

TAG 2021



Jahresabschluss 2021

FREISEITE

TAG Immobilien AG, Hamburg

Lagebericht und Jahresabschluss 2021

nach HGB

Inhaltsübersicht

Lagebericht	4 - 81
Bilanz	82 - 83
Gewinn- und Verlustrechnung	84
Anhang	85 - 98
Entsprechenserklärung	99
Anlagenspiegel	100
Anteilsbesitzliste	101 – 104
ESEF-Unterlagen	105
Bestätigungsvermerk	106 - 116
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	117
Kontakt	118

LAGE- BERICHT

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. Dezember 2021 rund 87.600 (31. Dezember 2020: rund 88.300) Wohnungen in Deutschland. Die Vermietungstätigkeit in Polen wurde Mitte des Jahres aufgenommen, dort bewirtschaftet die TAG zum 31. Dezember 2021 rund 400 Wohnungen. Darüber hinaus besteht zum Stichtag dort eine vertraglich gesicherte Projektpipeline zum Bau von rund 12.100 Einheiten (31. Dezember 2020: rund 8.700 Einheiten), wovon rund 8.800 Einheiten (31. Dezember 2020: rund 5.700 Einheiten) zur langfristigen Bestandshaltung vorgesehen sind sowie weitere rund 100 fertiggestellte Einheiten, die zum Verkauf vorgesehen sind. Am 22. Dezember 2021 hat die TAG zudem einen Vertrag zum Erwerb aller Anteile an der ROBYG S.A. („ROBYG“) geschlossen, einem führenden Entwickler von Wohnungen in Polen mit einer gesicherten Pipeline zum Bau von weiteren 23.000 Wohnungen. Nach Fertigstellung sollen nach einer ersten Schätzung bis ca. 12.000 Einheiten langfristig im Bestand gehalten werden, um das Mietportfolio der TAG in Polen zu ergänzen, während der Rest der Entwicklungspipeline (ca. 11.000 Einheiten) zum Verkauf vorgesehen ist. Das Closing der Transaktion wird voraussichtlich zum Ende ersten Quartals 2022 vollzogen.

Die Aktien der TAG Immobilien AG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 31. Dezember 2021 EUR 3,6 Mrd. (31. Dezember 2020: EUR 3,8 Mrd.).

Das Geschäftsmodell der TAG besteht 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. Mit der konzernerneigenen Multimedia

Gesellschaft wird die Multimediaversorgung der Mieter*innen unterstützt und das Angebot im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung erweitert. 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 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.

Neben der langfristigen Bestandshaltung werden selektiv Verkaufschancen genutzt, um die dabei realisierte Wertsteigerung und Liquidität wieder in neue Portfolios mit höheren Renditen zu investieren. Mit dieser Strategie des „Kapital-Recyclings“ reagiert die TAG auf den intensiven Wettbewerb um deutsche Wohnimmobilien und fokussiert sich dabei auf die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Größenordnungen steht in Deutschland nicht im Vordergrund der Unternehmensstrategie. Ziel ist es vielmehr, durch eine nachhaltige und aktive Bestandsbewirtschaftung Mieter*innen preisgünstigen Wohnraum und Investor*innen wachsende Cashflows durch attraktive Dividenden zu bieten.

Im Geschäftsjahr 2020 hat die TAG ihr Portfolio regional nach Polen erweitert. Die Vantage Development S.A. („Vantage“), ein Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau (Wroclaw), bildete hier die Plattform für die weitere Entwicklung, die auf den Aufbau eines eigenen Bestandes an Wohnungen in Polen gerichtet ist und daneben noch aktuell den weiteren Abverkauf von bereits geplanten und neu zu errichtenden Einheiten umfasst.

Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung des Geschäftsmodells der TAG, das sich auch hier auf starke Cash-Renditen (im Sinne einer FFO-Rendite bezogen auf das einzusetzende Eigenkapital) fokussiert. Der polnische Mietwohnungsmarkt ist durch ein Angebotsdefizit gekennzeichnet. Er gilt als einer der am wenigsten gesättigten Wohnungsmärkte in Europa, mit einem Wohnungsmangel von bereits über 3,5 Mio. Einheiten (OECD Datenbasis). Darüber hinaus unterstützt die absolute Größe des polnischen Marktes (ca. 38 Mio. Einwohner, sechstgrößtes EU-Land nach Einwohnerzahl), gepaart mit einem steigenden Dienstleistungssektor und einer günstigen demografischen Entwicklung („Generation Mieten“ – wachsende Präferenz für Mietwohnungen) den Markteintritt der TAG in Polen. Der Vorstand erwartet, dass sich die TAG durch den frühen Markteintritt einen Wettbewerbsvorteil in Bezug auf Umfang, Marktkennntnis, Marktdurchdringung und Marktposition verschaffen kann.

Mit dem Erwerb der ROBYG vergrößert die TAG ihre Plattform auf dem schnell wachsenden polnischen Mietwohnungsmarkt. Neben der Verstärkung des Portfolios in den bestehenden Regionen Breslau, Posen und insbesondere Dreistadt ermöglicht diese Akquisition der TAG auch einen umfassenden Markteintritt in Warschau.

Das mittelfristige Wachstumsziel der TAG sieht innerhalb der nächsten sechs bis sieben Jahren den Aufbau eines Bestandes von ca. 20.000 Mietwohneinheiten in Polen vor. Daneben sollen auch die schon bestehenden

Verkaufsaktivitäten in Polen weiter fortgesetzt werden. Dabei liegt der Investitionsschwerpunkt auf Neubauwohnungen in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

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. 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: Immobilienmanagement, Akquisition und Verkauf, Strategisches Immobilienmanagement/ Marketing, Shared Service Center, FM Dienstleistungen, Handwerkerservice, Zentraler Einkauf, Change-Management, Business Apartments, Energie Wohnen Service, Multimedia Immobilien, Business Development, Environmental Social Governance (ESG) und Digitalisierung
- CFO: Konzernrechnungswesen, Finanzierung und Treasury, Steuern, Controlling, Investor- und Public-Relations und ERP/Datenmanagement
- CLO: Personal, Recht, Gerichtliches Mietkasso, IT, Compliance, Interne Revision und WEG-/Fremdverwaltung

Mit Ablauf des 31. Dezember 2021 ist der CLO der TAG, Herr Dr. Harboe Vaagt, in den Ruhestand eingetreten. Die Bereiche Recht, Gerichtliches Mietkasso, IT, Compliance, Interne Revision und WEG-/Fremdverwaltung werden ab dem Geschäftsjahr 2022 durch den CFO verantwortet. Der Bereich Personal wird ab dem Geschäftsjahr 2022 dem COO zugeordnet.

