfolgt zu jedem Bilanzstichtag mit dem Stichtagskurs. Umrechnungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst. Nicht-monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nicht-monetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig war. Umrechnungsdifferenzen nicht-monetärer Posten werden erfolgswirksam erfasst, sofern ein Gewinn oder Verlust aus dem entsprechenden Posten ebenfalls erfolgswirksam erfasst wird. Ansonsten erfolgt ein Ausweis im sonstigen Ergebnis.

Die Umrechnungskurse der in den Konzernabschluss einbezogenen polnischen Tochtergesellschaften stellen sich für das Geschäftsjahr 2025 wie folgt dar:

Umrechnungskurs (Basis: 1 EUR)	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
	31.12.2025	31.12.2024	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Polnische Złoty	4,2210	4,2750	4,2397	4,3058



NEUE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2025

Im IFRS-Konzernabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals angewandt:

Standard	Inhalt
Änderungen an IAS 21	Mangelnde Umtauschbarkeit

Die Änderungen an IAS 21 präzisieren die Beurteilung, ob eine Währung zum Transaktions- oder Bewertungszeitpunkt nicht frei umtauschbar ist. Fehlt ein beobachtbarer Kurs, ist ein wirtschaftlich fundierter, „beobachtungsnaher“ Schätzkurs zu verwenden. Die Umtauschbarkeit ist fortlaufend zu prüfen. Begleitend werden die Angabepflichten erweitert: Unternehmen müssen die betroffenen Währungen und Beschränkungen, die angewandte Methodik und wesentliche Inputs der Schätzung, die Gründe für das Fehlen eines beobachtbaren Kurses sowie die wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss erläutern.

Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TAG.

Noch nicht angewendete neue Standards und Änderungen bestehender Standards

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

Standard	Inhalt	Erstmalige Anwendung
EU Endorsement erfolgt		
Jährliche Verbesserungen – Sammeländerungsstandard Nr. 11 zu IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7	Klarstellungen, Vereinfachungen, Korrekturen und Änderungen zur Konsistenz der Rechnungslegungsstandards	01.01.2026
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten / Verträge über naturabhängige Stromversorgung	01.01.2026
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027
EU Endorsement ausstehend		
IFRS 19 inkl. Änderungen an IFRS 19	Tochterunternehmen, ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	01.01.2027
Änderungen an IAS 21	Auswirkungen von Wechselkursänderungen: Umrechnung von einer nicht-hochinflationären Währung in eine hochinflationäre Darstellungswährung	01.01.2027
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Änderungen im Hinblick auf Transaktionen zwischen einem Unternehmen und seinem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	unbestimmt



Die Gesellschaft plant keine vorzeitige Anwendung dieser neuen Rechnungslegungsvorschriften. Die Auswirkungen zu einem späteren Zeitpunkt anwendbarer Standardänderungen (insbesondere IFRS 18) werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

Die TAG geht davon aus, dass die Erstanwendung des IFRS 18 wesentliche Auswirkungen auf die Darstellung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung haben wird. Im Rahmen der Erstanwendung von IFRS 18 ist darüber hinaus davon auszugehen, dass der Konzernanhang um Angaben zu sogenannten Management-defined Performance Measures (MPMs) erweitert wird. Neben der Definition jeder verwendeten MPM (z.B. „bereinigtes EBITDA“) sind zukünftig Überleitungsrechnungen von den MPMs auf die nach IFRS 18 vorgeschriebenen Ergebnis-Zwischensummen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erforderlich.

EINZELNE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Grundsatz

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschaften, Beteiligungen und das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen sowie Derivate, die jeweils mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

Renditeliegenschaften

Die TAG klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen. Immobilien aus Operating-Leasingverhältnissen mit dem Konzern als Leasingnehmer werden als Renditeliegenschaften klassifiziert und bilanziert.

Unter den Renditeliegenschaften werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden, und die nicht für betriebliche Zwecke selbst genutzt oder im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft werden. Hierzu zählen neben Bestandsimmobilien auch unbebaute Grundstücke und Projektentwicklungen. Immobilien, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft werden, sind im Vorratsvermögen, selbst genutzte Immobilien als Sachanlagen ausgewiesen.

Im Hinblick auf Renditeliegenschaften, die nach erstmaligem Ansatz in Folgejahren als zur Veräußerung bestimmt eingestuft werden, wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten“ verwiesen.

Renditeliegenschaften werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Renditeliegenschaften anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Renditeliegenschaften zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau bzw. Modernisierung der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen.



Operating-Leasingverhältnisse von Grundstücken und Gebäuden in Form von Erbbaurechten, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Finanzinvestitionen eingestuft und entsprechend wie ein Finanzierungsleasing bilanziert. Der Ausweis unter den Renditeliegenschaften erfolgt unter Hinzurechnung der passivierten Leasingverbindlichkeiten.

Für die Renditeliegenschaften werden Bewertungsgutachten von externen Gutachtern jeweils zu den Stichtagen 30. Juni und 31. Dezember eines Jahres erstellt.

Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwerte

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis acht Jahren linear abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen untersucht, wann immer es einen Anhaltspunkt dafür gibt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsperiode und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende des Geschäftsjahres überprüft, hieraus resultierende Änderungen werden als Änderung einer Schätzung behandelt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer liegen nicht vor.

Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) ergeben sich als Überschuss der Anschaffungskosten der Anteile eines erworbenen Unternehmens über das erworbene Nettovermögen. Das Nettovermögen stellt den Saldo aus dem gemäß IFRS 3 zu Zeitwerten bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten und den übernommenen Schulden und Eventualverbindlichkeiten dar.

Geschäfts- oder Firmenwerte, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, werden den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE) bzw. Gruppen von ZGE zugeordnet, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen. Als ZGE gilt dabei die unterste Ebene, auf der ein Goodwill für Zwecke der Unternehmenssteuerung überwacht wird.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Eine Überprüfung der Werthaltigkeit erfolgt mindestens jährlich sowie darüber hinaus anlassbezogen, sofern Anzeichen vorliegen, dass sich der Wert des Geschäfts- oder Firmenwertes gemindert haben könnte. Aufholungen von in vorherigen Perioden vorgenommenen Abschreibungen werden nicht vorgenommen.



Die Überprüfung auf Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt auf Ebene der ZGE bzw. der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen die Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet sind. Hierzu wird der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der ZGE bzw. Gruppe von ZGE verglichen. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei der Berechnung des Nutzungswerts werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst. Es werden Abzinsungssätze vor Steuern verwendet, die die gegenwärtige Marktsituation sowie die speziellen Risiken des jeweiligen Geschäftsbereichs berücksichtigen.

Bei der TAG stellt die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens, auf der Geschäfts- oder Firmenwerte für interne Managementzwecke überwacht werden, die Geschäftstätigkeiten in Polen für die Vermietung (ZGE Polen Vermietung) und für den Verkauf (ZGE Polen Verkauf) dar. Wertminderungstests wurden entsprechend auf den Ebenen der ZGE Polen Vermietung und der ZGE Polen Verkauf durchgeführt. Liegt der Buchwert der der jeweiligen ZGE zuzuordnenden Vermögenswerte über dem erzielbaren Betrag, so ist zunächst der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrags abzuschreiben. Ein darüber hinausgehender Wertminderungsbedarf wird grundsätzlich buchwertproportional auf die weiteren der ZGE zugeordneten Vermögenswerte verteilt, wobei der jeweilige beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten nicht unterschritten werden darf.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis 13 Jahren (Betriebs- und Geschäftsausstattung) bzw. 30 bis 50 Jahren (selbst genutzte Immobilien) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Bei Immobilien dienen als Grundlage für eventuelle Wertminderungen Bewertungsgutachten externer Sachverständiger, die auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens erstellt werden. Wertminderungen auf Sachanlagen werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

Leasingverhältnisse

Vertragliche Vereinbarungen, die für einen bestimmten Zeitraum die Kontrolle über einen identifizierbaren Vermögenswert (den Leasinggegenstand) gegen eine Gegenleistung übertragen, werden als Leasingverhältnisse klassifiziert.

Im Rahmen des Vermietungsgeschäfts tritt die TAG als Leasinggeber auf. Der Konzern hat diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasing eingestuft. Wesentliche Chancen und Risiken an den Immobilien werden nicht übertragen, und die Bilanzierung erfolgt beim Konzern. Dies gilt ebenso für die als Operating-Leasingverhältnisse eingestuften Unterleasingverhältnisse im Rahmen der Vermietung von als Erbbaurechten gehaltenen Immobilien. Mieteinnahmen werden linear über die Laufzeit eines Mietvertrags erfasst.



Als Leasingnehmerin verfügt die TAG im Wesentlichen über Mietverhältnisse für Geschäftsräume, Fahrzeuge sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung, bei denen das wirtschaftliche Eigentum beim Leasinggeber verbleibt. Für diese Leasingverhältnisse werden die Nutzungsrechte an den zugrunde liegenden Vermögenswerten in der Bilanz angesetzt. Gleichzeitig wird eine korrespondierende Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts aller relevanten Leasingzahlungen erfasst. Das Nutzungsrecht wird in der Folge planmäßig über den Nutzungszeitraum abgeschrieben, soweit notwendig werden Wertminderungen berücksichtigt. Die Fortschreibung der Verbindlichkeit erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von weniger als zwölf Monaten wird von den Anwendungserleichterungen Gebrauch gemacht und die Zahlungen werden direkt aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bei Raummietverträgen sowie Kfz-Leasingverträgen, die neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf eine Trennung dieser Komponenten zu verzichten. Bei der Bestimmung der Vertragslaufzeiten werden Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen berücksichtigt, soweit deren Ausübung oder Nicht-Ausübung hinreichend sicher ist.

Weitere Angaben zu Leasingverhältnissen finden sich in folgenden Abschnitten:

- Abschnitt 1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)
- Abschnitt 3. Sachanlagen
- Abschnitt 4. Nutzungsrechte
- Abschnitt 13. Finanzverbindlichkeiten
- Abschnitt 17. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten
- Abschnitt 19. Verkaufsergebnis
- Abschnitt 24. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Gemeinschaftsunternehmen

Ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinsam Beherrschung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung haben. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte, gemeinsam ausgeübte Führung einer Vereinbarung.

Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von Gemeinschaftsunternehmen sind in diesen Abschluss unter Verwendung der Equity-Methode einbezogen. Nach der Equity-Methode sind Anteile an Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Anteils der TAG am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des Gemeinschaftsunternehmens angepasst werden.



Finanzielle Vermögenswerte

a. Klassifizierung

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IFRS 9 werden unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells, im Rahmen dessen der jeweilige Vermögenswert gehalten wird, sowie der Eigenschaften ihrer Cashflows klassifiziert als

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AmC: Amortised Cost),
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL: Fair Value through Profit and Loss)
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI: Fair Value through Other Comprehensive Income)

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Eine Umklassifizierung ist nur bei Änderung des Geschäftsmodells zulässig.

Durch die TAG gehaltene Fremdkapitalinstrumente werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, sofern die Gesellschaft beabsichtigt, die Instrumente zu halten und die festgelegten Zahlungsströme, die ausschließlich Zins- und Tilgungskomponenten enthalten dürfen, zu realisieren. Dies betrifft bei der TAG die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und die liquiden Mittel.

Bei der erstmaligen Erfassung kann der Konzern unwiderruflich entscheiden, finanzielle Vermögenswerte, die ansonsten die Bedingungen für die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfüllen, zu FVTPL zu designieren, wenn dies dazu führt, ansonsten auftretende Rechnungslegungsanomalien („Accounting Mismatch“) zu beseitigen oder signifikant zu verringern. Von diesem Wahlrecht hat die TAG keinen Gebrauch gemacht.

Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, werden grundsätzlich als FVTPL klassifiziert. Alternativ besteht zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes ein einzelfallbezogenes, unwiderrufliches Wahlrecht, diese Instrumente als FVTOCI zu designieren. In diesem Fall verbleiben kumulierte Zeitwertänderungen dauerhaft im Eigenkapital und werden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert. Auch von diesem Wahlrecht hat die TAG keinen Gebrauch gemacht. Inhaltlich betrifft dies bei der TAG die als andere finanzielle Vermögenswerte ausgewiesenen Minderheitsbeteiligungen an nicht-börsennotierten Immobiliengesellschaften und Fonds, für die keine konkrete Veräußerungsabsicht besteht. Wertänderungen inklusive Dividenden aus diesen Instrumenten werden ebenfalls im Beteiligungsergebnis erfasst.

Derivative Finanzinstrumente werden zu FVTPL bewertet. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt auf Basis etablierter Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten. Die Änderung des beizulegenden Zeitwerts dieser Derivate wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.



b. Erstmaliger Ansatz

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind, angesetzt. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird.

Der erstmalige Ansatz eines finanziellen Vermögenswerts erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Bei Einstufung als AmC oder FVTOCI werden zusätzlich Transaktionskosten berücksichtigt. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente werden hingegen erstmalig mit ihrem Transaktionspreis angesetzt.

c. Ausbuchung

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert nicht mehr bestehen, oder wenn diese Rechte mit allen wesentlichen Chancen und Risiken übertragen werden.

d. Wertberichtigungen

Der Konzern bilanziert Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Der Konzern bemisst diese Wertberichtigungen grundsätzlich in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste. Wertberichtigungen werden jedoch in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen, wenn sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet.

Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste sind erwartete Kreditverluste, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit des Finanzinstruments resultieren. 12-Monats-Kreditverluste sind der Anteil der erwarteten Kreditverluste, die aus Ausfallereignissen resultieren, die innerhalb von zwölf Monaten (bzw. der kürzeren Laufzeit des Instruments) nach dem Abschlussstichtag möglich sind.

Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.



Immobilien des Vorratsvermögens sowie andere Vorräte

Die Immobilien des Vorratsvermögens enthalten Immobilien, die bereits zum Erwerbszeitpunkt für den Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen eines Erstellungs- bzw. Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf bestimmt sind. Bei Aufgabe der Veräußerungsabsicht und Vorliegen der Bedingungen für Renditeliegenschaften erfolgt eine Umgliederung in die Renditeliegenschaften.

Immobilien des Vorratsvermögens sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Herstellungskosten umfassen die dem Entwicklungsprozess der Immobilie direkt zurechenbaren Kosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten.

Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden sowie latente Steuern

Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von den bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz. Eine Ausnahme hierzu bildet ein Geschäfts- oder Firmenwert aus einem Unternehmenserwerb.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Die Bewertung tatsächlicher sowie latenter Steueransprüche oder Steuerschulden erfolgt unter Anwendung der Steuersätze und Steuergesetze, die nach den am Bilanzstichtag verfügbaren Informationen voraussichtlich in der Periode gültig sind, in der ein Anspruch realisiert oder eine Schuld erfüllt wird.

Liquide Mittel

Die liquiden Mittel umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben mit ursprünglicher Fälligkeit zum Zeitpunkt des Erwerbs von weniger als drei Monaten.



Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten

Renditeliegenschaften werden als zur Veräußerung bestimmt klassifiziert, wenn die TAG einen Entschluss zum Verkauf der betroffenen Immobilien trifft, diese sofort veräußerbar sind und ab diesem Zeitpunkt mit einer Umsetzung des Verkaufsvorhabens innerhalb eines Jahres zu rechnen ist. Die Bewertung erfolgt unverändert mit dem beizulegenden Zeitwert.

Andere langfristige Vermögenswerte bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Ergibt sich hinsichtlich der Veräußerbarkeit dieser Vermögenswerte zu einem späteren Zeitpunkt eine abweichende Einschätzung, erfolgt eine Klassifizierung zurück in die langfristigen Vermögenswerte.

Innerhalb der Bilanz werden das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten gesondert ausgewiesen.

Eigenkapitalabgrenzung

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z. B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die von der TAG begebenen Wandelschuldverschreibungen beinhalten aufgrund einer Barausgleichsoption seitens der TAG bilanziell keine Eigenkapitalkomponente. Stattdessen wird das neben dem Basisinstrument bestehende Wandlungsrecht als eingebettetes Derivat getrennt als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen.



Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedge Accounting)

Sämtliche derivativen Finanzinstrumente werden erstmalig an ihrem Handelstag erfasst und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten, der sich für Cashflow Hedges variabel verzinslicher Darlehen eignet und als solcher designiert worden ist, wird erfolgsneutral im Eigenkapital innerhalb einer Rücklage für Hedge Accounting unter Berücksichtigung latenter Ertragsteuereffekte erfasst. Gegenstand der Sicherungsbeziehung sind dabei variable Zinsen aufgenommener Darlehen. Der auf den ineffektiven Teil entfallende Gewinn oder Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Messung der Effektivität erfolgt anhand der Hypothetical-Derivative-Methode.

Die bilanzielle Abbildung einer (erwarteten) Sicherungsbeziehung endet, wenn der Konzern die Sicherungsbeziehung auflöst, das Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert, beendet oder ausgeübt wird oder sich nicht mehr für Sicherungszwecke eignet. Der vollständige zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital erfasste Gewinn oder Verlust verbleibt im Eigenkapital und wird erst dann erfolgswirksam vereinnahmt, wenn die abgesicherte (erwartete) Transaktion ebenfalls in der Gewinn- oder Verlustrechnung abgebildet wird. Wird mit dem Eintritt der erwarteten Transaktion nicht mehr gerechnet, wird der gesamte im Eigenkapital erfasste Erfolg sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung überführt.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IFRS 9 werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised cost, AmC) bewertet oder als zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust (fair value through profit or loss, FVTPL) klassifiziert. Eine Klassifizierung als FVTPL erfolgt für finanzielle Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, für Derivate und bei Optierung als FVTPL. Bei der TAG werden ausschließlich die derivativen Finanzinstrumente dieser Kategorie zugeordnet. Sämtliche weiteren finanziellen Verbindlichkeiten werden als AmC klassifiziert und nach der erstmaligen Erfassung unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Der erstmalige Ansatz einer finanziellen Verbindlichkeit erfolgt am Handelstag zum beizulegenden Zeitwert. Bei Einstufung als AmC werden zusätzlich Transaktionskosten berücksichtigt. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind. Sie werden ebenfalls ausgebucht und durch eine neue Verbindlichkeit ersetzt, wenn sich bei einer Modifikation der Verbindlichkeit die vertraglich festgelegten Zahlungsströme wesentlich ändern.

Bei Bestehen zusammengesetzter Finanzinstrumente ist ein eingebettetes Derivat von seinem Basisvertrag zu trennen, wenn seine wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit denen des Basisvertrags verbunden sind, wenn ein vergleichbares eigenständiges Instrument der Definition eines Derivats entspräche und wenn das zusammengesetzte Instrument nicht ergebniswirksam zum beizulegenden Wert bewertet wird. Wird ein eingebettetes Derivat getrennt, erfolgt eine separate Bilanzierung und Bewertung der Komponenten nach den jeweils maßgebenden Regelungen.