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 2021 besteht der Konzern aus 101 (Vorjahr: 103) voll konsolidierten Tochterunternehmen. 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“. Wesentliche Aufgabenfelder in der dezentralen Verantwortung betreffen die direkte Kundenbetreuung und Mieterzufriedenheit, Vermietung, die technische Betreuung der Wohneinheiten in Bezug auf Instandhaltungsmaßnahmen sowie das Forderungsmanagement.

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

den Mieter*innen effizient und nachhaltig zu gestalten. Darüber hinaus sind Funktionen wie Ankauf/Verkauf, Facility Management Services, Einkauf und Shared Service Center 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. 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. Die polnischen Tochtergesellschaften sowie die Verkaufsaktivitäten in Deutschland sind dem Segment „Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf“ zugeordnet.

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 leerstehenden Wohnungen und Modernisierungen beim Mieterwechsel. Die Überprüfung der Maßnahmen dient sowohl der Sicherung der Renditeziele als auch der langfristigen Bestandserhaltung.

Weiterhin werden auf quartalsmäßiger Basis für die beiden Segmente Vermietung und Dienstleistungen sogenannte „Deckungsbeiträge“ ermittelt. Für das Segment Dienstleistungen werden diese direkt aus der Konzerngewinn- und -verlustrechnung abgeleitet. Das Segmentergebnis I dieses Segments entspricht dem ausgewiesenen Dienstleistungsergebnis, das Segmentergebnis II ermittelt sich unter Abzug aller weiteren Erträge und Aufwendungen mit Ausnahme von Finanzierungs- und Ertragsteuerpositionen. Für das Segment Vermietung wird für jede Region und den Gesamtkonzern aus den Netto-Ist-Mieten („Kaltmieten“) und zugehörigen Aufwendungen der Deckungsbeitrag I (Segmentergebnis I) entwickelt. Unter Berücksichtigung direkt den LIM-Regionen zurechenbarer Personalkosten und weiterer betrieblicher Kosten wird der Deckungsbeitrag I in einen Deckungsbeitrag II (Segmentergebnis II) übergeleitet.

Eine detaillierte Überleitung des Segmentergebnisses II zum EBT laut Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung kann dem Konzernanhang im Abschnitt „Erläuterungen zur Segmentberichterstattung“ entnommen werden. Im Segment Vermietung wird zudem der Deckungsbeitrag II beziehungsweise das Segmentergebnis II, nach Abzug von zugehörigen Zinsaufwendungen, für jede Region in Relation zum Eigenkapitaleinsatz (ermittelt als Buchwert des Immobilienvermögens der Region abzüglich zugehöriger Bankkredite) gesetzt, hieraus ergibt sich dann eine Eigenkapitalrendite der Region, die als Maß für die Effizienz des Kapitaleinsatzes genutzt wird.

Finanzielle Kennzahlen

Wesentliche Kennzahlen der Konzernsteuerung sind die Funds from Operations (FFO) und der Net Tangible Assets Value (NTA), die monatlich ermittelt werden.

• Funds from Operations (FFO I)

Der FFO ermittelt sich aus dem EBIT des Gesamtkonzerns, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen (ohne eine Bereinigung von Wertminderungen auf Mietforderungen), nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte sowie unter Abzug tatsächlicher Ertragsteuern. Innerhalb des FFO wird zwischen dem FFO I (ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen) und dem FFO II (mit Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen in Deutschland und unter Berücksichtigung der Geschäftstätigkeit in Polen) unterschieden. Als bedeutsame Steuerungsgröße wird im Konzern als Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft der FFO I auf unverwässerter Basis verwendet, der monatlich ermittelt und mit den Planwerten abgeglichen wird, sowohl in absoluten Größenordnungen als auch auf Basis der ausstehenden Aktien.

• Net Asset Value in Form des EPRA NTA (Net Tangible Assets)

Die Berechnung des NTA erfolgt in Übereinstimmung mit den „Best Practice Recommendations“ der EPRA. Das Eigenkapital als Maßstab des Nettovermögens wird demnach unter der Annahme von An- und Verkaufstransaktionen um die latenten Steuern auf den strategischen Kernbestand innerhalb der Renditeliegschaften bereinigt. Außerdem erfolgt eine Bereinigung um den beizulegenden Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente und eine Hinzurechnung von stillen Reserven in den zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewerteten Immobilien im Sach- oder Vorratsvermögen. Diese beiden Effekte werden unter Berücksichtigung latenter Steuern und Minderheiten erstmals ab 2021 im Rahmen der Ermittlung des EPRA NTA berücksichtigt. Zusätzlich werden immaterielle Vermögensgegenstände, einschließlich eines Geschäfts- und Firmenwertes, bereinigt. Sofern sich die durch den

Konzern begebenen Wandelschuldverschreibungen „im Geld“ befinden, das heißt der aktuelle Börsenkurs sich zum Stichtag über dem dann gültigen Wandlungspreis befindet, wird ein voll verwässerter NTA errechnet, der eine fiktive vollständige Wandlung der Wandelschuldverschreibungen unterstellt. Der EPRA NTA stellt für das Geschäftsjahr 2022 keine Steuerungskennzahl mehr da, da die Kennzahl in der internen Steuerung ab dem Geschäftsjahr 2022 keine wesentliche Bedeutung mehr hat und auch in der Vorstandsvergütung keine Berücksichtigung mehr findet. Insoweit wird auf eine Prognose der Kennzahl verzichtet.

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.

Für die Geschäftstätigkeit der TAG in Polen, die derzeit aus Konzernsicht in ihrem Umfang noch nicht von wesentlicher Bedeutung ist, wird als unterstützende Kennzahl der „Beitrag zum FFO II Polen“ quartalsweise ermittelt. Dieser errechnet sich aus dem IFRS-Konzernergebnis nach Minderheiten der polnischen Tochtergesellschaften, bereinigt um nicht-zahlungswirksame Effekte aus Kaufpreisallokationen, aus der Immobilienbewertung, aus latenten Ertragsteuern und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte. Darüber hinaus werden derzeit noch die Erlöse aus Verkäufen als unterstützende Kennzahl beobachtet.

Die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns wird täglich überwacht. Monatlich wird eine kurz- bis mittelfristige Liquiditätsplanung, die einen Zeitraum von 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.

Gesellschaftliche Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt

Die Entwicklung der Weltwirtschaft ist, gemäß der ifo Konjunkturprognose Winter 2021, nach wie vor maßgeblich von der Covid-19 Pandemie bestimmt. Nach dem starken Einbruch im Jahr 2020 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im dritten Quartal 2021 erstmals wieder auf Vorkrisenniveau. Besonders Europa und auch Deutschland erholte sich im Berichtsjahr schnell und die Wirtschaft entwickelte sich bereits im Sommerhalbjahr wieder positiv.

Laut ifo Konjunkturprognose Winter 2021 hatte die schnelle Erholung weltweit insbesondere bei Rohstoffen, Vorprodukten und Fertigwaren Angebotsengpässe und Preissteigerungen zur Folge. Die Rohstoffpreise beispielsweise lagen, gemessen am Index des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWWI), um rund 60% über dem Niveau vor Krisenzeiten. Der Preis von Erdgas liegt aufgrund der massiven Verteuerung in den vergangenen Monaten bereits weit darüber. Zwar steigerte sich die Wirtschaftsleistung in Deutschland seit dem zweiten Quartal 2021 deutlich und verringerte die Produktionslücke und die Unterauslastung dadurch bereits, jedoch lösten sich die Liefer- und

Materialengpässe insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe auch bis zum Jahresende 2021 nicht auf und bremsen die Wirtschaft in Deutschland weiterhin aus. Der Impffortschritt blieb bisher hinter den Erwartungen zurück und die Produktions- und Lieferschwierigkeiten bergen weltweit Risiken für eine positive Prognose.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) laut Meldung aus Januar 2022 um 2,7% höher als im Jahr 2020. Die Wirtschaftsleistung hat sich dabei in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht: Im Verarbeitenden Gewerbe, Dienstleistung und im Handel, Verkehr und Gastgewerbe konnten merkliche Zuwächse verzeichnet werden. Lediglich das Baugewerbe ging leicht zurück und die Bauinvestitionen legten aufgrund der Engpässe bei Arbeitskräften und Material nur leicht zu.

Im Januar dieses Jahres gibt Destatis für 2021 eine gegenüber dem Vorjahr um 3,1% gestiegene Inflationsrate und einen Höchststand von +5,3% im Dezember 2021 bekannt. Dieser Wert ist insbesondere auf Preissteigerungen von Nahrungsmitteln und Energieprodukten zurückzuführen. Ohne die Berücksichtigung dieser Sparten hätte die Inflationsrate im Dezember 2021 bei +3,7% bzw. bei +3,8% gelegen.

Der Arbeitsmarkt war zu Beginn des Jahres gemäß Jahresrückblick der Arbeitsagentur noch spürbar von der Pandemie betroffen und erholte sich ebenfalls mit den Sommermonaten. Zum Jahresende sank die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um -0,2%-Punkte auf 5,7%. Der Arbeitsmarkt wurde auch im Jahr 2021 in hohem Maße durch den Einsatz von Kurzarbeit gestützt, im Vergleich zum ersten Corona-Jahr hat die Inanspruchnahme aber deutlich abgenommen. Der Jahresdurchschnitt wurde 2020 in einer Kurzarbeiterzahl von 2,94 Millionen abgebildet. Die Bundesagentur für Arbeit schätzt die Zahl für 2021 mit rund 1,85 Millionen demgegenüber deutlich geringer ein.

Die gesamtwirtschaftliche Lage und der Nachfrageüberhang sollten sich, nach Meinung des ifo Institutes, durch Anpassungen in Produktionsabläufen, Entschärfungen der Pandemielage und durch preisliche Allokationsmechanismen zukünftig wieder entspannen. Darauf deutet ebenfalls hin, dass die Unternehmensstimmung in den meisten Ländern mehrheitlich optimistisch bleibt.

Die aktuelle Inflationsdynamik kann die bisherige Geldpolitik ggf. deutlicher als bisher erwartet beeinflussen, sofern die Inflation durch die EZB nicht mehr nur als vorübergehend hoch eingestuft wird. Gemäß ifo Konjunkturprognose Winter 2021 dürfte die EZB das Programm für Anleihekäufe zur Krisenbekämpfung, wie geplant, im März 2022 beenden. Inwiefern und in welcher Höhe weitere Anleihekäufe in den Folgemonaten reduziert und ob auch eine erste Erhöhung der Leitzinsen erfolgen wird, bleibt demgegenüber abzuwarten. Die Finanzpolitik wird jedoch akkommodierend bleiben. Sollten wirtschaftliche Aktivitäten durch die Covid-19-Pandemie weiterhin eingeschränkt sein, werden die Stützungsmaßnahmen weitergeführt. Der bisherige Verlauf der Pandemie hat gezeigt, dass stützende Maßnahmen zur Entspannung privater Einkommensbelastungen beitragen können. Unterstellt man ein Abebben der vierten Coronawelle, wird in Deutschland zum Sommer 2022 eine kräftige Erholung der privaten Konsumausgaben erwartet und auch die Lieferengpässe und die damit einhergehenden Produktionsbehinderungen sollten sich damit bereits im Frühjahr 2022 auflösen.

In Bezug auf die Immobilienwirtschaft hat sich die Entwicklung der Wirtschaftsleistung laut Colliers Bericht zum Wohninvestmentmarkt 2021/2022 bisher kaum in den verfügbaren Einkommen der Haushalte niedergeschlagen. In Deutschland hat sich der Wert von 2019 auf 2020 sogar erhöht. Die Mietpreise sind sowohl für Bestands- als auch für Neubauprojekte gestiegen. Das Preiswachstum setzt sich fort. Der Wohnungsmarkt bietet laut Savills „Ausblick

Immobilienmarkt Deutschland“ vom Dezember 2021 seit der Finanzkrise ein perfektes Investitionsumfeld und die Pandemie hat die Attraktivität sogar weiter befeuert. Die kurzfristigen Pandemie-Folgen und die Begleiterscheinungen an den Immobilienmärkten sowie das Thema Pandemie in Gänze rücken, im Gegensatz zu beginnenden Diskussionen um die Auswirkungen der gestiegenen Inflation, in immobilienwirtschaftlichen Debatten weiter in den Hintergrund.