Rückstellungen für Pensionen

Der Konzern verfügte in der Vergangenheit über umfangreichere leistungsorientierte Versorgungspläne für ehemalige Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter*innen sowie ihre Familienangehörigen bei einzelnen Tochtergesellschaften. Aktuell bestehen diese nur noch für wenige Mitarbeiter*innen. Die Berechnung der leistungsorientierten Verpflichtungen wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der laufenden Einmalprämien durchgeführt.

Der als Schuld zu erfassende Betrag ist die Summe der Barwerte der leistungsorientierten Verpflichtung. Ein nicht-saldierungsfähiger Anspruch auf Rückerstattung wird unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Zuführungen und Auflösungen werden, soweit sich der Rückerstattungsanspruch korrespondierend verändert, in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung saldiert. Darüber hinausgehende Effekte werden im Zinsergebnis abgebildet.

Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung, trotz Unsicherheiten bezüglich des Betrags oder der zeitlichen Inanspruchnahme, möglich ist. Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten im Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst, soweit der Zinseffekt wesentlich ist.

Eventualverbindlichkeiten

Die Eventualverbindlichkeiten beinhalten auf vergangenen Ereignissen basierende mögliche Verpflichtungen, die erst noch durch künftige Ereignisse konkretisiert werden, oder bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich oder in der Höhe nicht ausreichend verlässlich schätzbar ist. Eventualverbindlichkeiten werden nicht bilanziell erfasst.

Erlöserfassung

Im Rahmen eines Mietverhältnisses realisiert der Konzern zum einen Mieterträge, die nach IFRS 16 linear über die Laufzeit eines Mietvertrags erfasst werden, und zum anderen Erträge für erbrachte umlegbare Betriebs- und Nebenkosten, die nach IFRS 15 entsprechend der Prinzipal-Methode erfasst und über den Zeitraum der Leistungserfüllung, der im Wesentlichen dem Zeitpunkt der Aufwandserfassung entspricht, realisiert werden. Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen keine separat identifizierbaren Leistungsverpflichtungen dar, die den Mieter*innen einen abgrenzbaren Nutzen stiften, hierfür erfolgt eine Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten.

Die Verteilung der Gesamtvergütung auf die einzelnen Leistungskomponenten erfolgt grundsätzlich auf Basis ihrer relativen Einzelveräußerungspreise, welche im Wesentlichen den Nominalwerten der Miete bzw. Betriebs- und Nebenkosten entspricht.



Unabhängig vom tatsächlichen Leistungszeitraum erhält die TAG von ihren Mieter*innen Vorauszahlungen auf Betriebskosten. Über die umlegbaren Betriebskosten und die erhaltenen Vorauszahlungen für einen Abrechnungszeitraum, der überwiegend dem Kalenderjahr entspricht, wird im Folgejahr eine Betriebskostenabrechnung vorgenommen.

Im Rahmen von projektbezogenen Baudienstleistungen werden Umsatzerlöse zeitraumbezogen anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojekts erfasst. Die Einschätzung des Leistungsfortschritts erfolgt auf Basis der Cost-to-Cost-Methode nach dem Verhältnis von angefallenen Auftragskosten zu den erwarteten Gesamtkosten.

Weitere Erträge aus Dienstleistungen werden in derjenigen Periode erfasst, in der die Dienstleistung erbracht ist.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie). Bei der Veräußerung einzelner Wohnungen im Rahmen der Geschäftstätigkeit in Polen erfolgt dieser Besitzübergang mit der Übergabe der fertiggestellten Wohnungen an die Kund*innen.

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert. Dividendenerträge werden zu dem Zeitpunkt bilanziert, zu dem das Recht auf Erhalt der Zahlung entsteht.

Aktienbasierte Vergütung

(i) Vorstand

Das bis zum 31. Dezember 2024 gültige Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands der TAG wurde in der Hauptversammlung am 11. Mai 2021 beschlossen. Nach § 120a Abs. 1 AktG hat die Hauptversammlung bei jeder wesentlichen Änderung, mindestens aber alle vier Jahre, über das Vergütungssystem für den Vorstand abzustimmen. Vor diesem Hintergrund hat der Aufsichtsrat der TAG das Vergütungssystem für den Vorstand im Geschäftsjahr 2025 umfassend überprüft und dabei die aktuelle Marktpraxis in Deutschland und in der Immobilienbranche, die aktuelle Strategie der TAG sowie die in der Vergangenheit erhaltenen Rückmeldungen von Aktionären zum bisherigen Vergütungssystem berücksichtigt.

Infolge der Überprüfung wurde in der Hauptversammlung vom 16. Mai 2025 ein neues Vergütungssystem für den Vorstand beschlossen, das mit Wirkung zum 1. Januar 2025 anzuwenden ist. Die Änderungen sehen im Wesentlichen eine Änderung der Zusammensetzung der Vergütungsstruktur im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen und langfristigen Entwicklung der TAG sowie des Pay-for-Performance durch Erhöhung des Anteils der erfolgsabhängigen Vergütung. Zudem bemisst sich die Vergütung aus dem „Short-Term Incentive Plan“ (STIP) zukünftig ausschließlich an der Entwicklung finanzieller Kennzahlen, nicht-finanzielle Kennzahlen sind nur noch im „Long-Term Incentive Plan“ (LTIP) relevant, dafür dort mit einem erhöhten Gewicht. Im LTIP bemisst sich die Vergütung zukünftig am relativen „Total Shareholder Return“ (TSR, Summe aus Aktienkurssteigerung und gezahlten Dividenden) im Vergleich zum FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index, während zuvor im Wesentlichen der absolute TSR der TAG-Aktie für die Vergütung relevant war. Weiterhin wurde die Entwicklung des EPRA NTA je Aktie neu als Kennzahl für die Vergütung aus dem LTIP aufgenommen. Der LTIP wird unverändert in einem vierjährigen Performance-Zeitraum bemessen und im Grundsatz in TAG-Aktien vergütet (eigene Aktien, die zuvor am Markt erworben wurden).



Der STIP verfügt für das Geschäftsjahr 2025 über eine Zielvergütung von TEUR 300 (Vorjahr: TEUR 150) bzw. eine Maximalvergütung von TEUR 450 (Vorjahr: TEUR 200). Für den LTIP ist für das Geschäftsjahr 2025 eine Zielvergütung von TEUR 400 (Vorjahr: TEUR 250) vorgesehen, die Maximalvergütung beträgt TEUR 800 (Vorjahr: TEUR 500).

Der LTIP ist als virtueller Performance Share Plan mit einer vierjährigen Performance-Periode ausgestaltet. Die Zuteilung des LTIP erfolgt in jährlichen Tranchen. Zur Ermittlung der vorläufig zugeteilten Anzahl virtueller Aktien wird ein individuell vereinbarter Zielbetrag durch den Anfangsaktienkurs geteilt. Der Anfangsaktienkurs bemisst sich anhand des durchschnittlichen Schlusskurses der TAG-Aktie an den letzten 60 Börsenhandelstagen vor Beginn der Performance-Periode.

Nach Ablauf der vierjährigen Performance-Periode wird die Zielerreichung der Leistungskriterien relativer Total Shareholder Return (50% Gewichtung), EPRA Net Tangible Assets je Aktie (25% Gewichtung) und ESG-Ziele (25% Gewichtung) festgestellt. Die Zielerreichung jedes Leistungskriteriums kann zwischen 0% und 200% betragen. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ergibt sich aus der Multiplikation der vorläufig zugeteilten Anzahl an virtuellen Aktien mit der gewichteten Gesamtzielerreichung.

Die Auszahlung erfolgt im Anschluss an die vierjährige Performance-Periode, indem die finale Anzahl der virtuellen Aktien mit dem Endaktienkurs multipliziert wird. Der Endaktienkurs ist der durchschnittliche Schlusskurs der TAG-Aktie an den letzten 60 Börsenhandelstagen vor Ende der Performance-Periode. Dieser wird um die während der Performance-Periode ausgezahlten Dividenden erhöht, um die Funktionsweise echter Aktien abzubilden und die Vorstandsmitglieder dividendenneutral zu stellen. Sobald die Vorstandsmitglieder mindestens 200% ihrer Grundvergütung bereits in Aktien erhalten, erfolgt die Auszahlung des LTIP in bar und der erdiente Betrag wird als Rückstellung bilanziert.

Es erfolgt keine garantierte oder vorzeitige Auszahlung von Dividenden. Die Auszahlung aus dem LTIP erfolgt solange vollständig in Aktien, bis die Vorstandsmitglieder mindestens 200% ihrer Bruttogrundvergütung in TAG-Aktien halten (siehe Share Ownership Guidelines). Danach erfolgt die Auszahlung des LTIP in bar. Der Vorstand ist dabei verpflichtet, Aktien der TAG Immobilien AG in Höhe von mindestens 200% seiner Brutto-Grundvergütung zu erwerben und während seiner Zugehörigkeit zum Vorstand dauerhaft zu halten.

Der Aufsichtsrat ist berechtigt, bei objektiv feststellbaren, schwerwiegenden, grob fahrlässigen oder vorsätzlich begangenen schwerwiegenden Verstößen gegen Gesetze oder interne Compliance-Vorgaben noch nicht ausgezahlte erfolgsabhängige Vergütungsbestandteile teilweise oder vollständig zu reduzieren (Compliance-Malus) oder bereits ausgezahlte erfolgsabhängige Vergütungsbestandteile zurückzufordern (Compliance-Clawback). Dies gilt auch, wenn Fehler in den IFRS-Konzernabschlüssen der TAG, die der Ermittlung der erfolgsabhängigen Vergütung zugrunde lagen oder sich auf die zugrunde gelegten Kennzahlen ausgewirkt haben, festgestellt wurden (Performance-Clawback). Auf ein Verschulden der Vorstandsmitglieder kommt es in diesen Fällen nicht an.

Die Malus- und Clawback-Regelungen finden sowohl auf den STIP als auch auf den LTIP Anwendung.



Die LTIP-Komponente der variablen Vergütung wird mit ihrem beizulegenden Zeitwert bemessen. Dabei wird eine Auszahlung des LTIP in bar unterstellt. Bis zur Begleichung der Schuld wird der beizulegende Zeitwert zu jedem Berichtsstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Alle Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst. Im Rahmen der Aktualisierung des Vergütungssystems 2025 erfolgte die erstmalige Bewertung der LTIP-Komponente 2025 zum Tag der Beschlussfassung über das Vergütungssystem auf der Hauptversammlung am 16. Mai 2025. Der Wert wurde durch einen unabhängigen Sachverständigen auf Basis einer Monte-Carlo-Simulation ermittelt.

Auf die Ansprüche des Vorstands aus den LTIP-Tranchen des Vergütungssystems 2021 hat die Vereinbarung des Vergütungssystems 2025 keine Auswirkung. Eine vorzeitige Ablösung der laufenden Altregelungen erfolgte nicht.

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste laufende Personalaufwand für die im Geschäftsjahr 2025 erworbenen Ansprüche aus dem LTIP belief sich auf TEUR 518 (Vorjahr: TEUR 0) für beide Vorstände zusammen.

Nähere Erläuterungen zur Vorstandsvergütung sind im Abschnitt „Vergütungssystem für den Vorstand“ im zusammengefassten Lagebericht dargestellt.

(ii) Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Allen Mitarbeiter*innen im Konzern der TAG wird seit mehreren Jahren die Möglichkeit gewährt, einmal jährlich verbilligt TAG-Aktien zu erwerben, die von der Gesellschaft zuvor am Markt als eigene Aktien erworben wurden. Der den Mitarbeiter*innen gewährte Preisabschlag belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr, analog zum Vorjahr, auf 20%. Bemessungsgrundlage im abgelaufenen Geschäftsjahr war der volumengewichtete Durchschnittspreis (VWAP) der TAG-Aktie im Xetra-Handel über einen Zeitraum von zwei Monaten vor Start des Programms. Für die Mitarbeiter*innen bestehen dabei bestimmte Höchstgrenzen, zu denen Aktien verbilligt erworben werden können. Nach Erwerb können die Aktien für einen Zeitraum von drei Jahren nicht veräußert oder belastet werden, es sein denn, das Anstellungsverhältnis des betreffenden Mitarbeiters endet vorher.

Der den Mitarbeiter*innen gewährte Vorteil aus dem verbilligten Aktienerwerb wird ebenfalls mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die entsprechend ermittelten Personalaufwendungen von TEUR 76 (Vorjahr: TEUR 70) werden in voller Höhe als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 25.735 (Vorjahr: 22.060) TAG-Aktien an Mitarbeiter*innen übertragen.



WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken als Renditeliegenschaften oder zur Selbstnutzung bzw. zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Die TAG wendet für die Bewertung der Renditeliegenschaften das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IAS 40 an, alternativ hätte das Anschaffungskostenmodell gewählt werden können. Die Bewertung der Immobilien des Sachanlagevermögens erfolgt mit ihren (fortgeführten) Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die Bewertung der Immobilien des Vorratsvermögens mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Die Auswirkungen der aktuellen makroökonomischen Rahmenbedingungen wie bspw. die Entwicklung der Zinsen und der Inflationsrate sowie auch ESG-Kriterien wurden dabei in den Inputparametern der Bewertung berücksichtigt.
- Im Rahmen der Bestimmung der Umsatzerlöse aus Vermietung müssen die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechneten Leistungen dahingehend untersucht werden, ob eine originäre Leistungserbringung als Prinzipal oder die Vermittlung einer Fremdleistung als Agent vorliegt. Die Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ erfüllt sein müssen, sind die primäre Verantwortung für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung. Bei einer Einstufung der Leistungserbringung als Prinzipal kommt es zu einem erhöhten Umsatzausweis und in gleicher Höhe zu erhöhten Aufwendungen aus Vermietung.
- Für die Bestimmung der zeitraumbezogenen Erlöserfassung nach IFRS 15 wird angenommen, dass die angefallenen Kosten die Messung des Leistungsfortschritts angemessen wiedergeben.
- Bei der Akquisition von Immobiliengesellschaften ist zu überprüfen, ob dieser Erwerb als Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 einzustufen oder als Erwerb einzelner Vermögenswerte und Schulden abzubilden ist. Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten zuzüglich nicht-beherrschender Anteile und dem Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst. Der Erwerb und Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird dagegen als unmittelbarer Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften führt entsprechend nicht zu einem Unterschiedsbetrag.



- Die Bilanzierung des Geschäfts- oder Firmenwerts erfordert ermessensbehaftete Entscheidungen zur Abgrenzung von Gruppen zahlungsmittelgenerierender Einheiten und zur Zuordnung eines Geschäfts- oder Firmenwerts zu diesen Gruppen zahlungsmittelgenerierender Einheiten. Zudem sind für den Wertminderungstest des Geschäfts- oder Firmenwertes Annahmen im Hinblick auf zukünftige Cashflows der zahlungsmittelgenerierenden Einheit und auf die zu verwendenden Kapitalisierungszinssätze zu treffen.

Schätzungen

Der Konzern trifft Einschätzungen und Annahmen, die die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden sowie Erträgen innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert. Alle wesentlichen Schätzungen werden durch den Vorstand laufend überprüft und bei Bedarf prospektiv angepasst.

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode durch Abzinsung künftig erwarteter Einnahmeüberschüsse. Der sich ergebende Bruttokapitalwert wird durch Abzug von Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt. Die für die Bewertung wesentlichen Faktoren wie künftige Mieterträge, Kalkulationszinssätze, künftige erforderliche Instandhaltungen oder Transaktionskosten werden durch die TAG in Zusammenarbeit mit dem Sachverständigen geschätzt. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag EUR 6.254,7 Mio. (Vorjahr: EUR 5.834,4 Mio.).
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungswerte für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert dieser Immobilien EUR 713,8 Mio. (Vorjahr: EUR 611,3 Mio.).
- Die Überprüfung der Werthaltigkeit eines Geschäfts- oder Firmenwerts erfordert die Schätzung des erzielbaren Betrags der Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten. Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode und erfordert Annahmen und Schätzungen hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Einnahmeüberschüsse sowie der anzunehmenden Diskontierungszinssätze. Mögliche Abweichungen von diesen Annahmen können zu einem Wertminderungsaufwand führen. Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts beträgt zum Stichtag EUR 289,8 Mio. (Vorjahr: EUR 286,1 Mio.).
- Für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die jeweilige steuerliche Unternehmensplanung von zentraler Bedeutung. Diese Planungen werden unter verschiedenen Schätzungen, z. B. im Hinblick auf die zukünftige Ertrags- und Aufwandsentwicklung, erstellt. Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der aktiven latenten Steuern EUR 28,4 Mio. (Vorjahr: EUR 24,8 Mio.).

- Latente Steuern werden auf Basis der Steuersätze bewertet, die nach der derzeitigen Rechtslage für die Perioden gelten, in denen sich die temporären Differenzen voraussichtlich umkehren. Seit dem Geschäftsjahr 2025 wendet die TAG für sämtliche Gesellschaften einen kombinierten Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer in Höhe von 25,81% an. Im Vorjahr wurde bei denjenigen Gesellschaften, die die sog. erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch nahmen, ein Steuersatz von 15,825% angewendet, der ausschließlich die Körperschaftsteuer berücksichtigte. Bei denjenigen Gesellschaften, die die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht in Anspruch nahmen, kam ein kombinierter Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer i.H.v. 31,085% zur Anwendung. Die Anpassung beruht auf einer aktualisierten Einschätzung einer möglichen Gewerbesteuerbelastung im Umkehrzeitpunkt der temporären Differenzen. Hieraus ergibt sich eine Erhöhung der passiven latenten Steuern in Höhe von EUR 422 Mio. Eine Quantifizierung möglicher Auswirkungen auf Folgeperioden ist derzeit nicht möglich.
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z. B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mängelbeseitigungen, Schadensersatz- und Prozessrisiken sowie Steuerrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf EUR 53,7 Mio. (Vorjahr: EUR 45,7 Mio.).
- Für die Bestimmung der zeitraumbezogenen Umsatzerlöse wird der Leistungsfortschritt anhand der angefallenen Kosten bestimmt. Für die Bestimmung der Gesamtkosten und der voraussichtlichen Umsatzerlöse sind Annahmen und Schätzungen erforderlich, die die Höhe und die Verteilung der Umsatzerlöse beeinflussen können. Innerhalb der Umsatzerlöse aus Dienstleistungen werden zeitraumbezogene Erlöse in Höhe von EUR 41,3 Mio. (Vorjahr: EUR 15,9 Mio.) ausgewiesen.



ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITELIEGENSCHAFTEN)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

Renditeliegenschaften in TEUR	2025	2024
Stand per 01. Januar	5.834.364	5.935.259
Zugang durch Kauf von Immobilien	88.007	86.619
Investitionen in Bestandsimmobilien	106.224	79.194
Investitionen in Projektentwicklungen	69.479	44.250
Übertragung aus Vorratsimmobilien	1.725	9.145
Übertragung in Vorratsimmobilien	-18.537	-39.943
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-1.646	-57.819
Übertragung aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	16.293	7
Veräußerungen	-33.677	-117.150
Marktwertveränderungen	182.902	-114.499
Währungsumrechnung	9.568	9.301
Stand per 31. Dezember	6.254.702	5.834.364

Der Buchwert enthält den beizulegenden Zeitwert der Immobilien. Hiervon entfallen rund EUR 166,4 Mio. (Vorjahr: EUR 155,3 Mio.) auf Erbbaurechte, die als Finanzinvestitionen eingestuft und als Finanzierungsleasing bilanziert werden. Zusätzlich wird den Erbbaurechten der Wert der passivierten Leasingverbindlichkeiten von EUR 15,9 Mio. (Vorjahr: EUR 10,2 Mio.) hinzugerechnet.