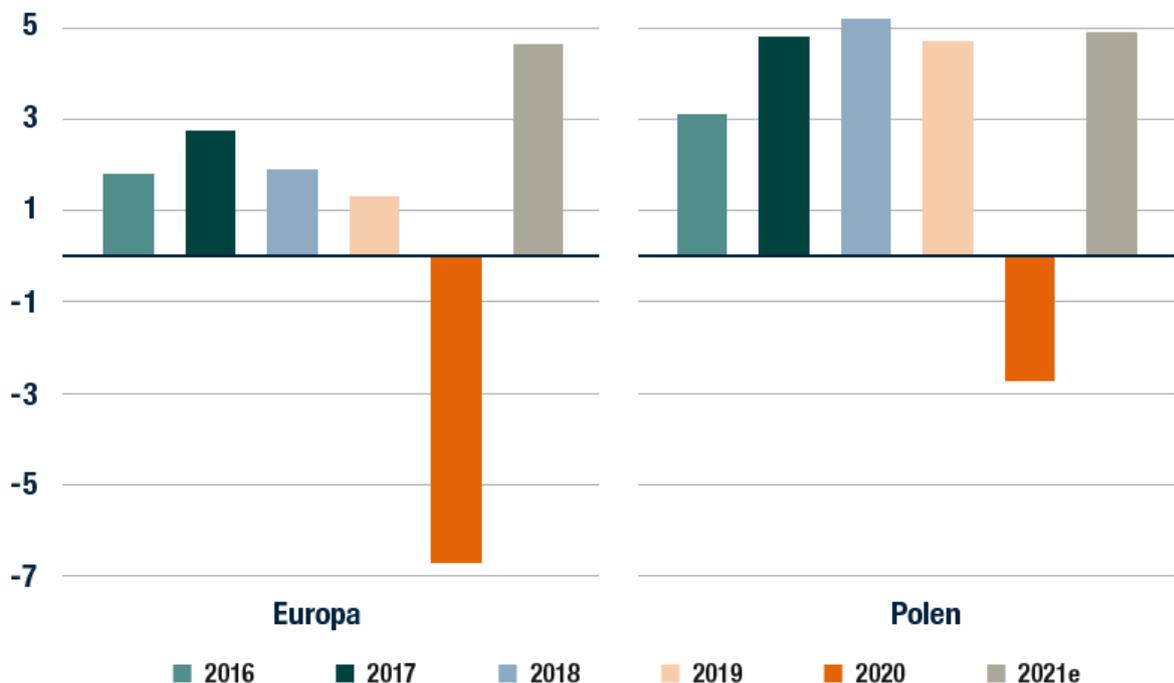
Weitere Informationen dazu finden Sie im Kapitel „Entwicklung des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes“.

Gesellschaftliche Rahmenbedingungen in Polen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt

Auch die polnische Wirtschaft beendete das Jahr 2020 mit der ersten Rezession ihrer jüngeren Wirtschaftsgeschichte. Laut CBRE Market Outlook Poland H1 2021 ermöglichten die starken Fundamentaldaten der polnischen Wirtschaft dennoch einen der niedrigsten BIP-Rückgänge in Europa.

Nach dem European Economic Forecast der European Commission erholte sich die polnische Wirtschaft in der ersten Hälfte des Jahres 2021 jedoch stark und erreicht in Q2 2021 sogar das Vorkrisenniveau. Die Veränderung des realen BIP im Vergleich zum Vorjahr liegt 2021 bei 4,9%. Die Anzahl an Beschäftigten auf dem Arbeitsmarkt entsprach ebenfalls bereits in Q2 2021 wieder dem Niveau vor Pandemiebeginn. Für 2021 wird in Polen eine weiterhin niedrige Arbeitslosenquote von 3,3% erwartet.

BIP Wachstum Europa im Vergleich zu Polen in %



Quelle: CBRE Research, Juli 2021

Steigende Rohstoffpreise, die hohe Nachfrage und Engpässe auf der Angebotsseite haben laut European Economic Forecast der European Commission jedoch auch in Polen zu einem stetigen Anstieg der Inflation geführt, die im September 2021 5,6% erreichte. Ähnlich wie in Deutschland werden anhaltende Preissteigerungen im Bereich Energie und Nahrungsmittel erwartet und so wird auch für Polen erst im Jahr 2023 wieder eine sinkende Inflationsrate prognostiziert. Grundsätzlich geht man für die Jahre 2022/2023 von einem anhaltend starken Wirtschaftswachstum aus. Eine weitaus höhere Inflation als prognostiziert oder ein noch stärkerer Anstieg der COVID-19-Fälle könnte diese Erholung behindern.

Auf dem Wohnimmobilienmarkt sinkt das Angebot laut CBRE Report bei steigenden Preisen weiter. Mit Abklingen der Pandemie werden weitere positive Effekte sowohl auf dem Verkaufs- als auch auf dem Mietwohnungsmarkt vorhergesagt. Weitere Informationen zum polnische Wohnimmobilienmarkt finden sich auch im noch folgenden Kapitel „Entwicklung des polnischen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes“.

Nachhaltige Unternehmensentwicklung*

Über wenig wird neben der Covid-19-Pandemie aktuell so intensiv diskutiert wie über Nachhaltigkeitsthemen. Fragen nach Nachhaltigkeitszielen und nach den Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die Umwelt und die Gesellschaft verändern den Blick der Öffentlichkeit auf Unternehmen und Investitionsentscheidungen.

Als großes Immobilienunternehmen trägt die TAG eine besondere gesellschaftliche Verantwortung. Unseren Mieter*innen wollen wir langfristig ein gesichertes Zuhause und guten Service bieten und ihnen – soweit wir es als Vermieter vermögen – in schwierigen Situationen, wie derzeit auch durch die Covid-19-Pandemie verursacht, helfend zur Seite stehen und flexible Lösungen anbieten. Daneben gilt es, unsere Mitarbeiter*innen, die sich tagtäglich engagieren, bei ihrer Arbeit zu schützen. Soziales Engagement, das wir seit Jahren in vielen unserer Wohnquartiere betreiben, ist uns wichtiger denn je. Unser Ziel ist es, Nachhaltigkeitsaspekte entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette in unsere Unternehmensstrategie einzubeziehen. So haben wir im Geschäftsjahr 2020 die TAG Miteinander Stiftung gegründet, um noch gezielter dazu beizutragen, dass Menschen, die in unseren Quartieren wohnen, in guten Verhältnissen leben und Freude am Miteinander und gelebter Nachbarschaft haben. Als verantwortungsvoller Arbeitgeber haben wir die Möglichkeiten des flexiblen und mobilen Arbeitens und die Arbeitsschutzmaßnahmen erweitert. Eigenverantwortung und gemeinsames Engagement, respektvolles und transparentes Miteinander tragen entscheidend zum Unternehmenserfolg bei.

Wir verstehen die nachhaltige Unternehmensentwicklung außerdem als ganzheitliches Konzept mit Synergieeffekten zwischen den verschiedenen Nachhaltigkeitsebenen: Mit wirtschaftlicher Stabilität und dauerhaften Erträgen schaffen wir die Voraussetzungen für soziales und ökologisches Engagement und unsere sozialen und ökologischen Maßnahmen wirken sich wiederum positiv auf den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg der TAG aus. Im Ergebnis werden wir damit den wesentlichen Anforderungen unserer unterschiedlichen Stakeholder gerecht.