Die Zugänge durch den Kauf von Immobilien in Höhe von EUR 88,0 Mio. (Vorjahr: EUR 86,6 Mio.) betreffen im Wesentlichen Grundstücke in Polen, die für die Projektentwicklung vorgesehen sind.

Die gesamten Investitionen in das Immobilienportfolio, unter Berücksichtigung von Anschaffungskosten für neu erworbene Immobilien sowie Herstellungs- und Modernisierungskosten, setzen sich wie folgt zusammen:

Investitionen in TEUR	2025	2024
Investitionen in Renditeliegenschaften	263.710	210.063
Investitionen in Immobilien des Vorratsvermögens	276.847	241.429
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	1	54
Gesamte Investitionen	540.558	451.546

Innerhalb der den Renditeliegenschaften zugeordneten Projektentwicklungen wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von EUR 5,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.) aktiviert.



Die Renditeliegenschaften dienen in Höhe von EUR 5,6 Mrd. (Vorjahr: EUR 5,3 Mrd.) der Besicherung von Bankverbindlichkeiten, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für Renditeliegenschaften enthalten:

Renditeliegenschaften in TEUR	2025	2024
Umsätze aus Vermietung (Netto-Ist-Miete) ¹⁾	369.193	353.581
Aufwendungen aus Vermietung	-67.446	-73.454
Gesamt	301.747	280.127

1) davon im Geschäftsjahr 2025 EUR 11,2 Mio. (2024 EUR 10,8 Mio.) aus der Vermietung von als Erbbaurechten gehaltenen Renditeliegenschaften

Im Bereich der Vermietung bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüber hinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Langfristige Mietverträge mit gewerblichen Mieter*innen sind von untergeordneter Bedeutung.

Die TAG lässt zum 30. Juni sowie zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres ihren Immobilienbestand durch unabhängige Sachverständige bewerten. Die Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf:

- Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z. B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie
- Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z. B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch das zentrale Immobiliencontrolling und den Finanzvorstand analysiert.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dabei werden künftig erwartete Einnahmeüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die die Eigentümer*innen zu tragen haben.

Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt in der Regel zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinnten Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert.

Die Summe aus den abgezinnten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts. Dieser Wert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles anfallenden Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt.



Bei Ankäufen von Bestandsimmobilien, die in einem Zeitraum von drei Monaten vor dem jeweiligen Stichtag stattgefunden haben und bei denen der Besitzübergang bis zum Stichtag bereits erfolgt ist, werden die Anschaffungskosten als bestmögliche Schätzung des beizulegenden Zeitwerts verwendet.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften wird grundsätzlich als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften in Deutschland je Region und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

Region	Berlin/ Brandenburg		Chemnitz		Dresden		Rhein-Ruhr		Erfurt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Marktwert (in EUR Mio.)	758,0	731,7	367,4	354,6	499,9	476,4	308,5	299,8	675,2	660,7
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	42,9	41,6	29,1	28,0	29,1	27,6	17,9	17,4	41,4	40,5
Leerstand (in %)	2,5	2,6	7,7	8,4	1,7	1,3	2,3	2,6	1,5	1,6
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	87	87	91	95	92	94	87	92	93	94
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,9	1,3	1,5	0,7	1,9	1,3	1,8	1,3	1,8	1,3
Instandhaltungskosten (in EUR / m ²)	12,7	11,5	11,9	11,5	12,8	11,7	12,5	11,5	12,2	12,1
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	352	304	354	309	356	313	338	331	356	302
Struktureller Leerstand (in %)	2,0	3,4	3,2	4,6	1,6	2,7	2,0	1,9	1,1	1,7
Diskontierungszinssatz (in %)	5,1	5,0	5,2	5,2	4,9	4,9	5,0	5,1	4,9	5,0
Kapitalisierungszinssatz (in %)	3,8	3,8	4,7	4,4	3,8	3,7	3,8	3,7	3,9	3,7
Region	Gera		Hamburg		Leipzig		Rostock		Salzgitter	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Marktwert (in EUR Mio.)	412,6	397,0	527,0	514,1	738,6	713,3	524,1	499,0	511,3	503,1
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	35,8	35,0	31,2	30,3	50,7	48,8	31,1	29,8	37,8	37,0
Leerstand (in %)	3,0	3,3	3,2	3,3	7,3	7,5	4,6	6,0	4,3	4,6
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	90	95	90	92	89	92	88	90	95	98
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,4	0,8	2,0	1,3	1,7	0,9	1,8	0,9	1,6	0,8
Instandhaltungskosten (in EUR / m ²)	12,8	11,5	12,6	11,5	12,2	11,5	12,1	11,4	12,5	11,5
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	351	306	349	336	356	306	351	311	344	319
Struktureller Leerstand (in %)	1,8	4,4	2,5	1,9	2,6	4,3	2,4	3,1	3,0	2,2
Diskontierungszinssatz (in %)	5,4	5,8	5,2	5,2	5,2	5,0	5,2	4,7	5,1	5,2
Kapitalisierungszinssatz (in %)	5,0	5,0	3,9	3,9	4,4	4,1	4,0	3,8	4,3	4,4



Darüber hinaus bestehen im deutschen TAG-Portfolio nicht den Regionen direkt zugeordnete Aktivitäten in Form von Serviced Apartments und Gewerbeimmobilien mit einem Marktwert von EUR 18,1 Mio. (Vorjahr: EUR 16,9 Mio.).

Die dargestellten Bewertungsparameter beziehen sich auf die jeweiligen Bewertungsgutachten zum 31. Dezember eines Jahres. Der Bewertung zum 31. Dezember liegen jeweils Mieterlisten bzw. Leerstände zum 30. September zugrunde. Wertschwankungen bis zum jeweiligen Abschlussstichtag werden berücksichtigt, soweit Anzeichen für wesentliche Abweichungen erkennbar waren.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen werden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen der Bewertungsparameter auf das Portfolio in Deutschland werden in Form einer Sensitivitätsanalyse in der folgenden Tabelle dargestellt:

Sensitivitätsanalyse in EUR Mio.	2025	2024
Marktwert Renditeliegenschaften	5.341	5.166
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Marktmiete (+2,0 / -2,0%)	176 / -176	94 / -106
Marktmietsteigerung (+0,2 / -0,2%)	390 / -347	330 / -297
Instandhaltungskosten (-10 / +10%)	347 / -331	143 / -144
Verwaltungskosten (-10 / +10%)	80 / -80	63 / -63
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0%)	96 / -102	105 / -100
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-1,0 / +1,0 / +2,0%)	1.757 / - 1.031 / -1.714	1.884 / - 1.079 / -1.782

Mögliche Interdependenzen zwischen den einzelnen Parametern sind von untergeordneter Bedeutung bzw. aufgrund ihrer Komplexität nicht bestimmbar.

Das den Renditeliegenschaften zugeordnete Portfolio in Polen hat einen Gesamtwert von EUR 913,8 Mio. (Vorjahr: EUR 667,9 Mio.). Neben den fertiggestellten und in die Vermietung übergegangenen Bestandsimmobilien mit einem Wert von EUR 548,5 Mio. (Vorjahr: EUR 403,5 Mio.) sind sich in der Bauphase befindliche Projektentwicklungen mit einem Wert von EUR 77,4 Mio. (Vorjahr: EUR 31,8 Mio.) und sonstige Grundstücke in Höhe von EUR 287,9 Mio. (Vorjahr: EUR 232,6 Mio.) enthalten.

Die Bestandsimmobilien inklusive der in der Bauphase befindlichen Projektentwicklungen werden ebenso wie das deutsche Portfolio auf Grundlage der DCF-Methode bewertet. Dem Prinzip der höchst- und bestmöglichen Nutzung folgend wird hierbei im aktuellen Jahr überwiegend und sofern rechtlich umsetzbar ein Einzelverkaufsszenario unterstellt. Im Vorjahr wurde demgegenüber eine dauerhafte Vermietung entsprechend der tatsächlich beabsichtigten Nutzung unterstellt. Die Bewertung von sich in der Bauphase befindlichen Projektentwicklungen erfolgt auf Basis des Residualwertverfahrens. In einem ersten Schritt wird hierbei der beizulegende Zeitwert der fertiggestellten Immobilie auf Grundlage der DCF-Methode ermittelt. In einem zweiten Schritt werden von diesem Wert die zur Fertigstellung noch erforderlichen Kosten sowie ein typisierter Projektentwicklergewinn abgezogen. Die wesentlichen Bewertungsparameter und ihre Sensitivitäten sind in den nachfolgenden folgenden Tabellen dargestellt:



Bewertungsparameter und Sensitivitäten Polen Einzelverkaufsszenario	2025	2024
Marktwert Bestandsimmobilien (in EUR Mio.)	598	0
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Verkaufspreisanpassung (+2,0 / -2,0%)	13 / -13	0 / 0
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-2,0 / +2,0%)	19 / -17	0 / 0
Verkaufstempo (Anzahl der zu verkaufenden Einheiten pro Monat) (+2,0 / -2,0)	7 / -14	0 / 0

Bewertungsparameter und Sensitivitäten Polen DCF-Verfahren	2025	2024
Marktwert Bestandsimmobilien (in EUR Mio.)	28	435
Nettomieteinnahmen p. a. (in EUR Mio.)	4	29
Struktureller Leerstand	1,5%-2%	1,9%-3%
Kapitalisierungszinssatz	6,0%-6,5%	5,8%-6,2%
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Nettomieteinnahmen (+2,0 / -2,0%)	1 / -1	8 / -8
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0%)	1 / -1	4 / -4
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-1,0 / +1,0 / +2,0%)	13 / -9 / -16	81 / -61 / -108

Dabei werden die Grundstücke für zukünftige Projektentwicklungen oder mit unbestimmter zukünftiger Verwendung für einen Zeitraum von maximal zwölf Monaten nach dem Erwerb mit den Anschaffungskosten als beizulegender Zeitwert verwendet, dies betrifft Renditeliegenschaften im Wert von EUR 7,9 Mio. (Vorjahr: EUR 80,9 Mio.). Danach erfolgt eine Bewertung auf Basis der Residualwertmethode im Wert von EUR 58,6 Mio. (Vorjahr: EUR 61,7 Mio.) sowie nach der Vergleichswertmethode im Wert von EUR 221,1 Mio. (Vorjahr: EUR 89,9 Mio.). Darüber hinaus sind im Bestand EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) zu Anschaffungskosten bewertet.



2. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt:

Immaterielle Vermögenswerte in TEUR

Anschaffungs- und Herstellungskosten	übrige Immaterielle Vermögenswerte	Geschäfts- und Firmenwerte	Summe
Stand per 1. Januar 2024	12.936	281.814	294.750
Zugänge	1.847	0	1.847
Abgänge	-1.131	0	-1.131
Effekte aus der Währungsumrechnung	17	4.281	4.298
Stand per 31. Dezember 2024	13.669	286.095	299.764
Zugänge	2.496	0	2.496
Abgänge	-1.366	0	-1.366
Effekte aus der Währungsumrechnung	17	3.669	3.686
Stand per 31. Dezember 2025	14.816	289.764	304.580

Kumulierte Abschreibungen			
Stand per 1. Januar 2024	8.818	0	8.818
Zugänge	2.311	0	2.311
Abgänge	-1.074	0	-1.074
Effekte aus der Währungsumrechnung	13	0	13
Stand per 31. Dezember 2024	10.068	0	10.068
Zugänge	2.472	0	2.472
Abgänge	-1.366	0	-1.366
Effekte aus der Währungsumrechnung	12	0	12
Stand per 31. Dezember 2025	11.186	0	11.186

Buchwert per 31. Dezember 2024	3.601	286.095	289.696
Buchwert per 31. Dezember 2025	3.630	289.764	293.394

Die Geschäfts- oder Firmenwerte betragen zum 31. Dezember 2025 EUR 289,8 Mio. (Vorjahr: EUR 286,1 Mio.). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert ausschließlich aus Wechselkurseffekten des polnischen Złoty.

Für den Werthaltigkeitstest nach IAS 36.19 zur Überprüfung der Geschäfts- und Firmenwerte auf eine potenzielle Wertminderung wurden die zukünftigen Zahlungsströme der Geschäftstätigkeiten für die jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE Polen Vermietung und ZGE Polen Verkauf) mittels eines DCF-Bewertungsverfahrens diskontiert und der so ermittelte erzielbare Betrag dem Buchwert der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit inkl. des Geschäfts- und Firmenwerts gegenübergestellt. Basis für die Ermittlung der zukünftigen Zahlungsströme für die ZGE Polen Verkauf war die vom Vorstand genehmigte Detailplanung mit einem Planungshorizont von drei Jahren. Bei der ZGE Polen Vermietung wurde der Zeitraum der Detailplanungsphase wie im Vorjahr auf einen Zeitraum bis 2030 erweitert. Der Grund der Verlängerung über den üblicherweise verwendeten Detailplanungszeitraum hinaus ist, dass in diesem Zeitraum noch die Fertigstellung von Projekten zur Erweiterung des Portfolios der ZGE Polen Vermietung und damit zum Erreichen eines eingeschwungenen Zustands geplant ist. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der ZGE wurde, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.



Für die Abzinsung der künftigen Zahlungsströme der beiden ZGE wurden dabei folgende Parameter verwendet:

DCF-Parameter per 31.12.2025	2025	2024
Risikoloser Zinssatz Polen in %	5,3	5,8
Marktrisikoprämie Polen in %	5,7	5,9
Unverschuldetes Beta	0,5	0,6
Kapitalkosten	8,2	9,4
Nachhaltig geplante Wachstumsrate in %	2,0	2,0

Die im vierten Quartal durchgeführten Wertminderungsanalysen führten zu keinem Wertminderungsbedarf der Geschäfts- und Firmenwerte.

Die Geschäfts- und Firmenwerte und die beizulegenden Zeitwerte im Vergleich zu den Buchwerten der jeweiligen ZGE stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	ZGE Polen Vermietung	ZGE Polen Verkauf
Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31.12.2025	19,9	269,9
Erzielbarer Betrag	759,1	1.351,0
Buchwert	731,8	1.026,7
Sensitivität der Wachstumsrate bis zum Impairment	0,2%	1,8%
Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31.12.2024	19,6	266,5
Erzielbarer Betrag	672,3	1.216,1
Buchwert	620,6	837,6
Sensitivität der Wachstumsrate bis zum Impairment	0,4%	3,2%

Wesentliche Annahme zur Abbildung der zukünftigen Zahlungsströme sind die zum Zeitpunkt der Analyse bestehenden sowie zukünftig geplanten Projektentwicklungen und die ihnen zuzuordnenden Investitionen und erzielbaren Umsatzerlöse. Ausgangspunkt der Bestimmung dieser Werte sind die nach Einschätzung des Vorstands zukünftig anfallenden Kosten der Projektentwicklungen sowie die erzielbaren Verkaufserlöse bzw. Mieteinnahmen.

Die Annahmen zur Planung der zukünftigen Zahlungsströme für die ZGE Polen Vermietung basieren überwiegend auf dem direkt der ZGE zurechenbaren und zur Vermietung vorgesehenen Wohnungsbestand. Zum Stichtag sind rund 3.500 Mietwohnungen bereits fertiggestellt, weitere rund 1.300 Mietwohnungen sind im Bau und werden im Lauf des Jahres 2026 fertiggestellt sein. Darüber hinaus wurde die Fertigstellung von weiteren ca. 5.100 Wohnungen innerhalb des Detailplanungszeitraums, d. h. innerhalb der dann folgenden fünf Jahre, angenommen, sodass der gesamte Mietwohnungsbestand zum Ende der Detailplanungsphase rund 10.000 Wohnungen umfasst. Ergänzend enthält diese ZGE im Detailplanungszeitraum noch Verkäufe von rund 1.900 Wohnungen inklusive Verkäufen von Joint Ventures.

Die Annahmen zur Planung der zukünftigen Zahlungsströme für die ZGE Polen Verkauf basieren, inklusive Verkäufe von Joint Ventures, auf der Übergabe von rund 3.000 Wohnungen im Geschäftsjahr 2026 und ca. 2.700 bis 3.800 Wohnungen in den Folgejahren.



Die Erwartungen des Vorstands in Bezug auf die erzielbaren Erlöse aus dem Verkaufsgeschäft spiegeln die im Verlauf der bisherigen Geschäftsentwicklung erzielten Verkaufspreise bzw. angefallenen Kosten wider. Die Mieterlösplanung basiert auf internen Berechnungen sowie den Erkenntnissen aus der Vermietung der bisher in Polen abgeschlossenen Mietverträge, die nach Einschätzung des Vorstands künftig erzielbare Mieten auf Basis wesentlicher Einflussfaktoren wie Standort und Größe der Mietobjekte, Kostensteigerungen und Leerstandsentwicklungen berücksichtigen. Für die Mieterlösplanung wird vor dem Hintergrund verfügbarer, externer Informationen über die bisherige Entwicklung des noch jungen polnischen Mietmarktes ein kontinuierliches Mietwachstum angenommen.

3. SACHANLAGEN

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt:

Sachanlagen in TEUR

Anschaffungs- und Herstellungskosten	Immobilien	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand per 01.01.2024	2.815	58.003	60.818
Zugänge	587	9.107	9.694
Abgänge	-145	-1.774	-1.919
Umbuchungen	106	0	106
Effekte aus der Währungsumrechnung	33	61	94
Stand per 31.12.2024	3.396	65.397	68.793
Zugänge	298	15.307	15.605
Abgänge	-893	-2.198	-3.091
Umbuchungen	26	0	26
Effekte aus der Währungsumrechnung	28	-23	5
Stand per 31.12.2025	2.855	78.483	81.338

Kumulierte Abschreibungen	Immobilien	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand per 01.01.2024	843	23.150	23.993
Zugänge	335	5.435	5.770
Wertaufholungen	0	0	0
Abgänge	-62	-1.590	-1.652
Effekte aus der Währungsumrechnung	9	54	63
Stand per 31.12.2024	1.125	27.049	28.174
Zugänge	297	6.788	7.085
Wertaufholungen	0	0	0
Abgänge	-196	-2.060	-2.256
Effekte aus der Währungsumrechnung	10	-29	-19
Stand per 31.12.2025	1.236	31.748	32.984
Buchwert 31.12.2024	2.270	38.348	40.619
Buchwert 31.12.2025	1.619	46.736	48.355

Die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien betreffen überwiegend selbst genutzte Büroimmobilien des Konzerns.



Die Objekte dienen auch zur Besicherung von Bankverbindlichkeiten, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen, und enthalten stille Reserven als Differenz zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.).