Innerhalb der TAG wurden Nachhaltigkeitsaspekte stärker in die Geschäftstätigkeiten integriert und das Bewusstsein dafür gestärkt. Dazu gehören auch Abstimmungs- und Koordinierungsprozesse zur Ausrichtung und Umsetzung von Nachhaltigkeitsaktivitäten unserer Tochtergesellschaften in Polen.

Um unsere Nachhaltigkeitsstrategie noch besser an den Erwartungen der Stakeholder ausrichten zu können, intensivieren wir den Dialog. Die Nachhaltigkeitsbefragungen der TAG unter Aktionär*innen, Banken und anderen Investor*innen bestätigen den gestiegenen Stellenwert von ESG- (Environment-Social-Governance) Themen.

* ungeprüfte Angaben

Nachhaltigkeitsbericht und ESG Rating*

Eine detaillierte, jährliche Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit wird in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht dargestellt und veröffentlicht (abrufbar unter www.tag-ag.com im Bereich „Investor Relations/Nachhaltigkeit /Nachhaltigkeitsberichte“). Wir dokumentieren unsere Nachhaltigkeitsstrategie sowie unsere Ziele und Aktivitäten systematisch nach den international etablierten GRI Standards sowie den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) So können wir unsere Ergebnisse und Ziele über eine Zeitachse vergleichen und die Entwicklung nach objektiven Kriterien prüfen und präsentieren.

Unser Engagement im Bereich der nachhaltigen Unternehmensentwicklung wird auch von Rating-Agenturen gewürdigt und ausgezeichnet. In einem am 6. August 2021 veröffentlichten Report von Sustainalytics, einem der führenden Unternehmen für Marktforschung, Ratings und Daten zu ESG-Themen, belegte die TAG von insgesamt 1000 analysierten Immobilienunternehmen weltweit Platz 27 und lag damit unter den TOP 3% aller Unternehmen in diesem Sektor. Das Risiko wird mit „negligible risk“ und 9,9 Punkten als vernachlässigbares Risiko eingestuft und verbessert sich damit im Vergleich zum Vorjahr erneut um über zehn Punkte und eine Kategorie (Vorjahr „Low Risk“ und 12,6 Punkte). Weiterhin wurde die TAG am 20. Januar 2022 von MSCI ESG-Ratings in die Stufe „AA“ (zuvor „A“) eingeordnet und nimmt damit bei diesem renommiertem ESG-Ratinganbieter die zweithöchste von insgesamt sieben möglichen Ratingstufen ein.

Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf unseren Nachhaltigkeitsbericht. Dieser Nachhaltigkeitsbericht stellt die nichtfinanzielle Berichterstattung der TAG gemäß §§ 289b ff., 315b ff. HGB dar.

* ungeprüfte Angaben

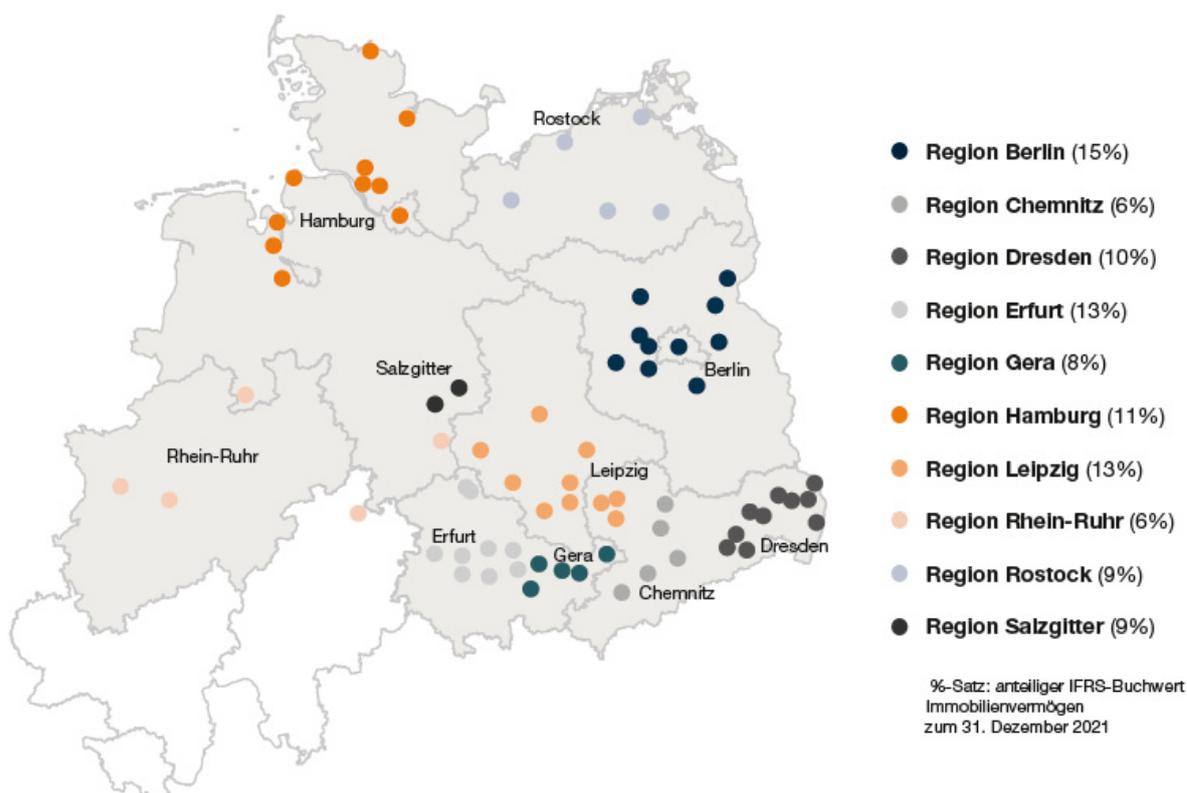
Forschung und Entwicklung

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 der Marke „TAG Wohnen“ geschützt sind.

Überblick über das Portfolio und Portfoliostrategie

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des Geschäftsjahres 2021 rund 87.600 Wohnungen und in Polen rund 500 fertig gestellte Wohnungen sowie eine vertraglich gesicherte Pipeline zum Bau von rund 12.100 weiteren Wohnungen.

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	31.12.2021	31.12.2020
Einheiten	87.576	88.313
Fläche in m ²	5.263.883	5.302.495
Immobilienvolumen in EUR Mio.*	6.387,4	5.834,3
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	335,8	334,2
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (gesamt)	5,64	5,57
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (Wohneinheiten)**	5,55	5,48
Leerstand in % (gesamt)	5,7	5,6
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)**	5,4	4,5
l-f-l Mietwachstum in %	1,5	1,4
l-f-l Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	1,3	1,5

* EUR 6.735,3 Mio. bzw. EUR 5.984,4 Mio. im Vorjahr Immobilienvolumen gesamt (davon EUR 347,9 Mio. bzw. EUR 150,1 Mio. im Vorjahr auf Immobilien in Polen)

** ohne Akquisitionen

Konsequent konzentriert sich die TAG in Deutschland auf Regionen, die positive wirtschaftliche Wachstums- und Entwicklungsdaten aufweisen. Die sogenannte „ABBA-Strategie“, also die Investition in den A-Lagen der B-Städte beziehungsweise in den B-Lagen der A-Städte, 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 Top-Standorte 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.

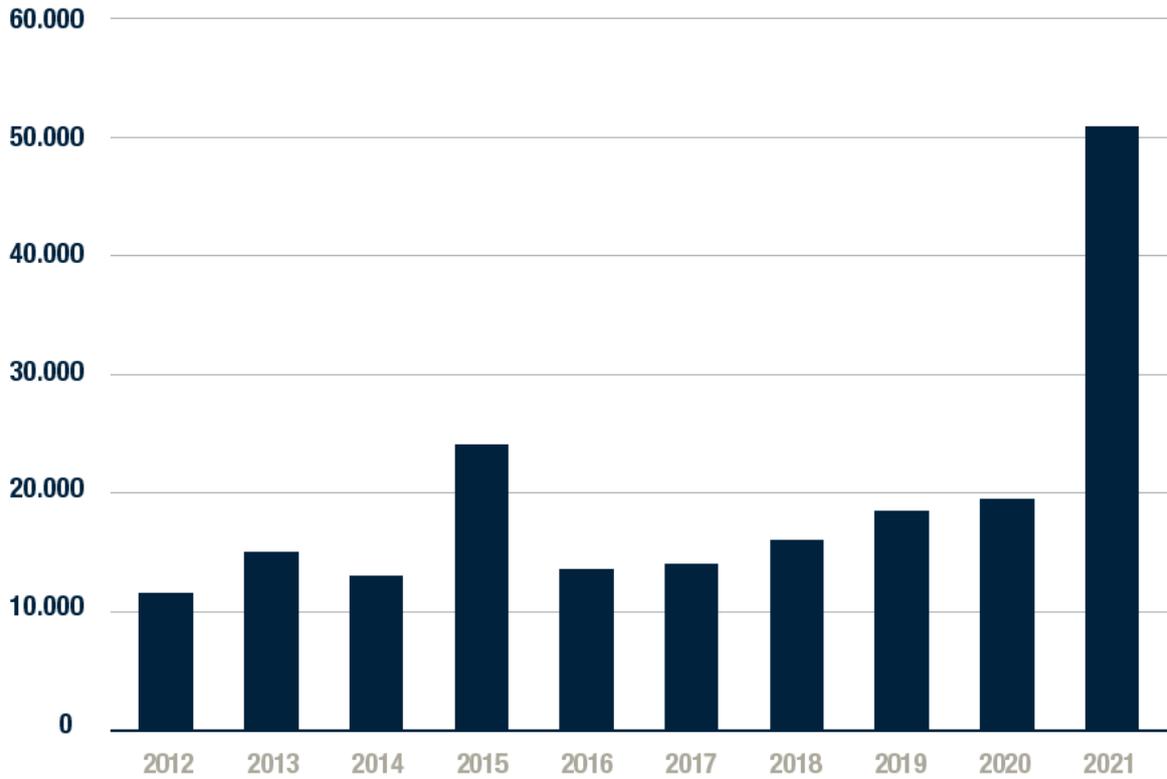
In Polen verfolgt die TAG demgegenüber einen anderen Ansatz. Zwar konzentrieren wir uns auch hier auf den Vermietungsmarkt von Wohnimmobilien, jedoch erfolgen Investitionen ausschließlich in Neubauprojekte sowie in die großen Metropolen des Landes, da wir in diesen Produkten bzw. Märkten wesentliche Wachstumsmöglichkeiten sehen und – im Unterschied zu Deutschland – die hierbei erzielbaren Renditen aus unserer Sicht sehr attraktiv sind. Daneben sollen auch die schon bestehenden Verkaufstätigkeiten in Polen weiter fortgesetzt werden.

WIRTSCHAFTSBERICHT

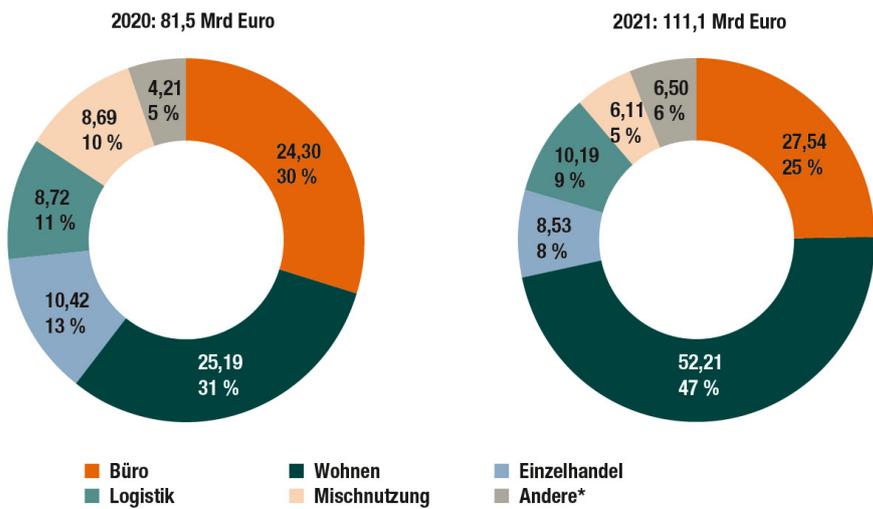
Entwicklung des deutschen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

Das Jahr 2021 stellte laut Savills Ausblick Immobilienmarkt Deutschland vom Januar 2022 mit einem erstmalig dreistelligen Milliardenvolumen einen Umsatzrekord von EUR 110,6 Mrd. am Immobilienmarkt auf. EUR 58,8 Mrd. entfielen davon auf Gewerbeimmobilien und EUR 51,8 Mrd. auf Wohnimmobilien. Für die Nutzungsart Wohnen wurde im vierten Quartal 2021 ein weiterer Rekord hinsichtlich des Transaktionsvolumens aufgestellt. Das unterstreicht die positive Entwicklung des Wohninvestmentmarktes, der sich der laut Savills Ausblick Immobilienmarkt Deutschland vom Dezember 2021 schon vor Pandemiebeginn im Aufschwung befand und sich im vergangenen Jahr in ganz neue Höhen aufgeschwungen hat. Das damit verbundene Vertrauen der Investoren in die deutschen Wohnungsmärkte wird auch im BNP Paribas Wohninvestmentmarkt Report auf allen Ebenen als unverändert groß eingestuft.