4. NUTZUNGSRECHTE

Die Entwicklung der Nutzungsrechte ist nachfolgend dargestellt:

Nutzungsrechte in TEUR

Anschaffungskosten	Immobilien	Fahrzeuge	IT-Ausstattung	Summe
Stand per 01.01.2024	28.699	6.721	543	35.963
Zugänge	1.077	1.267	306	2.650
Abgänge	-311	-1.438	-60	-1.809
Effekte aus der Währungsumrechnung	103	13	0	116
Stand per 31.12.2024	29.568	6.563	789	36.920
Zugänge	1.374	2.563	33	3.970
Abgänge	-134	-2.331	0	-2.465
Effekte aus der Währungsumrechnung	92	15	0	107
Stand per 31.12.2025	30.900	6.810	822	38.532
Kumulierte Abschreibungen	Immobilien	Fahrzeuge	IT-Ausstattung	Summe
Stand per 01.01.2024	12.680	4.275	189	17.144
Zugänge	2.883	1.558	207	4.648
Abgänge	-311	-1.427	-60	-1.798
Effekte aus der Währungsumrechnung	24	7	0	31
Stand per 31.12.2024	15.276	4.413	336	20.025
Zugänge	3.088	1.485	256	4.829
Abgänge	-77	-2.114	0	-2.191
Effekte aus der Währungsumrechnung	32	5	1	38
Stand per 31.12.2025	18.319	3.789	593	22.701
Buchwert per 31.12.2024	14.292	2.150	453	16.896
Buchwert per 31.12.2025	12.581	3.021	229	15.832

Der Konzern mietet im Bereich Immobilien vor allem Büro- und Lagerflächen an. Teilweise bestehen Verlängerungsoptionen, die derzeit noch nicht in der relevanten Vertragslaufzeit berücksichtigt wurden. Bei Ausübung dieser Optionen wären bei der Bewertung der Nutzungsrechte und korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten zusätzliche Zahlungsmittelabflüsse von bis zu EUR 16,7 Mio. (Vorjahr: EUR 16,5 Mio.) zu berücksichtigen. Kurzfristig kündbare Mietverträge wurden nicht als Nutzungsrechte bilanziert. Betriebs- und Nebenkosten wurden als variable Leasingzahlungen nicht berücksichtigt.

Fahrzeuge werden in der Regel für einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren angemietet, ebenso wie einzelne IT-Ausstattungen, bei denen zudem regelmäßig eine vorteilhafte Kaufoption zum Ende der Laufzeit vereinbart wird.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverträgen betragen EUR 6,1 Mio. (Vorjahr: EUR 5,7 Mio.).



5. ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND ANTEILE AN AT EQUITY BILANZIERTEN GESELLSCHAFTEN

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten insbesondere Ausleihungen an die polnischen Joint Ventures. Daneben werden hier die deutschen Minderheitsbeteiligungen an nicht-börsennotierten Immobiliengesellschaften und geschlossenen Immobilienfonds ausgewiesen, die zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden. Die Kauttionen betreffen Sicherheitsleistungen für angemietete Büroflächen.

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

Andere finanzielle Vermögenswerte in TEUR	2025	2024
Ausleihungen an Joint Ventures	27.746	33.865
Beteiligungen	7.932	8.264
Geleistete Kauttionen	616	571
Übrige	203	197
Gesamt	36.498	42.897

Die TAG hat im Geschäftsjahr 2025 ihre Beteiligung an der ZASPA Project Sp. z o.o. auf 51% der Anteile erhöht, die Gesellschaft wird seit dem 1. Juli als Tochterunternehmen konsolidiert. Insgesamt werden zum Stichtag acht (Vorjahr: acht) Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) at equity bilanziert. Die Anteile an der Affane Sp. z o.o. erhöhten sich durch die Umwandlung einer Forderung über EUR 1,2 Mio. in Eigenkapital. Das zuvor mit der Forderung verrechnete negative Eigenkapital besteht nicht mehr.

Die Buchwerte der Anteile an den Joint Ventures und die Entwicklung zum 31. Dezember 2025 setzten sich wie folgt zusammen:

Nach der Equitymethode bewertete Anteile in TEUR	2025	2024
Stand per 01. Januar	20.544	22.745
Zugänge	485	5.076
Abgänge	-11.247	-9.411
Anteil der TAG am Ergebnis	13.915	1.807
Währungsumrechnung	284	327
Stand per 31. Dezember	23.981	20.544

Die von den Joint Ventures erhaltenen Dividenden beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 4,9 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 Mio.). Darüber hinaus erfolgten Ausschüttungen über EUR 5,2 Mio. (Vorjahr: EUR 8,2 Mio.) infolge von Kapitalherabsetzungen.



Die verkürzten Bilanzen der wesentlichen Joint Ventures stellen sich wie folgt dar:

31.12.2025 in TEUR	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Affane Sp. z o.o.	Robyg Mój Ursus Sp. z o.o.	Popowice Joint Ventures
kurzfristige Vermögenswerte	66.824	35.178	17.682	42.370
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.041	942	99	4.949
langfristige Vermögenswerte	1.688	1.203	0	5.871
Summe Vermögenswerte	68.512	36.382	17.682	48.241
kurzfristige Verbindlichkeiten	21.736	7.248	364	16.576
davon kurzfristige finanzielle Schulden	0	0	0	0
langfristige Verbindlichkeiten	40.971	28.416	633	12.493
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	39.564	27.664	0	7.131
Summe Verbindlichkeiten	62.707	35.664	997	29.069
Summe Eigenkapital	5.805	718	16.685	19.171
Beteiligungsquote	50%	50%	50%	65%
TAG-Anteil am Eigenkapital	2.902	359	8.343	12.378

31.12.2024 in TEUR	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Affane Sp. z o.o.	ZASPA Project Sp. z o.o.	Robyg Mój Ursus Sp. z o.o.	Popowice Joint Ventures
kurzfristige Vermögenswerte	36.051	27.667	26.140	35.314	61.423
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.501	1.859	853	12.767	12.222
langfristige Vermögenswerte	814	363	96	0	4.974
Summe Vermögenswerte	36.865	28.030	26.236	35.314	66.397
kurzfristige Verbindlichkeiten	13.432	4.193	601	18.830	40.753
davon kurzfristige finanzielle Schulden	0	0	0	0	0
langfristige Verbindlichkeiten	20.778	25.276	22.648	2.849	8.691
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	20.778	25.276	22.648	0	8.614
Summe Verbindlichkeiten	34.210	29.469	23.249	21.679	49.444
Summe Eigenkapital	2.655	-1.439	2.987	13.635	16.953
Beteiligungsquote	50%	50%	50%	50%	rd. 65%
TAG-Anteil am Eigenkapital	1.328	-719	1.494	6.817	10.905



Die zusammengefasste Gewinn- und Verlustrechnung der wesentlichen Joint Ventures stellt sich wie folgt dar:

2025 in TEUR	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Affane Sp. z o.o.	ZASPA Project Sp. z o.o. *	Mój Ursus	Popowice Joint Ventures
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	12.818	0	0	22.321	54.595
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-8.963	0	0	-19.449	-31.336
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.122	-726	17	-94	-1.283
Zinserträge	121	57	10	1.193	335
Zinsaufwendungen	-20	-1	0	-5	-1
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	-541	59	-5	-1.054	-4.431
Sonstige Positionen	0	356	0	0	-290
	2.293	-255	22	2.912	17.589

2024 in TEUR	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Affane Sp. z o.o.	ZASPA Project Sp. z o.o.	Mój Ursus	Popowice Joint Ventures
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	0	0	0	64.886	6.018
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	0	0	0	-55.923	-6.152
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-924	-572	-217	-44	-1.360
Zinserträge	83	60	25	277	266
Zinsaufwendungen	-645	-205	-207	-4	0
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	272	78	75	-2.771	11
Sonstige Positionen	0	300	300	12	15
	-1.214	-339	-24	6.433	-1.202

Die Überleitung der dargestellten zusammenfassenden Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligungen an den Joint Ventures stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Joint Ventures in TEUR	2025	2024
Eigenkapital der Joint Ventures	42.379	34.791
TAG-Anteil am Eigenkapital	23.982	19.824
Verlustanteile verrechnet mit Ausleihungen	0	719
Buchwert der Beteiligungen	23.982	20.543



6. TATSÄCHLICHE UND LATENTE ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE UND -SCHULDEN

Die aktiven (+) und passiven (-) latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Latente Steuern in TEUR	2025		2024		Veränderung
	Aktive	Passive	Aktive	Passive	
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	69.356	0	54.660	0	14.696
Immobilienportfolio ohne Vorratsvermögen	7.832	-902.304	6.253	-576.810	-323.915
Sachanlagen	1.011	-3.456	1.563	-3.576	-432
Andere finanzielle Vermögenswerte	0	-1.565	0	-1.384	-181
Immobilien des Vorratsvermögens	0	-38.815	0	-29.666	-9.149
Verbindlichkeiten	21.731	-3.108	16.717	-4.596	6.502
Rückstellungen	5.370	-1.645	7.144	-680	-2.739
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	18.846	-23.162	0	-9.739	5.423
Derivative Finanzinstrumente	0	-49	642	-102	-589
Summe	124.146	-974.104	86.979	-626.553	-310.384
Saldierung	-95.725	95.725	-62.139	62.139	-
Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz	28.421	-878.378	24.840	-564.414	-
				Veränderung 2025	-310.384
				davon erfolgsneutral:	1.191
				davon erfolgswirksam:	-311.575

Die erfolgsneutralen latenten Steuern beinhalten im Wesentlichen Wechselkursdifferenzen auf Bewertungsunterschiede im polnischen Konzernteil.

Latente Steuern werden auf Basis der Steuersätze bewertet, die nach der derzeitigen Rechtslage für die Perioden gelten, in denen sich die temporären Differenzen voraussichtlich umkehren. Seit dem Geschäftsjahr 2025 wendet die TAG für sämtliche Gesellschaften einen kombinierten Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer in Höhe von 25,81% an. Im Vorjahr wurde bei denjenigen Gesellschaften, die die sog. erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch nahmen, ein Steuersatz von 15,825% angewendet, der ausschließlich die Körperschaftsteuer berücksichtigte. Bei denjenigen Gesellschaften, die die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht in Anspruch nahmen, kam ein kombinierter Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer von 31,085% zur Anwendung. Die Anpassung beruht auf einer aktualisierten Einschätzung des Vorstands einer möglichen Gewerbesteuerbelastung im Umkehrzeitpunkt der temporären Differenzen sowie der schrittweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes auf 10% in 2032. Hieraus ergibt sich eine Erhöhung der passiven latenten Steuern in Höhe von EUR 259 Mio. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus einem Ertrag aus der Senkung des Körperschaftsteuersatzes i. H. v. EUR 162,7 Mio. und einem Aufwand aus einer möglichen Gewerbesteuerbelastung i. H. v. EUR 422,0 Mio. im Umkehrzeitpunkt. Eine Quantifizierung möglicher Auswirkungen auf Folgeperioden ist derzeit nicht möglich.



Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in TEUR	Deutschland		Polen		Gesamt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Laufender Steueraufwand						
Geschäftsjahr und Vorjahre	-10.157	-9.193	-16.111	-27.093	-26.268	-36.286
Gezahlte laufende Steuern						
für Geschäftsjahr	-13.872	-21.177	-16.165	-25.701	-30.037	-46.878
für Vorjahre	-4.872	-1.894	1.222	-3.473	-3.650	-5.367
Summe	-18.744	-23.071	-14.943	-29.174	-33.687	-52.245
Latente Steuern	-289.278	33.584	-22.297	9.783	-311.575	43.367

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Ertragsteuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 36.240 (Vorjahr: TEUR 28.130) beinhalten überwiegend Erstattungsansprüche aus anrechenbarer Kapitalertragsteuer für die Jahre 2022, 2024 und 2025. Die Ertragsteuerschulden enthalten Ertragsteuern für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 5.087 (Vorjahr: TEUR 3.537). Die übrigen Ertragsteuerschulden entfallen auf Ertragsteuern für Vorjahre.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis in TEUR	2025	2024
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	428.110	115.002
Erwartetes Steuerergebnis (31,085%)	-133.078	-37.117
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	-2.571	1.173
Wertberichtigungen auf latente Steuern sowie Nutzung bislang nicht erfasster Verlust-/Zinsvorträge	13.919	33.547
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht-abzugsfähige Aufwendungen	-6.496	-7.401
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	16.364	8.363
Differenzen aufgrund anderer Steuersätze	-228.011	8.880
Übrige	2.031	-364
Tatsächliches Steuerergebnis	-337.843	7.081

Der Effekt aus der Gewerbesteuerfreistellung resultiert insbesondere aus der sogenannten „erweiterten Kürzung“ des Gewerbeertrags. Diejenigen Gesellschaften, die ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen, haben die Möglichkeit, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, sodass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

Die Differenzen aufgrund anderer Steuersätze i. H. v. EUR -228 Mio. betreffen im Wesentlichen die oben beschriebene Erhöhung des latenten Steuersatzes durch die Berücksichtigung der Gewerbesteuer auch bei denjenigen Gesellschaften, die derzeit die sogenannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch nehmen (EUR -422 Mio.), die schrittweise Absenkung des Körperschaftsteuersatzes auf 10% in 2032 (EUR 163 Mio.) sowie die Geschäftstätigkeit der TAG in Polen mit einem theoretischen Steuersatz von 19,0% (EUR 26 Mio.).



Der theoretische Steuersatz (für Deutschland) ermittelt sich wie folgt:

Theoretischer Steuersatz in %	2025	2024
Körperschaftsteuer	15,000	15,000
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuer	15,260	16,450
Gesamt	31,085	32,275

Die rechnerische Konzernsteuerquote beträgt 78,91% (Vorjahr: -6,16%). Ursächlich für die hohe Steuerquote im Berichtsjahr ist im Wesentlichen die oben genannte Erhöhung des Steuersatzes für Zwecke der latenten Steuern.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von EUR 123 Mio. (Vorjahr: EUR 126 Mio.) und zur Gewerbesteuer von EUR 85 Mio. (Vorjahr: EUR 197 Mio.) sowie Zinsvorträge i.S.d. Zinsschranke von EUR 10,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint.

Der Gesamtbetrag nicht erfasster temporärer Differenzen, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen und Gemeinschaftsunternehmen stehen, beträgt EUR 646 Mio. (Vorjahr: EUR 461 Mio.). Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung dieser Anteile derzeit nicht geplant ist.

Die BEPS-Pillar-2-Regelungen (MinBestRL-UmsG) sind in Form des Mindeststeuergesetzes (MinStG) mit Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 27. Dezember 2023 in Kraft getreten. Gem. § 101 MinStG finden die Regelungen des Mindeststeuergesetzes erstmalig auf Wirtschaftsjahre Anwendung, die nach dem 30. Dezember 2023 beginnen und sie sind daher grundsätzlich für das Berichtsjahr anwendbar. Der Konzern unterliegt im Geschäftsjahr 2025 dem Anwendungsbereich des MinStG, da die für die Anwendung dieser Regelungen maßgebliche Umsatzgrenze von EUR 750 Mio. in mindestens zwei von vier dem Geschäftsjahr unmittelbar vorhergehenden Geschäftsjahren erreicht wurde (§ 1 Abs. 1 MinStG).

Der Konzern hat Ende 2023 mit einem Projekt zur Prüfung der Betroffenheit bzgl. der Auswirkungen im Zusammenhang mit einer Pillar-2-Ergänzungssteuer begonnen. Nach aktueller Einschätzung wird nicht davon ausgegangen, dass die Anwendung des MinStG für 2025 zu einer zusätzlichen steuerlichen Belastung führen wird, da der Konzern in Ländern tätig ist, deren Ertragsteuerbelastung bei über 15% liegt und für die daher voraussichtlich keine Steuerbelastung entstehen sollte.

Auf Grundlage einer indikativen Analyse wird in sämtlichen Ländern der Unternehmensgruppe entweder bereits im Rahmen der übergangsweisen CbCR-Safe-Harbour-Regelungen oder im Rahmen einer vereinfachten Vollberechnung mindestens ein effektiver Steuersatz von 15% erreicht, sodass sich für das Berichtsjahr kein Steuererhöhungsbetrag ergeben sollte.

Der Konzern verfolgt aufmerksam den Fortschritt des Gesetzgebungsverfahrens in jedem Land, in dem er tätig ist, und wird die bestehenden Reporting- und Compliance-Prozesse im Hinblick auf eine zukünftige lokale und zentrale Ermittlung der Belastung mit Ergänzungssteuer sowie im Hinblick auf die zukünftige Abgabe des Mindeststeuerberichts und der entsprechenden Steuererklärungen im In- und Ausland anpassen.



Der Konzern wendet die nach IAS 12 zulässige Ausnahmeregelung an, wonach keine aktiven und passiven latenten Steuern im Zusammenhang mit der Anwendung des Mindeststeuergesetzes oder eines ausländischen Mindeststeuergesetzes zu bilanzieren sind.

7. IMMOBILIEN DES VORRATSVERMÖGENS UND ANDERE VORRÄTE

Die Veränderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres sind nachfolgend dargestellt:

Immobilien des Vorratsvermögens in TEUR	2025	2024
Stand per 01. Januar	611.315	629.635
Zugänge	276.847	241.429
Übertragungen in Renditeliegenschaften	-1.725	-9.145
Übertragungen von Renditeliegenschaften	18.537	39.943
Veräußerungen	-198.355	-298.811
Effekte aus der Währungsumrechnung	7.216	8.264
Stand per 31. Dezember	713.835	611.315

Der Posten Immobilien des Vorratsvermögens enthält zum Stichtag im Wesentlichen Projektentwicklungen. Die Investitionen („Zugänge“) entfallen mit EUR 273,9 Mio. (Vorjahr: EUR 228,7 Mio.) auf Projektentwicklungen in Polen (davon EUR 26,2 Mio. aus der erstmaligen Vollkonsolidierung eines Joint-Ventures) und mit EUR 2,9 Mio. (Vorjahr: EUR 12,8 Mio.) auf eine gewerbliche Projektentwicklung in Deutschland.

Der Posten enthält unter anderem Projektentwicklungen, deren Fertigstellung und Veräußerung voraussichtlich erst nach mehr als zwölf Monaten erfolgen wird.

Die Immobilien des Vorratsvermögens enthalten stille Reserven als Differenz zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert in Höhe von EUR 90,2 Mio. (Vorjahr: EUR 83,2 Mio.).

Innerhalb der Projektentwicklungen wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 17.964 (Vorjahr: TEUR 12.710) aktiviert.

Die anderen Vorräte enthalten im Wesentlichen Heizmaterial.



8. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in TEUR	2025	2024
Forderungen aus Vermietung	26.279	24.463
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.430	4.119
Forderungen aus der Weiterbelastung von Betriebskosten bereits verkaufter Objekte	797	961
Übrige	3.216	5.846
Gesamt	31.722	35.389

Die Forderungen aus Vermietung enthalten einen Posten von EUR 13,5 Mio. (Vorjahr: EUR 13,1 Mio.) aus der Saldierung von Bruttoforderungen von EUR 189,1 Mio. (Vorjahr: EUR 194,5 Mio.) für noch nicht abgerechnete, umlegbare Betriebs- und Nebenkosten mit den entsprechenden Vorauszahlungen durch die Mieter*innen. Auf abgerechnete Betriebs- und Nebenkosten entfallen Forderungen in Höhe von TEUR 3.178 (Vorjahr: TEUR 3.158).

Die Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

Wertberichtigungen in TEUR	2025	2024
Stand per 01. Januar	18.014	15.585
Verbrauch	-2.742	-2.731
Auflösung	-2.348	-1.899
Zugänge	8.230	7.034
Währungsumrechnung	22	25
Stand per 31. Dezember	21.176	18.014

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Wertberichtigungen und Ausbuchungen) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Mieter*innen in Höhe von TEUR 6.850 (Vorjahr: TEUR 5.689) ergebniswirksam erfasst.



9. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte in TEUR	2025	2024
Erhaltene Vorauszahlungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft in Polen	39.785	52.157
Geleistete Anzahlungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft in Polen	40.425	39.224
Steuerforderungen	11.732	30.239
Forderungen gegen Joint Ventures	6.984	4.338
Darlehen an Minderheitsgesellschafter	4.449	4.449
Überzahlungen an Lieferanten	4.113	4.912
Weiterbelastbare Verpflichtungen für Pensionen	2.701	3.143
Sicherungsleistung für Generalunternehmer	0	3.267
Termingelder	150.000	0
Übrige	7.869	1.772
Gesamt	268.058	143.502

Bei den erhaltenen Vorauszahlungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft handelt es sich um zweckgebundene Zahlungen auf Treuhandkonten von Kund*innen für sich im Bau befindliche Wohnungen in Polen. Die geleisteten Anzahlungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft in Polen beinhalten wie im Vorjahr Zahlungen für Grundstücksankäufe. Bei den Termingeldern handelt es sich um Geldanlagen mit einer festen Verzinsung und einer ursprünglichen Laufzeit von sechs Monaten.

Die Darlehen an Minderheitsgesellschafter sind vollständig durch Verpfändung von Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften besichert.

Bei den Steuerforderungen handelt es sich im Wesentlichen um Vorsteuerforderungen aus Grundstücksankäufen in Polen.

10. LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Guthaben bei Kreditinstituten sowie, allerdings nur in geringem Umfang, Kassenbestände. Zur Überleitung auf den Finanzmittelfonds wird auf den Abschnitt „Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung“ verwiesen.



11. ZUR VERÄUSSERUNG BESTIMMTES LANGFRISTIGES VERMÖGEN UND SCHULDEN

Das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen beinhaltet ausschließlich zuvor als Renditeliegenschaften ausgewiesene Immobilien, die nicht zum strategischen Kernbestand zählen und veräußert werden sollen.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Postens dar:

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen in TEUR	2025	2024
Stand per 01. Januar	57.952	7.524
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	1.646	57.819
Übertragung in die Renditeliegenschaften	-16.293	-7
Investitionen	1	54
Marktwertveränderungen	394	-86
Veräußerungen	-42.468	-7.487
Effekte aus der Währungsumrechnung	156	135
Stand per 31. Dezember	1.388	57.952

Wie im Vorjahr waren für alle zum Stichtag hier ausgewiesenen Objekte bereits Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für das folgende Geschäftsjahr erwartet wird. Für einige Immobilien sind im Vorjahr abgeschlossene Verkaufsverträge im Berichtsjahr rückabgewickelt worden, sodass diese Objekte in die Renditeobjekte zurück übertragen worden sind.

Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3 der weiteren zur Veräußerung bestimmten Immobilien basiert auf der Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen. Die Vorgehensweise zur Bewertung ist in den Erläuterungen zu Renditeliegenschaften näher dargestellt, ebenso wie die wesentlichen Bewertungsparameter.

12. EIGENKAPITAL

Grundkapital, Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien (Genehmigte und Bedingte Kapitalien) sowie zum Rückkauf von Aktien

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2025 beträgt EUR 189.034.941,00 (Vorjahr: EUR 175.489.025,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 189.034.941 (Vorjahr: 175.489.025) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2025 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. Mai 2028 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 35.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 35.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2025“). Das Bezugsrecht der Aktionär*innen kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschlossen werden. Der anteilige Betrag des Grundkapitals, der auf die neuen Aktien entfällt, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, darf sowohl im Zeitpunkt des Wirksamwerdens als auch im Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung insgesamt 10% des Grundkapitals nicht übersteigen. Von dieser Ermächtigung wurde im Geschäftsjahr 2025 teilweise Gebrauch gemacht. Im August 2025 wurde eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft unter teilweiser Ausnutzung des



Genehmigten Kapitals 2025 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß § 4 Abs. 5 UAbs. 2 lit. d) der Satzung beschlossen. Insgesamt wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Bareinlagen um EUR 12.478.291,00 durch Ausgabe von 12.478.291 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 35.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 35.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2025). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß den Ermächtigungen der Hauptversammlungen vom 23. Mai 2018, vom 16. Mai 2023 oder vom 16. Mai 2025 von der Gesellschaft oder durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt jeweils zu dem gemäß den vorbezeichneten Ermächtigungsbeschlüssen festzulegenden Wandlungs- bzw. Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie entstehen, am Gewinn teil; abweichend hiervon nehmen die neuen Aktien von Beginn des dem Entstehungs-Geschäftsjahr vorhergehenden Geschäftsjahres an am Gewinn teil, falls die Hauptversammlung im Zeitpunkt der Entstehung der neuen Aktien über die Verwendung des Bilanzgewinns des dem Entstehungs-Geschäftsjahr vorhergehenden Geschäftsjahres noch keinen Beschluss gefasst hat. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Von dieser Ermächtigung wurde bisher kein Gebrauch gemacht.

Die ordentliche Hauptversammlung vom 16. Mai 2025 hat darüber hinaus die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien erneuert und diese in einem Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 15. Mai 2027 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen. Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft bisher keinen Gebrauch gemacht.

Auf Grundlage der vorangegangenen Ermächtigung hatte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 100.000 eigene Aktien zur Bedienung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms und der langfristigen Vorstandsvergütung erworben. In 2025 hat die Gesellschaft zudem 25.735 (Vorjahr: 22.060) Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms an Mitarbeiter*innen übertragen. Im Rahmen der langfristigen Vorstandsvergütung wurden keine Aktien (Vorjahr: keine Aktien) übertragen. Zum Stichtag verfügt die TAG über einen Bestand von 58.689 (Vorjahr: 84.424) eigenen Aktien, dies entspricht 0,03% (Vorjahr: 0,05%) des Grundkapitals. Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 188.976 (Vorjahr: TEUR 175.405).



Rücklagen

Die Kapitalrücklage resultiert im Wesentlichen aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen (Rücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB) sowie aus einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln mit anschließender Kapitalherabsetzung (Rücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) aus Vorjahren.

Die Gewinnrücklagen betreffen die gesetzliche Rücklage nach den Regelungen des § 150 AktG und die kumulierten Effekte aus der Erstanwendung des IFRS 9.

Die Rücklage für Währungsumrechnung beinhaltet Effekte aus der Geschäftstätigkeit in Polen.

Die Rücklage für Hedge Accounting beinhaltet im Vorjahr Gewinne und Verluste aus Zinssicherungsinstrumenten (Cashflow Hedges) nach Abzug latenter Ertragsteuereffekte. Die Sicherungsbeziehungen sind bereits im Vorjahr ausgelaufen.

Rücklage für Hedge Accounting in EUR Mio.	2025	2024
Stand per 01. Januar	0	200
Unrealisierte Gewinne und Verluste	0	-1.178
Ergebniswirksam erfasst mit Eintritt der abgesicherten Transaktion	0	929
Ergebniswirksam erfasst durch Wegfall der Sicherungsbeziehung	0	0
Latenter Steuereffekt	0	47
Währungsumrechnung	0	2
Stand per 31. Dezember	0	0

Dividende

Vorstand und Aufsichtsrat planen, der nächsten ordentlichen Hauptversammlung im Mai 2026 eine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von EUR 0,40 je Aktie vorzuschlagen. Dies basiert auf einer Ausschüttungsquote von 40% des FFO I.

Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter

Der Posten betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen. Sofern diesen Gesellschaftern Ausgleichszahlungen in Form von jährlichen Garantiedividenden über einen unkündbaren Mindestzeitraum zustehen, wurden diese als sonstige langfristige Verbindlichkeit erfasst.

Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter.



13. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	01.01.2025	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	Zugang aus Anteilserwerben	Wechselkursänderungen	Änderung des Zeitwerts	Nicht-zahlungswirksame Änderung	Sonstiges		31.12.2025
							Zinsaufwand	gezahlte Zinsen	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.358.304	-48.214	0	88	0	0	63.300	-60.897	2.312.581
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	893.804	206.569	0	924	0	0	42.909	-27.582	1.116.624
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	466.298	376.684	0	0	0	0	15.837	-4.281	854.537
Derivative Finanzinstrumente	12.204	49.162	0	0	6.094	0	0	0	67.460
Leasingverbindlichkeiten	46.324	-6.259	0	187	0	8.061	1.010	0	49.323
Übrige Finanzverbindlichkeiten	3.192	22.448	9.896	181	0	0	2.251	-528	37.440
Gesamt	3.780.126	600.390	9.896	1.380	6.094	8.061	125.307	-93.288	4.437.965

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	01.01.2024	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	Änderung des Zeitwerts	Nicht-zahlungswirksame Änderung	Sonstiges		31.12.2024
					Zinsaufwand	gezahlte Zinsen	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.290.273	66.991	0	482	57.901	-57.343	2.358.304
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	523.864	355.419	0	5.541	25.960	-16.980	893.804
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	463.463	0	0	0	5.773	-2.938	466.298
Derivative Finanzinstrumente	11.739	0	465	0	0	0	12.204
Leasingverbindlichkeiten	45.332	-7.913	0	7.976	929	0	46.324
Übrige Finanzverbindlichkeiten	4.147	-1.090	0	0	135	0	3.192
Gesamt	3.338.818	413.407	465	13.999	90.698	-77.261	3.780.125

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden in Deutschland im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie die Abtretung von Mieteinnahmen gewährt, in Polen werden überwiegend Bankguthaben verpfändet und konzerninterne Garantien gegeben. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung von Financial Covenants) verwertet werden.



In Polen wurde ein EUR-Darlehen über EUR 100,0 Mio. mit einer Laufzeit bis November 2029 und einem variablen Zins aufgenommen. Darüber hinaus bestehen diverse variabel verzinsliche PLN-Darlehen mit einem Buchwert von EUR 44,9 Mio. (Vorjahr: EUR 95,1 Mio.), die innerhalb der nächsten drei Jahre fällig werden.

Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen

Im August 2025 konnte eine festverzinsliche Anleihe mit einem Volumen von EUR 300,0 Mio. und einem Coupon von 3,625% bei einer Laufzeit bis März 2033 platziert werden. Eine weitere, bereits im Vorjahr platzierte Unternehmensanleihe über EUR 500,0 Mio. mit einer Laufzeit bis März 2030 wird mit einem Coupon von 4,25% verzinst. Eine Anleihe über EUR 125 Mio. wurde im Juni 2025 planmäßig zurückgezahlt.

Auf dem polnischen Kapitalmarkt wurden im Geschäftsjahr variabel verzinsliche PLN-Unternehmensanleihen in Höhe von insgesamt PLN 475,0 Mio. mit einer Laufzeit bis 2029 und einem Zins von WIBOR 6M + 2,6% begeben. Eine weitere variabel verzinsliche Anleihe über PLN 150,0 Mio. mit einem Zins von WIBOR 6M + 2,4% wurde im Geschäftsjahr in Höhe von PLN 61,8 Mio. planmäßig zurückgeführt, der verbleibende Teil wird im Juni 2026 fällig. Eine EUR-denominierte Anleihe über EUR 24,0 Mio. wurde im Januar 2026 vorzeitig zurückgezahlt.

In Deutschland hat die TAG darüber hinaus eine Reihe von Schuldscheindarlehen mit Laufzeiten bis 2030 platziert. Hiervon sind zum Stichtag EUR 145,5 Mio. (Vorjahr: EUR 204,5 Mio.) ausstehend, deren Zinssätze zwischen 1,3% und 4,2% (Vorjahr: 1,3% und 6,2%) liegen.

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen sind unbesichert.

Wandelanleihen

Die unbesicherte Wandelschuldverschreibung 2020/2026 mit einem Nominalwert von EUR 470,0 Mio. hat eine Laufzeit bis August 2026 und einen Coupon von 0,625% p. a. Der Wandlungspreis beträgt zum Stichtag EUR 31,95.

Im Berichtsjahr wurde in zwei Tranchen die unbesicherte Wandelschuldverschreibung 2025/2031 mit einem ausstehenden Nominalvolumen von EUR 430,0 Mio. platziert. Sie hat eine Laufzeit von sechs Jahren und verfügt über einen Coupon von 0,625% p. a. Der Wandlungspreis beträgt zum Stichtag EUR 18,93.

Leasingverbindlichkeiten und übrige Finanzverbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verpflichtungen aus Leasingverbindlichkeiten von TEUR 31.375 (Vorjahr: TEUR 26.961), Verbindlichkeiten aus Sicherungseinbehalten von TEUR 18.262 (Vorjahr: TEUR 16.527) sowie aus Garantiedividenden an nicht-beherrschende Gesellschafter in Höhe von TEUR 811 (Vorjahr: TEUR 1.596). Innerhalb der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zudem die innerhalb eines Jahres fälligen Leasingverbindlichkeiten und Garantiedividenden ausgewiesen.

Nicht-zahlungswirksame Änderungen der Leasingverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen erfolgsneutrale Zu- oder Abgänge zu bilanzierender Leasingverträge.

Die undiskontierten Zahlungsverpflichtungen aus Leasing betragen zum Stichtag TEUR 132.706 (Vorjahr: TEUR 60.778).



Derivative Finanzinstrumente

Die in den derivativen Finanzinstrumenten der Passiva ausgewiesenen Finanzinstrumente beinhalten Zinsswaps, Wandlungsrechte und Kaufpreisgarantien.

Die Marktwerte der Zinsswaps mit einem positiven Marktwert von TEUR 158 (Vorjahr TEUR 539) und einem negativen Marktwert von TEUR 557 (Vorjahr TEUR 1.220) entfallen vollständig auf freistehende Derivate, deren Gewinne und Verluste im Finanzergebnis ausgewiesen werden.

Der Zeitwert der Wandlungsrechte aus den Wandelschuldverschreibungen beträgt TEUR 60.689 (Vorjahr: TEUR 1.812). Die Kaufpreisgarantien für Minderheitsbeteiligungen an Tochtergesellschaften weisen einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 6.307 (Vorjahr: TEUR 9.172) auf.

14. RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Die Rückstellungen für Pensionen entsprechen der Nettoschuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen. Die Entwicklung des Postens stellt sich wie folgt dar:

Rückstellungen für Pensionen in TEUR	Verpflichtung ¹⁾	Erstattungsanspruch
Bilanzansatz zum 01.01.2024	4.066	3.089
Aufwandswirksame Zuführung	163	0
Erfolgsneutrale Zuführung/Auflösung (Rückerstattungsanspruch)	224	281
Rentenzahlung	-341	-227
Bilanzansatz zum 31.12.2024	4.112	3.143
Aufwandswirksame Auflösung	135	0
Erfolgsneutrale Zuführung/Auflösung (Rückerstattungsanspruch)	-458	-216
Rentenzahlung	-331	-226
Bilanzansatz zum 31.12.2025	3.458	2.701

1) Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht der bilanziell angesetzten Verpflichtung.

Der unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesene Erstattungsanspruch betrifft Ansprüche gegenüber einer in Vorjahren erworbenen Tochtergesellschaft, für die ein Recht zur Weiterbelastung an die vorherige Anteilseignerin besteht.

Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von TEUR 312 (Vorjahr: TEUR 418) innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Der Ausweis dieser Beträge erfolgt aus Vereinfachungsgründen einheitlich mit den anderen Pensionsverpflichtungen unter den langfristigen Verbindlichkeiten.

Die Veränderung des Geschäftsjahres beinhaltet im Wesentlichen den Aufzinsungseffekt sowie versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste. Da sich für einen Teil der Verpflichtung der korrespondierende Erstattungsanspruch entsprechend mitentwickelt, werden die Effekte im Wesentlichen in der GuV saldiert erfasst. Darüber hinausgehende Effekte werden im Zinsaufwand bzw. Zinsertrag abgebildet.



In der nachfolgenden Übersicht sind die bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen zugrunde gelegten Parameter ersichtlich:

Pensionsrückstellungen	2025	2024
Rechnungszinssatz in %	3,92	3,21
Rentenanpassung in %	1,90	2,50
Rentenalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck verwendet. In Berichtsjahr wurden Rentenversicherungsbeiträge des Arbeitgebers in die gesetzliche Rentenversicherung in Höhe von TEUR 511,4 (Vorjahr: TEUR 664,2) als Leistungen in beitragsorientierte Versorgungspläne erfasst.

15. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 01.01.2025	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Währungs-umrechnung	Stand 31.12.2025
Ausstehende Rechnungen	28.922	28.086	90	31.853	130	32.729
Schadensersatz und Prozessrisiken	6.322	946	925	1.242	37	5.730
Rückstellungen für Tantieme und andere Personalkosten	5.088	4.323	39	6.617	45	7.388
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	908	810	0	824	4	926
Übrige	4.430	2.240	1.077	5.793	24	6.930
Gesamt	45.670	36.405	2.131	46.329	240	53.703

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen betreffen im Wesentlichen zum Stichtag noch nicht erhaltene Rechnungen für laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubauprojekte in Polen und Rückstellungen gegenüber Energieversorgern, mit deren Inanspruchnahme überwiegend kurzfristig gerechnet wird.

16. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Nettoverpflichtungen von EUR 12,9 Mio. (Vorjahr: EUR 14,6 Mio.) aus der Saldierung von Vorauszahlungen durch die Mieter*innen von EUR 202,6 Mio. (Vorjahr: EUR 197,0 Mio.) mit den entsprechenden Forderungen für noch nicht abgerechnete, umlegbare Betriebs- und Nebenkosten. Darüber hinaus sind Sicherheitseinbehalte von Subunternehmern sowie Verbindlichkeiten aus dem Projektentwicklungsgeschäft in Polen enthalten.



17. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Zusammensetzung dieser Posten stellt sich wie folgt dar:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in TEUR	2025	2024
Erhaltene Anzahlungen aus Verkäufen	119.313	131.799
Leasingverbindlichkeiten	17.948	19.363
Mieterguthaben aus Vorauszahlungen	12.540	11.644
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	8.450	0
Steuerverbindlichkeiten	7.974	6.227
Garantiedividende	956	1.596
Abgrenzungsposten	658	677
Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen in Polen	0	1.824
Verbindlichkeiten aus dem EWPBG	0	3.570
Übrige	2.923	2.221
Gesamt	170.762	178.920

Bei den Erhaltenen Anzahlungen aus Verkäufen handelt es sich im Wesentlichen um Vorauszahlungen von Immobilienerwerber*innen aus der Geschäftstätigkeit in Polen, die in Abhängigkeit des jeweiligen Baufortschritts gezahlt werden. Die erhaltenen Anzahlungen werden durch Übergabe der fertiggestellten Wohnungen im Wesentlichen innerhalb der nächsten zwölf Monate realisiert.

Die Verbindlichkeiten aus dem EWPBG im Vorjahr resultieren aus zu hohen Rückerstattungen aus dem Energie-Wärme-Preisbremsengesetz. Den Mietern wurden ihre Erstattungen im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen weitergegeben und der darüber hinaus erhaltene Betrag wird an die Bundesrepublik Deutschland zurückgezahlt.



ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

18. MIETERGEBNIS

Die den Segmenten Vermietung Deutschland und Polen zuzuordnenden Erlöse entfallen auf die nach IFRS 16 zu erfassenden Mieterträge sowie die nach IFRS 15 zu erfassenden Erträge für fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten.

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung in TEUR	2025	2024
Netto-Ist-Miete	371.126	360.160
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	18.594	19.378
Mieterträge nach IFRS 16	389.720	379.538
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	94.670	88.705
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	4.743	4.773
Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15	99.413	93.477
Gesamt	489.134	473.015

Zusammen mit den im Verkaufsergebnis bzw. im Dienstleistungsergebnis ausgewiesenen Erlösen belaufen sich die nach IFRS 15 erfassten Erlöse aus Verträgen mit Kund*innen auf TEUR 577.748 (Vorjahr: TEUR 703.445).

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in TEUR	2025	2024
Instandhaltungsaufwendungen	39.232	44.662
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	14.825	15.930
Betriebskosten Leerstand	8.282	8.160
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	62.339	68.751
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	118.008	112.855
Aufwendungen aus Vermietung	180.347	181.607
Wertminderungen Mietforderungen	5.762	4.824
Gesamt	186.109	186.431



19. VERKAUFSERGEBNIS

Die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien und die zugehörigen Verkaufsergebnisse in Deutschland und in Polen sind nachfolgend dargestellt:

Verkaufsergebnis in TEUR	2025	2024
Deutschland		
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	49.958	110.103
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-50.427	-111.053
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-469	-950
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Deutschland)	0	0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Deutschland)	-271	-2.944
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	-271	-2.944
Verkaufsergebnis Deutschland	-739	-3.894
Polen		
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	26.982	14.453
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-26.982	-14.081
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	0	372
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	272.164	372.874
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-197.952	-302.171
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	74.212	70.703
Verkaufsergebnis Polen	74.212	71.075
Gesamt	73.472	67.180

Die Verkaufsaufwendungen aus Vorratsimmobilien Deutschland resultieren im Wesentlichen aus noch angefallenen Kosten im Zusammenhang mit einer bereits in der Vergangenheit verkauften Immobilie sowie den laufenden Aufwendungen der im Bestand befindlichen Vorratsimmobilien.

Das Verkaufsergebnis in Polen hat sich auf einem ähnlich hohem Niveau wie im Vorjahr gehalten bzw. leicht gesteigert. Grund für diese Entwicklung sind im Wesentlichen höhere Verkaufspreise sowie ein nur moderater Kostenanstieg.



20. DIENSTLEISTUNGSERGEBNIS

Die dem Segment Dienstleistungen zuzuordnenden Erlöse und Aufwendungen verteilen sich auf die unterschiedlichen Serviceleistungen des Konzerns wie folgt:

Umsätze aus Dienstleistungen in TEUR	2025	2024
Energiemanagement	46.768	49.627
Hausmeistertätigkeiten	22.632	20.445
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	6.092	5.883
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	3.547	3.722
Multimediaservice	2.705	6.073
Bau- und Projektdienstleistungen der polnischen Aktivitäten	44.044	23.478
Sonstige Dienstleistungen	3.442	3.310
Gesamt	129.231	112.538
Wertminderungsaufwand	-1.088	-865
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-84.947	-65.458
Dienstleistungsergebnis	43.197	46.215

Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen keine durch die TAG erbrachten Leistungen nach IFRS 15 dar und werden lediglich zur Verbesserung des Einblicks in die Ertragslage separat ausgewiesen. Für diese Vertragsbestandteile erfolgt eine proportionale Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten.

Die Bau- und Projektdienstleistungen in Polen wurden im Wesentlichen gegenüber Joint Ventures erbracht. Der Posten enthält in Höhe von EUR 41,3 Mio. (Vorjahr: EUR 15,9 Mio.) zeitraumbezogen realisierte Umsätze aus Baudienstleistungen. Bei den übrigen Umsatzerlösen handelt es sich um zeitpunktbezogen realisierte Leistungen.

Weitere im Bereich Dienstleistungen angefallene Aufwendungen werden unter den jeweiligen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (z. B. im Personalaufwand) ausgewiesen.

21. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge ersichtlich:

Sonstige betriebliche Erträge in TEUR	2025	2024
Aktiviert Personal aufwendungen	14.085	11.685
Mieterträge aus Zwischenvermietung noch nicht entwickelter Objekte	6.437	2.418
Zuwendungen der öffentlichen Hand	1.183	724
Auflösung von Rückstellungen	1.084	1.236
Sonstige periodenfremde Erträge	997	130
Erträge aus Anlagenabgängen	854	111
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	524	1.034
Gesamt	25.164	17.339



Die aktivierten Personalaufwendungen enthalten direkt zurechenbare Kosten aus der Projektentwicklungstätigkeit in Polen. Ein Betrag von TEUR 11.107 (Vorjahr: TEUR 9.730) entfällt dabei auf die Vorratsimmobilien, der Rest auf die aktivierten Eigenleistungen der Bestandsimmobilien.

22. FAIR-VALUE-ÄNDERUNGEN VON RENDITELIEGENSCHAFTEN UND BEWERTUNG VON VORRATSIMMOBILIEN

Der Posten beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der laufenden Bewertung der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften, Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens und das Bewertungsergebnis der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

Bewertungsergebnis Immobilien in TEUR	2025	2024
Renditeliegenschaften	182.902	-114.499
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	394	-86
Gesamt	183.297	-114.585

23. PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand in TEUR	2025	2024
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	48.752	45.724
Verwaltung und Zentralbereiche	30.905	24.892
Hausmeister*innen	18.271	16.714
Handwerker*innen	3.603	4.039
Gesamt	101.531	91.369



24. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR	2025	2024
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	7.833	7.856
EDV-Kosten	5.703	3.762
Werbekosten	3.762	2.418
Raumkosten	3.074	3.205
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	2.298	2.394
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	2.154	1.992
Personalnebenkosten	2.130	2.210
Versicherungen	1.345	1.308
Projektanlaufkosten in Polen	1.288	1.721
Nebenkosten des Geldverkehrs	1.014	838
Garantiedividenden	987	987
Beiträge und Spenden	709	719
Investor Relations	82	132
Übrige	3.697	3.777
Gesamt	36.075	33.318

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 74) für nicht-bilanzierte kurzfristige Mietverträge erfasst. Der nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten einbezogene Aufwand für variable Leasingzahlungen betrug TEUR 603 (Vorjahr: TEUR 652).

25. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

Finanzergebnis in TEUR	2025	2024
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	13.030	4.088
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-4.527	-762
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	13.915	1.642
Zinsertrag	32.233	17.284
Zinsaufwand	-103.109	-72.561
Finanzergebnis	-48.457	-50.309
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Anleihen	12.712	3.502
Vorfälligkeitsentschädigungen und Einmalgebühren	0	2
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	-4.533	-1.517
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-40.278	-48.322

Das Übrige sonstige Finanzergebnis enthält im Wesentlichen Verluste durch Wertänderungen freistehender Derivate in Höhe von TEUR 6.480 (Vorjahr: TEUR 1.309), vereinnahmte Ausschüttungen und Dividenden in Höhe von TEUR 2.178 (Vorjahr: TEUR 666) sowie Ertrag aus den Wertänderungen von als FVTPL designierten Beteiligungen von TEUR 332



(Vorjahr: TEUR 22). Im Vorjahr wurde hier darüber hinaus aus ausgelaufenen Sicherungsbeziehungen Aufwand aus ineffektiven Teilen der Derivate aus Sicherungsbeziehungen in Höhe von TEUR 290 sowie ein Ertrag aus der Auflösung von Sicherungsbeziehungen in Höhe von TEUR 249 ausgewiesen.

Die erfolgswirksam erfassten Währungsdifferenzen resultieren aus der Umrechnung fremder Währungen zum Bilanzstichtag. Die Zinserträge und Zinsaufwendungen betreffen nach der Effektivzinsmethode ermittelte Zinserträge aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Die sonstigen nicht-zahlungswirksamen Posten in der Überleitung zum Netto-Finanzergebnis beinhalten überwiegend die oben genannte Bewertung der Derivate sowie die Währungsdifferenzen.

Der Zinsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Zinsaufwand in TEUR	2025	2024
Zinsaufwand nach der Effektivzinsmethode Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu AmC	-101.821	-71.299
Sonstige Finanzaufwendungen	-1.288	-1.262
Gesamt	-103.109	-72.561

Der Zinsertrag resultiert vollständig aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten.

26. ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

Ergebnis je Aktie	2025	2024
Konzernergebnis (in TEUR)		
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile	93.379	121.123
Ergebnis aus Wandelanleihen	14.398	3.074
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile (verwässert)	107.777	124.197
Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	180.509	175.471
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen und der Vorstandsvergütung	30.713	14.711
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	211.222	190.182
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
unverwässert	0,52	0,69
verwässert	0,51	0,65

Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der potenziellen Korrektur des Konzernergebnisses und der Anzahl der Aktien bei Ausübung wandelbarer Instrumente oder Optionen. Der Verwässerungseffekt bei der TAG resultiert im Wesentlichen aus den „potenziellen Aktien“ aus Wandelanleihen.



ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung stellt die Zahlungsströme des Geschäftsjahres unterteilt nach laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit dar. Dabei werden Zahlungsströme der Investitions- und Finanzierungstätigkeit direkt dargestellt, während hinsichtlich des operativen Teils nach der indirekten Methode verfahren wird.

Der in der Kapitalflussrechnung zugrunde gelegte Finanzmittelfonds enthält nur frei verfügbare Zahlungsmittel und stellt sich gegenüber den in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln wie folgt dar:

Finanzmittelfonds in TEUR	2025	2024
Liquide Mittel lt. Bilanz	1.197.900	603.459
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-1.149	-2.577
Finanzmittelfonds	1.196.751	600.883

Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen betreffen vorübergehend nicht frei verfügbare Zahlungseingänge aus Verkäufen sowie verpfändete Bankguthaben.

Weitere Angaben zu Cashflows und nicht-zahlungswirksamen Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten inklusive der Leasingverbindlichkeiten sind in Abschnitt „13. Finanzverbindlichkeiten“ dargestellt.



ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die TAG verfolgt eine regionale Steuerung ihres deutschen Wohnimmobilienportfolios und gliedert ihren Immobilienbestand im Segment „Vermietung Deutschland“ in die Regionen Berlin/Brandenburg, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rhein-Ruhr, Rostock, Salzgitter und Übrige. Daneben erfolgt die Vermietung verschiedener Gewerbeimmobilien sowie durch die TAG betriebene Serviced Apartments. Als Bestandteil der Vermietungstätigkeit erbringt die TAG Dienstleistungen in den Geschäftsfeldern Energiemanagement, Handwerkertätigkeiten und Hausmeistertätigkeiten. Grundlage der Geschäftsaktivitäten dieser Bereiche ist die Vermietung von Bestandsimmobilien an Kund*innen der TAG.

Das Segment „Vermietung Polen“ umfasst neben der Vermietung auch die Entwicklung von zukünftig für die Vermietung vorgesehenen Wohnimmobilien sowie Umsätze aus Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Vermietung erbracht werden. Aufgrund der weiterwachsenden Bedeutung dieser Geschäftstätigkeit erfolgt eine von dem Verkaufsgeschäft in Polen getrennte Steuerung dieser Geschäftsaktivität. Das Segment „Verkauf Polen“ umfasst den Wohnungsverkauf sowie die Entwicklung von Immobilien (Neubautätigkeit) zur späteren Veräußerung in Polen. Das Segment „Sonstige“ umfasst im Wesentlichen die Verkaufsaktivitäten in Deutschland, die im Rahmen von Opportunitäten erfolgen.

Die Segmentberichterstattung folgt der internen Berichterstattung, die grundsätzlich (mit den in der weiter unten dargestellten Überleitung vom Segmentergebnis zum EBT enthaltenen Ausnahmen) der IFRS-Rechnungslegung entspricht. Das Ergebnis der Segmente Vermietung Deutschland und Vermietung Polen stellt den jeweiligen Beitrag des Segments zum FFO I dar und ergibt zusammen den FFO I des Konzerns. Das Ergebnis im Segment Verkauf Polen stellt den FFO II-Beitrag des polnischen Verkaufsgeschäfts dar, der in Deutschland durch Verkaufsaktivitäten erzielte Beitrag zum FFO II ist in „Sonstige“ berücksichtigt. Das Segment „Sonstige“ beinhaltet ebenso die im Bereich der Vermietung erzielten Umsatzerlöse aus umlagefähigen Betriebskosten. Die Überleitung vom Segmentergebnis auf das EBT wird im Anschluss an die Segmentberichterstattung dargestellt.

Im Konzern erfolgt keine Steuerung der Vermögenswerte und -schulden auf Segmentebene, sodass innerhalb der Segmentberichterstattung keine Darstellung nach Segmenten erfolgt.



Segmentberichterstattung		Vermietung Deutschland	Vermietung Polen	Verkauf Polen	Sonstiges	Summe
Segmentumsatzerlöse	2025	430.707	25.672	343.190	167.966	967.535
	2024	430.058	19.320	410.649	222.960	1.082.987
Umsätze aus Vermietung	2025	345.520	25.606	0	118.008	489.134
	2024	340.997	19.163	0	112.856	473.016
Umsätze aus Dienstleistungen	2025	85.187	66	44.045	0	129.298
	2024	89.061	157	23.322	0	112.539
Umsätze aus Verkäufen	2025	0	0	299.145	49.958	349.103
	2024	0	0	387.327	110.103	497.430
Segmentaufwand	2025	-200.578	-8.204	-257.693	-168.705	-635.180
	2024	-203.715	-7.121	-334.042	-224.854	-769.733
Aufwand aus der Hausbewirtschaftung	2025	-67.269	-833	0	-118.008	-186.109
	2024	-72.616	-959	0	-112.856	-186.432
Aufwendungen aus Dienstleistungen	2025	-48.408	-71	-37.556	0	-86.035
	2024	-50.863	0	-15.460	0	-66.323
Aufwendungen aus Verkäufen	2025	0	0	-224.934	-50.697	-275.631
	2024	0	0	-316.252	-113.998	-430.249
Personalaufwand	2025	-66.619	-8.425	-26.487	0	-101.531
	2024	-62.325	-5.879	-23.165	0	-91.369
Sonstige Erträge/Sonstige Aufwendungen	2025	-18.283	1.125	3.533	0	-13.625
	2024	-17.911	-283	1.630	0	-16.564
Ergebnis aus Joint Ventures	2025	0	0	13.915	0	13.915
	2024	0	0	1.642	0	1.642
Anpassung Verkaufsergebnis Polen (i. W. PPA-Effekte) und Deutschland	2025	0	0	13.836	0	13.836
	2024	0	0	17.563	2.000	19.563
Adjusted EBITDA	2025	230.129	17.468	85.498	-739	332.355
	2024	226.343	12.199	76.606	-1.893	313.254
Finanzergebnis (zahlungswirksam)	2025	-44.425	-10.046	277	0	-54.194
	2024	-42.271	-10.676	4.625	0	-48.322
gezahlte Steuern	2025	-10.157	-1.339	-14.656	0	-26.152
	2024	-9.193	-209	-15.277	0	-24.679
Garantiedividende / Ausschüttungen an Minderheiten und Ergebnisanteile von Minderheiten	2025	-640	0	-3.165	0	-3.805
	2024	-1.090	0	220	0	-870
Segmentergebnis	2025	174.907	6.084	67.954	-739	248.205
	2024	173.789	1.313	66.174	-1.893	239.383

Zwischen den Segmenten Vermietung Polen und Verkauf Polen fanden Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 135.595 statt, die in dieser Sicht der Segmentberichterstattung bereits eliminiert worden sind. Die Umsätze zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Preisen verrechnet. Im Vorjahr bestanden Intersegmentumsätze in Höhe von TEUR 27.892.



Die Überleitung des Segmentergebnisses zum EBT laut Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

Segmentergebnis in TEUR	2025	2024
Segmentergebnis	248.205	239.382
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	183.297	-114.585
Abschreibungen	-13.982	-12.737
Finanzergebnis nicht zahlungswirksam	-8.179	-3.043
Übrige Anpassungen (gezahlte Ertragsteuern, Garantiedividende Minderheiten, Sonderfaktor)	18.768	5.986
EBT	428.110	115.002



ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

RISIKEN DURCH FINANZINSTRUMENTE

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen im Wesentlichen das Markt-, Liquiditäts- und Kreditrisiko. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung. Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Die Eigenkapitalquote, inklusive Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter, stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

Eigenkapitalquote in TEUR	2025	2024
Eigenkapital	3.322.045	3.099.853
Bilanzsumme	8.951.243	7.750.254
Eigenkapitalquote in %	37,1	40,0



BEIZULEGENDER ZEITWERT VON FINANZINSTRUMENTEN

Der beizulegende Zeitwert von Vermögenswerten und Schulden soll unter Verwendung möglichst marktnaher Inputfaktoren bestimmt werden. Die Bemessungshierarchie unterscheidet je nach Verfügbarkeit drei Stufen zur Unterteilung der Inputfaktoren:

Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise

Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Berichtszeitraum erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

Die zum beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfassten Finanzinstrumente stellen sich wie folgt dar:

Zeitwerte von Finanzinstrumenten in TEUR		2025	2024
Aktiva			
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 2	4.050	4.500
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	3.882	3.764
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	158	539
Passiva			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	-67.460	-12.204

Die Veränderung des Buchwerts der mit einem Zeitwert der Stufe 3 bewerteten anderen finanziellen Vermögenswerte resultiert wie im Vorjahr vollständig aus erfolgswirksam erfassten Änderungen des Zeitwerts.