**Investitionsvolumen Wohnportfolio
in Mio Euro**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021



* Hotels, Properties. Quelle: Jll, Stand Januar 2022

Einen maßgeblichen Anteil am Rekordjahr 2021 hatten, laut BNP Paribas Wohninvestmentmarkt Report, Großabschlüsse wie die Übernahme der Deutschen Wohnen SE durch die Vonovia SE mit EUR 22 Mrd. aber auch

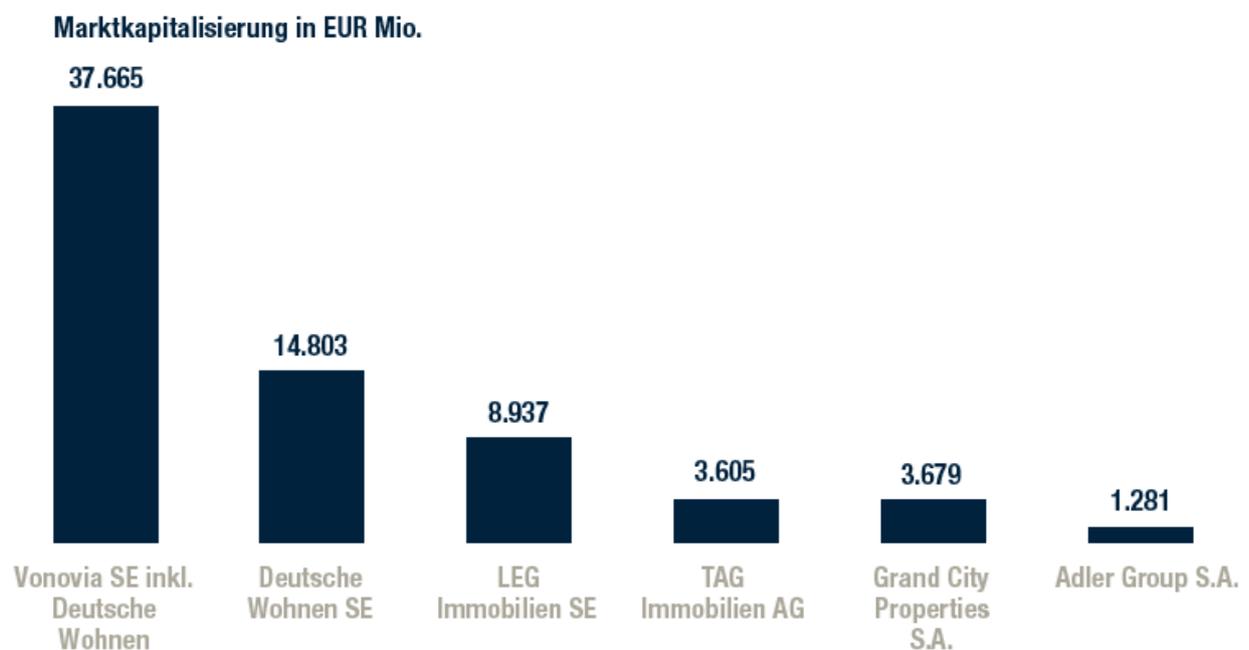
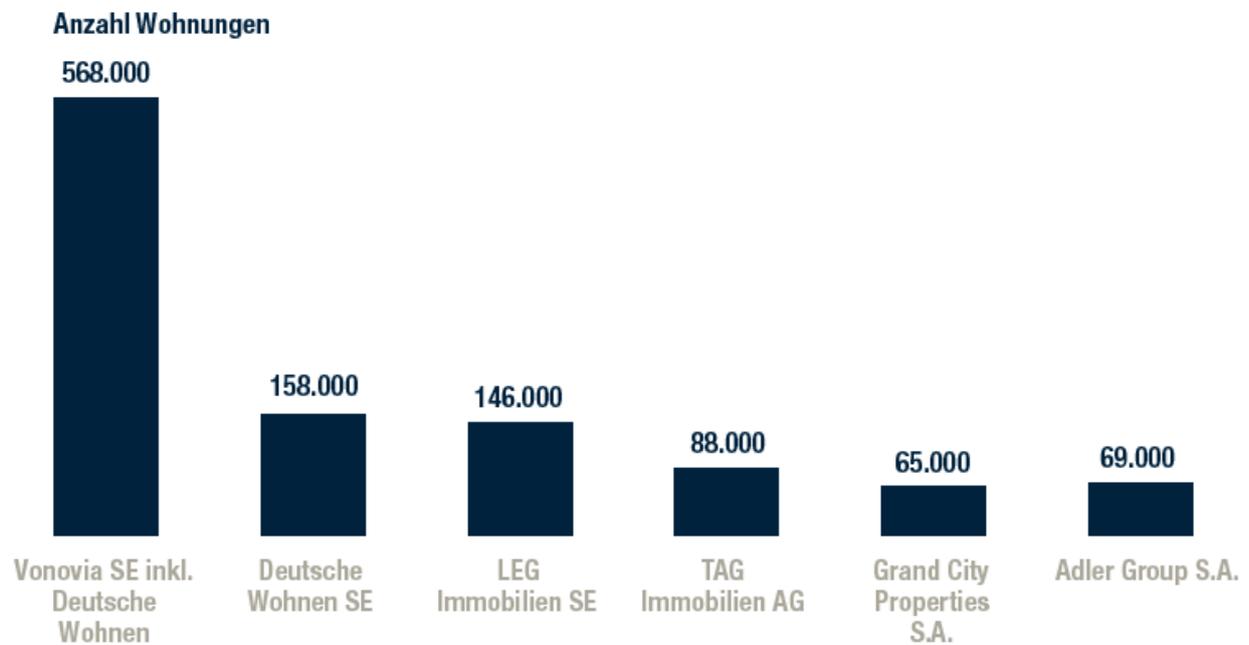
weitere Transaktionen wie der Verkauf des Akelius-Wohnungspaketes an Heimstaden. Neben Investment Managern, Spezialfonds und Pensionskassen machten Immobilien AGs so 51% der Käufergruppe aus. Allerdings wird durch einen weiteren Rekord im Bereich der Transaktionen in einer Größenordnung bis zu EUR 100 Mio. deutlich, dass der Trend nicht nur auf Großfusionen zurückzuführen ist. Die positiven langfristigen Perspektiven von Wohn-Investments stehen für Anleger weiterhin im Mittelpunkt und die hohen Umsätze in allen Größenklassen und Marktsegmenten belegen die breite Nachfrage.