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen nicht-börsennotierte Minderheitsanteile an Immobiliengesellschaften und geschlossenen Immobilienfonds. Die Bewertung der Beteiligungen beruht zum Teil auf beobachtbaren Marktpreisen (Stufe 2) und zum Teil auf unternehmensspezifischen Modellen wie marktüblichen Net-Asset-Value-Modellen unter Berücksichtigung von Daten, welche nicht am Markt beobachtbar sind (Stufe 3). Die in diesen Methoden verwendeten Eingangsparameter beinhalten unter anderem Annahmen über die zukünftigen Zahlungsströme sowie die Wertentwicklung von Immobilien und werden soweit möglich marktnah erhoben. Eine Veränderung des Zeitwerts der durch die Beteiligungsunternehmen gehaltenen Immobilien würde sich anteilig auf den Zeitwert der Beteiligung auswirken. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Die derivativen Finanzinstrumente werden auf Basis etablierter Bewertungsmodelle bewertet, deren wesentliche Eingangsparameter von aktiven Märkten abgeleitet werden. Die als derivatives Finanzinstrument ohne Sicherungsbeziehung erfassten Kaufpreisgarantien werden auf Basis einer Monte-Carlo-Simulation (Mark-to-Model-Bewertung) mithilfe zweier korrelierter stochastischer Prozesse bewertet. Die separat als Derivat bilanzierten Wandlungsrechte aus Wandelschuldverschreibungen werden auf Basis von Binominalmodellen bewertet.



Daneben bestehen folgende Finanzinstrumente, die in der Konzernbilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden und deren Buchwerte keine angemessenen Näherungswerte für den beizulegenden Zeitwert darstellen:

Finanzinstrumente in TEUR	IFRS 13 Bewertungen	2025		2024	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 2	2.312.581	2.242.765	2.358.303	2.270.066
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 2	981.996	983.817	834.331	953.732
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 1	134.628	133.749	59.472	59.440
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Stufe 2	854.537	891.716	466.298	442.975

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

Die ebenfalls zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifizierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

ZIELE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten Marktrisiken hinsichtlich Zinsen und Aktienkursen, das Ausfallrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Liquiditätsrisiko.

MARKTRISIKEN

Die Aktivitäten des Konzerns sind finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum überwiegenden Teil werden langfristige Bankkredite nur mit einer fixen Verzinsung abgeschlossen, in geringem Umfang bestehen variabel verzinsliche Darlehen. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen sowie die aufgenommenen Schuldscheindarlehen verfügen im Wesentlichen über feste Zinssätze. Die Finanzierungen in Polen sind weitestgehend variabel verzinslich. Insgesamt bestehen variabel verzinsliche Darlehen und Unternehmensanleihen in Höhe von EUR 238,7 Mio. (Vorjahr: EUR 184,9 Mio.).



Der Konzern schließt in notwendigem Maße derivative Finanzinstrumente ab, um die genannten Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivitäten bei steigenden Zinssätzen minimieren. Der Konzern kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke. Payer Swaps stellen synthetische Festzinsvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar, entsprechend werden auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen variable gegen fixe Zinsen getauscht. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen. Insgesamt bestehen Zinsderivate mit einem Nominalvolumen von EUR 171,2 Mio. und einem Buchwert von EUR -0,5 Mio. (Vorjahr Nominal von EUR 239,2 Mio. und Buchwert von EUR - 1,2 Mio.) sowie mit einem Nominalvolumen von EUR 100 Mio. und einem Buchwert von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr nominal von EUR 23,4 Mio. und Buchwert von EUR 0,5 Mio.).

Ohne Berücksichtigung von Zinssicherungsgeschäften würde ein Zinsanstieg von 2,0% das Zinsergebnis mit einem Betrag von EUR 10,2 Mio. belasten (Vorjahr: EUR 20,1 Mio.), eine Verminderung des Zinsniveaus um 2,0% würde das Zinsergebnis um einen Betrag von EUR 11,0 Mio. entlasten (Vorjahr: EUR 23,9 Mio.). Diese Effekte würden sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteuern unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Die derivativen Finanzinstrumente enthalten darüber hinaus das Wandlungsrecht aus den beiden Wandelschuldverschreibungen mit einem beizulegenden Zeitwert von EUR 60,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.). Daneben bestehen bilanzierte Kaufpreisgarantien gegenüber Minderheitsgesellschaftern einer Tochtergesellschaft mit EUR 6,3 Mio. (Vorjahr: EUR 9,1 Mio.) mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren. Diese Derivate unterliegen neben einem Zinsänderungsrisiko auch einem Aktienkursrisiko. Bei einer Erhöhung bzw. Minderung des Zinsniveaus um 2,0% würde sich die Verpflichtung aus diesen Finanzinstrumenten insgesamt um EUR 5,5 Mio. erhöhen (Vorjahr: Minderung EUR 1,1 Mio.) bzw. um EUR 5,3 Mio. vermindern (Vorjahr: Erhöhung EUR 1,5 Mio.). Ein Anstieg bzw. Rückgang des TAG-Aktienkurses um 5% würde zu einer Minderung um EUR 6,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) bzw. einer Erhöhung um EUR 6,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) der Verpflichtung führen. Die Veränderung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von latenten Steuereffekten in gleicher Höhe auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Durch die Investitionen in den polnischen Gesellschaften besteht grundsätzlich ein Währungsrisiko zwischen dem polnischen Złoty und dem Euro. Eine Erhöhung des Kurses des Złoty um 5% würde zu einer erfolgsneutralen Erhöhung der im Eigenkapital ausgewiesenen Währungsrücklage um EUR 3,6 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.) führen, eine Verminderung um 5% zu einer erfolgsneutralen Verminderung um EUR 3,6 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.).



AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

Überblick

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlusts für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Die im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar, ohne Berücksichtigung von Sicherheiten.

Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien und, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten ein, um die Risiken eines Verlusts aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Dabei wurden verfügbare Finanzinformationen sowie eigene Handelsaufzeichnungen verwendet, um Geschäftspartner zu bewerten. Das Risikoexposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche geografische Gebiete verteilten Kund*innen. Hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen werden laufende Überwachungen der Zahlungseingänge durchgeführt. Wesentliche weitere finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kund*innen von guter Bonität.

Einschätzung der erwarteten Kreditverluste

Die TAG schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts auftreten.

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswerts wird wertberichtigt, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden dabei immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet. Der Konzern verwendet eine Wertberichtigungsmatrix, um die erwarteten Verluste der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus der Vermietung zu messen, die eine sehr große Anzahl kleiner Salden umfasst.

Die TAG bewertet die Forderungen nach Fälligkeitsprofil. Kautionen werden dabei ebenfalls berücksichtigt. Die Verlustquoten werden auf Basis historischer Daten der letzten drei Jahre unter Berücksichtigung der Veränderung externer Einflussfaktoren berechnet und regelmäßig überprüft. Für beendete Mietverträge wird weiterhin eine durchschnittliche Verlustquote berechnet.



Die nachfolgende Tabelle enthält Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko für Mietforderungen.

Ausfallrisiko 31. Dezember 2025 in EUR Mio.	Verlustrate	Bruttobuchwert	Wert- berichtigung
Bestehende Mietverträge			
noch nicht fällige Forderungen	0,7%	19,9	0,1
≤ 90 Tage	45%	3,8	0,9
≤ 180 Tage	74%	3,6	2,7
≤ 270 Tage	91%	0,3	0,4
> 270 Tage	100%	0,1	0,1
Beendete Mietverträge	81%	18,9	15,4
Gesamt		46,6	19,6

Ausfallrisiko 31. Dezember 2024 in EUR Mio.	Verlustrate	Bruttobuchwert	Wert- berichtigung
Bestehende Mietverträge			
noch nicht fällige Forderungen	1,0%	19,7	0,2
≤ 90 Tage	49%	2,7	1,1
≤ 180 Tage	75%	2,5	1,9
≤ 270 Tage	89%	0,6	0,5
> 270 Tage	100%	0,2	0,1
Beendete Mietverträge	78%	15,7	12,4
Gesamt		41,5	16,2

In Polen werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 4,7 Mio. (Vorjahr: EUR 10,1 Mio.) ausgewiesen. Die darin enthaltenen Wertberichtigungen von EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.) werden auf Basis einer Altersstruktur ermittelt. Der wesentliche Teil entfällt mit EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.) auf Forderungen mit einer Überfälligkeit von mehr als 180 Tagen. Unter Berücksichtigung von Sicherheitseinbehalten beträgt die durchschnittliche Wertberichtigungsquote für diese Forderungen 76% (Vorjahr: 59%).

Der Konzern bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn er endgültig als uneinbringlich bewertet wird. Bei dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern zum Beispiel Vermögensauskünfte oder Informationen aus gerichtlichen Mietinkassoverfahren.

Entwicklung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Entwicklung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellt sich wie folgt dar:

Wertberichtigungen in EUR Mio.	
Stand zum 1. Januar 2024	15,6
Abgeschriebene Beträge	-4,6
Nettoänderungen über die erwartete Laufzeit	7,0
Stand zum 31. Dezember 2024	18,0
Abgeschriebene Beträge	-5,0
Nettoänderungen über die erwartete Laufzeit	8,2
Stand zum 31. Dezember 2025	21,2



Der Bruttobuchwert der Forderungen verringerte sich im Geschäftsjahr um EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.). Wesentliche Änderungen im Bruttobuchwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben sich regelmäßig aufgrund von Veränderungen im Rahmen des normalen Geschäftsverlaufs. Der Rückgang im Geschäftsjahr ist im Wesentlichen auf geringere Forderungen zum Stichtag in Polen zurückzuführen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einem Nominalwert zum 31. Dezember 2025 von EUR 17,6 Mio. (Vorjahr: EUR 13,7 Mio.) unterliegen Vollstreckungsmaßnahmen.

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel

Die Einschätzung der erwarteten Kreditverluste bei den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten bzw. bei den liquiden Mitteln beruht auf Bewertungskennzahlen bzw. auf den Einstufungen externer Ratingagenturen. Die erwarteten Kreditverluste werden als unverändert gering eingestuft.

Der Konzern verfügte zum Stichtag über Zahlungsmittel in Höhe von EUR 1.197,9 Mio. (Vorjahr: EUR 603,5 Mio.) sowie kurzfristige Termingelder mit einer Laufzeit zum Zeitpunkt der Geldanlage von sechs Monaten in Höhe von EUR 150,0 Mio. (im Vorjahr EUR 0,0 Mio.). Die Mittel werden bei Banken und Finanzinstituten hinterlegt, die ausschließlich ein Investment-Grade-Rating aufweisen. Mögliche Wertberichtigungen auf Zahlungsmittel werden auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet und spiegeln damit die kurzen Laufzeiten wider. Der Konzern nimmt an, dass seine Zahlungsmittel und Termingelder auf Grundlage der externen Ratings der Banken und Finanzinstitute derzeit ein sehr geringes Risiko aufweisen. Der Konzern hat daher aus Wesentlichkeitsgründen keine Wertminderung gebildet.

Der Konzern hält zum 31. Dezember 2025 ausgereichte, kurzfristige Darlehen in Höhe von EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.), die durch die Verpfändung von Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften besichert sind. Mögliche Wertberichtigungen der Darlehen werden grundsätzlich auf Basis erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet. Die TAG nimmt an, dass das Ausfallrisiko dieser Vermögenswerte dann signifikant ansteigt, wenn der zugrunde liegende LTV in den der Besicherung dienenden Immobilienobjektgesellschaften 85% überschreitet oder Zahlungsverzug auftritt.

LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien bei Banken sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Andere finanzielle Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen Beteiligungen mit einer unbestimmten Laufzeit. Alle übrigen finanziellen Vermögenswerte sind innerhalb eines Jahres fällig.



Die folgende Tabelle zeigt die vertraglichen, nicht-diskontierten Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten.

Restlaufzeit finanzieller Verbindlichkeiten in TEUR	Buchwert	vertragliche Zahlungen		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
31. Dezember 2025				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.312.581	388.177	1.429.456	540.686
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	1.116.624	132.034	859.328	312.778
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	854.537	4.281	489.563	458.348
Leasingverbindlichkeiten	49.324	8.528	23.684	100.314
Übrige Finanzverbindlichkeiten	170.142	9.554	33.105	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	67.460	82	6.771	66.608
Gesamt	4.570.668	542.656	2.841.907	1.478.734
31. Dezember 2024				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.358.303	396.143	1.393.357	613.016
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	893.804	220.808	266.541	534.046
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	466.298	2.938	478.813	0
Leasingverbindlichkeiten	46.324	6.228	15.477	39.073
Übrige Finanzverbindlichkeiten	5.157	3.560	1.596	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	12.204	0	10.984	0
Gesamt	3.782.089	629.677	2.166.768	1.186.135

Die Optionsrechte aus den Wandelanleihen 2020/2026 sowie 2025/2031 sind bis zum Ende ihrer jeweiligen Laufzeit im August 2026 bzw. März 2031 im Grundsatz jederzeit ausübbar, wobei die TAG im Falle von Wandlungsbegehren über eine Barausgleichsoption verfügt.

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 296,0 Mio. (Vorjahr: EUR 174,8 Mio.). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

FINANZIERUNGSRIKIO

Die TAG ist darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine Krise an den Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen, und solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. Die TAG nutzt weiterhin das derzeitige Marktumfeld, um sich durch langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite vor diesem Risiko abzusichern.



Im Konzernkreis bestehen Bankverbindlichkeiten, Schuldscheindarlehen und Unternehmensanleihen über insgesamt EUR 2.973 Mio. (Vorjahr EUR 2.656 Mio.), bei denen vonseiten der Kreditgeber Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Gleichmaßen sind für die Unternehmensanleihen in Deutschland und Polen sowie die Wandelanleihen weitere Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Kreditvereinbarungen können diese Anleihen und Darlehen gekündigt werden (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt „Angaben nach § 289a HGB und § 315a Abs. 1 HGB“ des zusammengefassten Lageberichts).

Im Einzelnen muss in Deutschland bei Bankverbindlichkeiten in Höhe von EUR 993 Mio. (Vorjahr: EUR 1.146 Mio.) entweder ein DSCR zwischen 1,05 und 2,25, ein ICR bei 1,8, ein LTV von mindestens 60% bis 80% oder eine Eigenkapitalquote von mind. 25%–30% eingehalten werden. Darüber hinaus müssen für Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 643 Mio. (Vorjahr: EUR 1.533 Mio.) zum Stichtag Vermietungsquoten zwischen 85% und 92% eingehalten bzw. dürfen vereinbarte Leerstandsquoten nicht überschritten werden, oder sind Mindestmieten absolut oder im Verhältnis zum Kapitaldienst sowie Verschuldungsgrade vereinbart.

In Polen muss bei Bankverbindlichkeiten in Höhe von EUR 189 Mio. insbesondere der LTV mindestens bei 60 bzw. 65% liegen, der DSCR bei 1,2 bzw. die Vermietungsrate 70% aufweisen und dürfen diverse andere Verschuldungs- und Absicherungsquoten nicht unterschritten werden. Bei weiteren Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 45 Mio. müssen eine Verschuldungsquote von 1,1 für die finanzierte Gruppe sowie ein ICR von 2,5–3,0 eingehalten werden.

Schuldscheindarlehen und Unternehmensanleihen mit einem Buchwert von EUR 946 Mio. (Vorjahr: EUR 204,5 Mio.) zum Stichtag müssen im Wesentlichen einen ICR von 1,8 in Deutschland bzw. 1,2 in Polen sowie einen LTV von 60% zu jedem Jahresende aufweisen. Für weitere Unternehmensanleihen in Höhe von EUR 133 Mio. (Vorjahr: EUR 35 Mio.) darf der Verschuldungsgrad des finanzierten Teilkonzerns in Polen nicht mehr als 1,1 betragen.

Der Konzern erwartet, dass die vierteljährlich bis jährlich einzuhaltenden Covenants im Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag eingehalten werden.

Zum Stichtag wurden wie im Vorjahr alle wesentlichen Auflagen aus Kreditverträgen eingehalten.

SICHERHEITEN

Der Konzern hält Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Sichteinlagen und Sparguthaben) von Mieter*innen in Höhe von EUR 60,6 Mio. (Vorjahr: EUR 55,2 Mio.). Die vertraglichen Bestimmungen sehen vor, dass Mietsicherheiten in Höhe von bis zu einer dreifachen Monatsmiete erbracht werden.



SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Verpflichtungen aus operativen Leasingverträgen werden entsprechend den Anforderungen des IFRS 16 bilanziert. Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen, insbesondere aus Dienstleistungs- oder Lizenzverträgen, von TEUR 4.808 (Vorjahr: TEUR 4.576), von denen TEUR 933 (Vorjahr: TEUR 11) in ein bis fünf Jahren fällig werden. Der restliche Betrag wird innerhalb eines Jahres fällig.

Weiterhin hat die TAG im August 2025 über ihre 100%ige polnische Tochtergesellschaft Vantage einen Vertrag zum Erwerb von ca. 5.300 Mietwohnungen von der R4R Poland sp. z o.o. zu einem dann zu zahlenden Kaufpreis von ca. EUR 565 Mio. unterzeichnet. Der Vollzug steht noch unter der Bedingung der kartellrechtlichen Genehmigung, die nun im zweiten Quartal 2026 erwartet wird.

Die TAG hat Kaufverträge für Wohnimmobilien abgeschlossen, bei denen der Besitzübergang erst im Geschäftsjahr 2026 erfolgt. Die offene Verpflichtung aus diesen Verträgen beträgt EUR 12,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.).

HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG sowie die Jahresabschlüsse verschiedener deutscher Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2025, soweit es sich um Pflichtprüfungen handelt, geprüft. Darüber hinaus wurde eine prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des verkürzten Konzernzwischenlageberichtes zum 30. Juni 2025 durchgeführt. Die anderen Bestätigungsleistungen umfassen im abgelaufenen Geschäftsjahr die Erstellung eines Comfort Letters im Zusammenhang mit Kapitalmarkttransaktionen sowie Aufwendungen für die Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts. Bei den sonstigen Leistungen des Vorjahres handelt es sich um verschiedene prüfungsnahe Beratungsleistungen.

Das für das Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Konzernabschlussprüfer von insgesamt TEUR 1.407 (Vorjahr: TEUR 1.249) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für

- Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 842 (Vorjahr: TEUR 807),
- andere Bestätigungsleistungen von TEUR 565 (Vorjahr: TEUR 399) und für
- sonstige Leistungen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 43).

Von den Abschlussprüfungsleistungen entfallen TEUR 31 (Vorjahr: TEUR 21) und von den anderen Bestätigungsleistungen TEUR 76 (Vorjahr: TEUR 0) auf Nachberechnungen für das Vorjahr. Durch das Netzwerk des Abschlussprüfers wurden keine weiteren Leistungen erbracht. Die anderen Bestätigungsleistungen entfallen im Wesentlichen auf die Prüfung mit begrenzter Sicherheit der Nachhaltigkeitserklärung sowie die Erteilung eines Comfort Letters.



PERSONALSTAND

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter*innen des Konzerns stellt sich für die letzten beiden Geschäftsjahre wie folgt dar:

Mitarbeiter	2025	2024
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	928	900
Hausmeister*innen	532	512
Verwaltung und Zentralbereiche	375	354
Handwerker*innen	76	83
Gesamt	1.911	1.849

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Neben den in den folgenden Abschnitten dargestellten Vergütungen an die Organe der Gesellschaft, hatte die TAG im Geschäftsjahr Geschäftsbeziehungen mit nichtkonsolidierten Gemeinschaftsunternehmen in Form von Joint-Venture-Beteiligungen zu verzeichnen. Aus Lieferungs- und Leistungsbeziehungen mit diesen wurden Erlöse in Höhe von EUR 42,0 Mio. (Vorjahr: EUR 20,9 Mio.) realisiert und Forderungen in Höhe von EUR 7,0 Mio. (Vorjahr: EUR 5,0 Mio.) sowie sonstige Verbindlichkeiten von EUR 8,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.) gegenüber diesen ausgewiesen. Des Weiteren werden Ausleihungen an die Joint-Ventures in Höhe von EUR 27,7 Mio. (Vorjahr: EUR 33,9 Mio.) ausgewiesen. Diese Ausleihungen haben eine Laufzeit bis Mai bzw. Dezember 2028 und werden mit einem variablen Zinssatz verzinst. Der variable Zinssatz zum 31. Dezember 2025 setzte sich aus dem polnischen 6-Monats-WIBOR von 3,87% und einer Marge von 4,1% zusammen. Im Geschäftsjahr erzielte die TAG aus diesen Ausleihungen einen Zinsertrag in Höhe von EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.). Alle Transaktionen fanden zu marktüblichen Bedingungen statt.

Neben den oben genannten Sachverhalten waren im Geschäftsjahr keine weiteren Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

AUFSICHTSRAT

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im abgelaufenen Geschäftsjahr sind nachfolgend dargestellt:

- Herr Olaf Borkers, Unternehmensberater, Hamburg (Vorsitzender)
- Herr Eckhard Schultz, Diplom-Kaufmann, Starnberg (stellvertretender Vorsitzender)
- Frau Prof. Dr. Kristin Wellner, Hochschulprofessorin, Leipzig
- Frau Gabriela Gryger, Unternehmensberaterin, Warschau, Polen
 - Global Parks Poland Sp. z o.o., Warschau, Polen
- Frau Beate Schulz, Mitarbeiterin Rechtsabteilung, Berlin, Arbeitnehmervertreterin
- Herr Björn Eifler, Teamleiter Immobilienbewirtschaftung, Chemnitz, Arbeitnehmervertreter

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 481 (Vorjahr: TEUR 434) zzgl. Auslagen und enthält ausschließlich kurzfristig fällige Leistungen.



VORSTAND

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2025 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien (COO, Co-CEO), Potsdam
 - Vantage Development S.A., Breslau, Polen (Konzernmandat)
 - ROBYG S.A., Warschau, Polen (Konzernmandat)
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand (CFO, Co-CEO), Hamburg
 - Vantage Development S.A., Breslau, Polen (Konzernmandat)
 - ROBYG S.A., Warschau, Polen (Konzernmandat)

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr zur Auszahlungen kamen, stellen sich wie folgt dar:

Vergütung des Vorstands in TEUR	2025	2024
Kurzfristig fällige Leistungen	1.152	1.038
Gesamt	1.152	1.038

Die an den Vorstand und den Aufsichtsrat gezahlte Gesamtvergütung beläuft sich auf TEUR 1.633 nach TEUR 1.472 im Vorjahr. Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge belaufen sich auf insgesamt TEUR 1.152 (Vorjahr: TEUR 1.038). Die dem Vorstand für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2025 gewährten Gesamtbezüge betragen TEUR 1.808. Darüber hinaus wurden Rückstellungen für die zukünftige Vergütung aus dem LTIP in Höhe von TEUR 508 (Vorjahr: TEUR 0) gebildet.

ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTG

Die nach § 161 Abs. 1 AktG vorgeschriebene Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und den Aktionär*innen auf der Internetseite der TAG zugänglich gemacht.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 17. März 2026

Claudia Hoyer
COO und Co-CEO

Martin Thiel
CFO und Co-CEO



ANTEILSBESITZLISTE GEM. § 313 ABS. 2 HGB

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
Mutterunternehmen		
TAG Immobilien AG	Hamburg	100,0
In den Konzernabschluss einbezogene, vollkonsolidierte Tochterunternehmen		
Portfolio Deutschland		
Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH	Hamburg	100
Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100
Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH	Hamburg	100
Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH	Hamburg	100
BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH	Hamburg	100
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100
Energie Wohnen Service GmbH ¹⁾	Hamburg	100
Multimedia Immobilien GmbH	Hamburg	100
TAG Greifswald-Immobilien GmbH	Hamburg	100
TAG 1. NRW-Immobilien GmbH	Hamburg	100
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	Hamburg	100
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Hamburg	100
TAG Brandenburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100
TAG Chemnitz-Immobilien GmbH	Hamburg	100
TAG Finance Holding GmbH	Hamburg	100
TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG	Hamburg	100
TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH	Hamburg	100
TAG Handwerkerservice GmbH	Hamburg	100
TAG Immobilien Service GmbH ¹⁾	Hamburg	100
TAG Immobilien Verwaltung GmbH	Hamburg	100
TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH	Hamburg	100
TAG Magdeburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100
TAG Marzahn-Immobilien GmbH	Hamburg	100
TAG Nordimmobilien GmbH	Hamburg	100
TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH	Hamburg	100
TAG Portfolio Mecklenburg-Vorpommern GmbH&Co.KG	Hamburg	100
TAG Portfolio Sachsen GmbH & Co. KG, Hamburg	Hamburg	100
TAG Potsdam-Immobilien GmbH	Hamburg	100
TAG Sachsenimmobilien GmbH	Hamburg	100
TAG Schwerin-Immobilien GmbH	Hamburg	100
TAG SH-Immobilien GmbH	Hamburg	100
TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH	Hamburg	100
TAG Stadthaus am Anger GmbH	Hamburg	100
TAG Steckelhörn Immobilien GmbH	Hamburg	100
TAG TSA Wohnimmobilien GmbH ¹⁾	Hamburg	100
TAG Vogtland-Immobilien GmbH	Hamburg	100



Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
TAG Wohnen & Service GmbH	Hamburg	100
TAG Wohnen GmbH ¹⁾	Hamburg	100
TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	Hamburg	100
TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH	Hamburg	100
TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100
TAG Zuhause Wohnen GmbH	Hamburg	100
URANIA Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	100
VFHG Verwaltungs GmbH	Hamburg	100
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	Hamburg	98,1
TAG Grimma-Immobilien GmbH	Hamburg	94,9
TAG Halle-Immobilien GmbH	Hamburg	94,9
TAG Sachsen-Anhalt Immobilien GmbH	Hamburg	94,9
TAG Cottbus-Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH	Hamburg	94,8
TAG Bartol Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Certram Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Sivaka Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Zidal Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Gotha-Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Müritz-Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Merseburg-Immobilien GmbH	Hamburg	94
TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	94
TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbh	Hamburg	94
TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH	Hamburg	94
TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH	Hamburg	94
Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	89,5
Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ¹⁾	Hamburg	89,5
TAG Grasmus Immobilien GmbH	Hamburg	89,5
TAG Colonia-Immobilien AG	Hamburg	89,2
Colonia Immobilien Verwaltung GmbH	Hamburg	89,2
Colonia Portfolio Berlin GmbH	Hamburg	89,2
Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG	Hamburg	89,2
Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	89,2
Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG	Hamburg	89,2
Colonia Wohnen GmbH	Hamburg	89,2
Colonia Wohnen Siebte GmbH	Hamburg	89,2
Colonio Portfolio Ost GmbH	Hamburg	89,2
TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	Hamburg	89,2
FC REF I GmbH	Grünwald	80
Portfolio Polen		



Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Sp. k.	Warschau	100
15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Sp. k.	Warschau	100
9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Sp. k.	Warschau	100
Apartamenty przy metrze Sp. z o.o.	Warschau	100
GK ROBYG Sp. z o.o.	Warschau	100
GYBOR Sp. z o.o.	Warschau	100
IGD Silesia Sp. z o.o. in liquidation	Warschau	100
Jagodno Estates Sp. z o.o.	Warschau	100
KAJAR Investment Sp. z o.o.	Warschau	100
Królewski Park Sp. z o.o.	Warschau	100
Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Warschau	100
MKO Investment Holding Sp. z o.o.	Warschau	100
NCHAR Sp. z o.o.	Warschau	100
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Warschau	100
OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Warschau	100
P-Administracja Sp. z o.o.	Warschau	100
Przybrzezna Sp. z o.o.	Warschau	100
PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. in liquidation	Warschau	100
PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. in liquidation	Sławno	100
PZT "Transbud" S.A.	Warschau	100
ROBYG 18 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG 19 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG 21 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG 22 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG 23 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG 24 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG 24 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Sp. k.	Warschau	100
ROBYG 25 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG 26 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG 27 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG 29 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG 30 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Development 1 spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Sp. k.	Warschau	100
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Finance Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Finance spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia S.K.A.	Warschau	100
ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Jabloniowa 2 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Jabloniowa Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Warschau	100



Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
ROBYG Ksiegowosc Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Marketing i Sprzedaz Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG New Era Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Nowy Wroclaw 1 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Panorama Sp. z o.o. (vormals: ROBYG Nowy Wroclaw 2 Sp. z o.o.)	Warschau	100
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Park Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Piatkowo Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Praga Arte Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Prestigious Residence Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Property Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Residence Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG S.A.	Warschau	100
ROBYG Sloneczna Morena Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Sloneczna Morena spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Sp. k.	Warschau	100
ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG WEGA Development Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Working Balance Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG Zoliborz Investment Sp. z o.o.	Warschau	100
Star Property Sp. z o.o. in liquidation	Warschau	100
TAG Residential Real Estate Sp.z.o.o.	Breslau	100
TM Investment Holding Sp. z o.o.	Warschau	100
Vantage Development S.A.	Breslau	100
VD Rent 11 Sp. z o.o.	Breslau	100
VD Rent 12 Sp. z o.o.	Breslau	100
VD Rent 13 Sp. z o.o.	Breslau	100



Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
VD Rent 14 Sp. z o.o.	Breslau	100
VD Rent 15 Sp. z o.o.	Breslau	100
VD Rent 16 Sp. z o.o.	Breslau	100
VD Rent Łódz 1 sp. z o.o.	Breslau	100
VD Rent Poznan 1 Sp. z o.o.	Breslau	100
VD Rent Wroclaw 1 sp. z o.o.	Breslau	100
VD Rent Wroclaw 2 Sp. z o.o.	Breslau	100
VD Serwis Sp. z o.o.	Breslau	100
VD Sp. z o.o.	Breslau	100
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Warschau	100
ROBYG WPB Sp. z o.o.	Warschau	99,76
Krakowska Project Sp. z o.o.	Warschau	51
ROBYG 28 Sp. z o.o.	Warschau	51
Zaspa Project Sp. z o.o.	Warschau	51

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
Gesellschaften, die nach der Equity Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden		
Biznes Port Sp. z o.o.	Breslau, Polen	65,0
Popowice Sp. z o.o.	Breslau, Polen	65,0
Port Popowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Breslau, Polen	65,0
Affane Sp. z o.o.	Warschau, Polen	50,0
IPD Invest Sp. z o.o.	Breslau, Polen	50,0
Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	50,0
Robyg Mój Ursus Sp. z o.o.	Warschau, Polen	50,0
JV Staagen Sp. z o.o.	Danzig, Polen	50,0

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital TEUR	Jahresüberschuss TEUR
Beteiligungen, nicht-konsolidiert				
Altstadt Assekuranzvermittlung und Schadensmanagement GmbH ³⁾		49,0	941	910
Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l. i.L. ⁴⁾		20,0	-3.454	-105

1) Inanspruchnahme der Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB

2) Befreit nach §264b HGB

3) Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach HGB zum 31. Dezember 2024

4) Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Lux GAAP zum 31. Dezember 2024



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die TAG Immobilien AG, Hamburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalentwicklung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird, die „zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung 2025“ nach §§ 289b bis 289e, 315b und 315c HGB des zusammengefassten Lageberichts, den im Abschnitt „Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (Aktienrechtlicher Vergütungsbericht nach § 162 AktG)“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Vergütungsbericht nach § 162 AktG, die im Abschnitt „Risikomanagement“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene und als ungeprüft gekennzeichnete Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems sowie einzelne weitere als ungeprüft gekennzeichnete Angaben im zusammengefassten Lagebericht haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.



Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS® Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten Erklärungen und der lageberichtsfremden Angaben.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und dem International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen und dem IESBA Code erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der Renditeliegenschaften den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

- a. Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Konzernabschluss)
- b. Prüferisches Vorgehen

Bewertung der Renditeliegenschaften

- a. In dem Konzernabschluss der TAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2025 sind Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) in Höhe von Mio. EUR 6.254,7 ausgewiesen. Die Renditeliegenschaften beinhalten dabei sowohl Bestandsimmobilien als auch Projektentwicklungsimmobilien für den eigenen Bestand und unbebaute Grundstücke. Der Anteil dieses Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 69,9 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage des Konzerns. Die gesetzlichen Vertreter der TAG Immobilien AG bewerten die Renditeliegenschaften zum beizulegenden Zeitwert. Im Geschäftsjahr 2025 wurde insgesamt ein Gewinn aus der Bewertung der Renditeliegenschaften zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von Mio. EUR 183,3 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2025. Ermittelt wurden die beizulegenden Zeitwerte durch die externen Gutachter Jones Lang LaSalle SE, Berlin, sowie Savills sp. z o.o., Warschau/Polen. Die beizulegenden Zeitwerte der Bestandsimmobilien werden dabei nach dem „Discounted Cashflow“-Verfahren, die der Projektentwicklungen mittels Residualwertverfahren und die der unbebauten Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren oder dem Residualwertverfahren ermittelt. Neben den von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Ist-Daten, die z. B. die vermietbare Fläche, den Leerstand, geplante Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung und die Ist-Miete beinhalten, fließen in die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien weitere bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind.

Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der aus der Berechnung resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind die aktuellen und zukünftigen Marktmieten sowie die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertungsmodelle war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.



Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Kapiteln „Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ sowie „1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)“ und zu den damit verbundene Schätzungsunsicherheiten in dem Kapitel „Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“ des Konzernanhangs enthalten.

- b. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns in Bezug auf die in Deutschland gelegenen Renditeliegenschaften ein Verständnis über den Prozess zur Bewertung des Immobilienvermögens verschafft sowie das eingerichtete interne Kontrollsystem zur Beurteilung der von dem deutschen externen Gutachter ermittelten beizulegenden Zeitwerte gewürdigt und eine Aufbau- und Funktionsprüfung implementierter prüfungsrelevanter Kontrollen durchgeführt. Wir haben die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des externen Gutachters kritisch gewürdigt. Hierzu haben wir gemeinsam mit unseren internen Spezialisten für Immobilienbewertungen die Konformität des angewandten Bewertungsverfahrens mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und das Bewertungsmodell methodisch und rechnerisch nachvollzogen sowie für risikoorientiert und zufällig ausgewählte Objekte die bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte eingehenden Parameter mit den vertraglichen Grundlagen abgestimmt bzw. – soweit es sich um Annahmen und Schätzungen handelte – diese bezüglich der von den gesetzlichen Vertretern der TAG Immobilien AG angewandten Methoden, Annahmen und Daten, auch anhand von allgemein zugänglichen Marktdaten, hinsichtlich ihrer Angemessenheit beurteilt. Für eine Stichprobe von Immobilien haben wir darüber hinaus sowohl Vor-Ort-Besichtigungen als auch Befragungen der externen Gutachter durchgeführt.

Für die Prüfung der Bewertung der in Polen gelegenen Renditeliegenschaften haben wir Teilbereichsprüfer durch Prüfungsanweisungen instruiert. Deren Arbeiten haben wir unter Beurteilung der Verlässlichkeit der Teilbereichsprüfer sowie durch eine enge Einbindung in die Tätigkeiten und Überwachung von deren Arbeiten überprüft. Anschließend haben wir die Arbeit unter Würdigung von Vollständigkeit und Angemessenheit, der von dem jeweiligen Teilbereichsprüfer erlangten Prüfungsnachweise genutzt.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Richtigkeit der nach IAS 40 und IFRS 13 geforderten Angaben im Konzernanhang geprüft.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die EPRA-Berichterstattung,
- die zusammengefasste Konzernklärung zur Unternehmensführung,
- die zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung 2025,
- den Vergütungsbericht,
- die im Abschnitt „Risikomanagement“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems,
- die Versicherungen der gesetzlichen Vertreter nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB bzw. nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts oder als ungeprüft gekennzeichneten Angaben im zusammengefassten Lagebericht,



- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung ist, und für den Vergütungsbericht nach § 162 AktG sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.



Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.



Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und, sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA-256-Wert: `af13d845b2fb37846e5626607fc1748b3b64448da30ddfa77f83e7e4416036cc` aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.



- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 16. Mai 2025 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses gewählt. Wir wurden am 3. Juli 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der TAG Immobilien AG, Hamburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Annika Deutsch.

Hamburg, den 17. März 2026

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Annika Deutschgez. Maximilian Freiherr v. Perger

WirtschaftsprüferinWirtschaftsprüfer“



VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER*INNEN

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Hamburg, 17. März 2026

Claudia Hoyer
COO und Co-CEO

Martin Thiel
CFO und Co-CEO



FINANZKALENDER 2026 DER TAG

VERÖFFENTLICHUNGEN / EVENTS

18. März 2026	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2025
12. Mai 2026	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2026
20. Mai 2026	Hauptversammlung, Hamburg
11. August 2026	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2026
10. November 2026	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2026

KONFERENZEN

08. Januar 2026	Barclays European Real Estate Equity & Credit Conference, London
20. Januar 2026	25th German Corporate Conference Kepler Cheuvreux/UniCredit, Frankfurt
19. März 2026	BofA Securities EMEA Real Estate CEO Conference 2026, London
31. März 2026	Van Lanschot Kempfen European Real Estate Seminar, New York
29. April 2026	J.P. Morgan Fixed Income IG Real Estate Conference, London
21. Mai 2026	Van Lanschot Kempfen 24th European Real Estate Seminar, Amsterdam
27. Mai 2026	CEElection Conference, Warschau
21. September 2026	Berenberg and Goldman Sachs Fifteenth German Corporate Conference, München
22. September 2026	Baader Investment Conference, München
12. November 2026	Kepler Cheuvreux Pan-European Real Estate Conference, London



TAG-Firmensitz Hamburg

KONTAKT

TAG Immobilien AG

Dominique Mann

Head of Investor & Public Relations

Telefon + 49 40 380 32 - 305

ir@tag-ag.com

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

www.tag-ag.com

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Geschäftsbericht 2025 mitunter auf die gleichzeitige Verwendung geschlechterspezifischer Sprachformen verzichtet, sondern stattdessen zum Beispiel das generische Maskulinum verwendet; dabei gelten sämtliche Personenbezeichnungen jeweils gleichermaßen für alle Geschlechter. Die Wahl dieser verkürzten Sprachformen hat lediglich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertungen.

Der Geschäftsbericht 2025 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Layout: Gunda Schütt Design & Beratung, Hamburg/TAG Immobilien AG