Der Immobilienmarkt bot laut Savills Ausblick Immobilienmarkt Deutschland vom Dezember 2021 seit der Finanzkrise ein perfektes Investitionsumfeld und die Pandemie hat die Attraktivität von Wohnimmobilien sogar verstärkt. Savills geht allerdings zukünftig von veränderten Rahmenbedingungen für den Wohnimmobilienmarkt aus. In Bezug auf die steigende Anzahl an Fertigstellungen von Wohnungen und Baugenehmigungen sowie einem geringen Bevölkerungswachstum wird ein wachsendes Angebot prognostiziert. Demgegenüber steht jedoch in Teilen ein Nachfrageüberhang, der sich über die Jahre hinweg aus der Nachfrage an Wohnungen aufgestaut hat. Dies gilt unverändert insbesondere für „bezahlbare Wohnungen“ (empirica-Wohnungsmarktprognose 2021/22).

Die im März 2021 in Kraft getretene Offenlegungsverordnung für Anbieter von Finanzprodukten in Bezug auf die Darlegung von Nachhaltigkeitszielen und die schrittweise Implementierung der EU-Nachhaltigkeitstaxonomie bringen laut Savills Ausblick Immobilienmarkt Deutschland vom Dezember 2021 weiterhin Bewegung in den Investmentmarkt. Immer mehr Fonds und Investoren richten sich ESG-konform aus. Besonders bei Neubauten lassen sich ESG-Anforderungen erfüllen, was einen Neubaufokus am Investmentmarkt zur Folge haben und zu einem spürbaren Anstieg der Neubaupreise führen könnte. Schrittweise werden sich ESG-konforme Investoren jedoch auch dem Bestand zuwenden, denn die Kosten für die entsprechende Sanierung von Bestandsbauten werden geringer sein als die Kosten für den Erwerb von Neubauten. Verbindliche regulatorische Rahmen gibt es bislang noch nicht. Dies hat zur Folge, dass sich am Markt verschiedene ESG-Ratings und Strategien finden. Eine finale Ausgestaltung von allgemein gültigen und akzeptierten Kriterien muss erst noch gefunden werden.

Im Ergebnis bleibt die Wohnimmobilie eine unverändert sichere Anlageklasse (Savills Ausblick Immobilienmarkt Deutschland vom Dezember 2021). Auch der BNP Paribas Wohninvestmentmarkt Report geht für 2022 erneut von einem hohen Umsatz am Wohn-Investmentmarkt aus. Jones Lang LaSalle fasst das Jahr 2021 als Ausdruck für die Attraktivität des deutschen Marktes zum einen und zum anderen als Beleg eines Mangels an renditebringenden Alternativen zusammen. Für 2022 werden alle Themen, die den Markt 2021 begleitet haben, darunter die Covid-19-Pandemie, Lieferengpässe, Inflationsanstieg, Nachhaltigkeit oder die Zukunft der (Büro-)Arbeit unverändert erhalten bleiben.

Bei den börsennotierten Wohnimmobiliengesellschaften stellt sich die Anzahl der Wohnungen (zum 30. September 2021, jeweils gerundet auf volle Tausend) und die Marktkapitalisierung (zum 31. Dezember 2021 in EUR Mio.) wie folgt dar:



Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

Historisch bedingt liegt der Großteil des Wohnungsbestands in Polen noch in der Hand von privaten Eigentümer*innen. Eine voranschreitende Urbanisierung und eine wachsende Nachfrage nach modernem Wohnen sorgen für schätzungsweise rund 1,5 Millionen fehlende Wohnungen in den polnischen Großstädten.

Laut Wüest Partner Deutschland wird die starke Nachfrage nach Wohnraum durch die steigenden Einwohnerzahlen, die geringere Arbeitslosenquote, die stabile Inflationsrate und steigende Löhne (Anstieg zwischen 2010 und 2018 um rund

42%) angetrieben. In die polnischen Großstädte zieht es insbesondere immer mehr Büros und Shared Service Center. Die Universitäten und Hochschulen ziehen vor allem junge Menschen an. Zudem entwickelt sich derzeit durch erste Investitionstätigkeiten institutioneller Anleger*innen in den Wohnungsneubau ein professioneller Vermietungsmarkt.

Das gilt laut Ruecker Consult insbesondere für die Metropole Warschau und die Großstädte Breslau, Danzig, Kattowitz, Krakau, Lodz und Posen. Im Schnitt haben sich die Mietpreise dieser Städte um rund ein Viertel seit 2014 erhöht. Der anhaltenden Urbanisierung und steigenden Nachfrage steht auch ein knappes Angebot an Bauland gegenüber, was die Attraktivität von modernen Neubauwohnungen, sowohl zum Kauf als auch zur Miete, in den polnischen Ballungszentren weiter steigen lässt. Der polnische Wohnimmobilienmarkt bietet in Anbetracht der in Relation zu anderen europäischen Ländern niedrigeren Baukosten und Grundstückspreise sowie vor dem Hintergrund des großen Nachfrageüberhangs attraktive Investmentchancen. Dies gilt ebenso für den Mietwohnungsmarkt. Gegenüber Ländern in Westeuropa können auf dem Mietwohnungsmarkt weit höhere Mietrenditen erwirtschaftet werden. Auch laut Colliers Report „Living Sector in Poland“ (2021) treiben die signifikante Angebotslücke, die hohe Urbanisierung und Einwanderung, die Bezahlbarkeit von Wohnraum und der immer beliebter werdende Mietmarkt die positive Entwicklung in Polen weiter an.

Die hohe Nachfrage und das sinkende Angebot an Baugrundstücken sowie die steigenden Baupreise haben laut der EY Analyse „Record-breaking investments on the Polish real estate market“ eine außergewöhnlich hohe Preissteigerung für Wohnimmobilien zur Folge. Daneben ist im Bereich von Mietwohnungen eine deutliche Zunahme institutioneller Investitionen zu erkennen. Neben der Knappheit an Wohnungsangeboten für Studenten an Hochschulen und dem damit verbundenen wachsenden Markt für Studentenwohnungen entsteht mit dem demografischen Wandel auch großes Potenzial für den Markt von seniorenrechtlichem Bau.

Im Oktober 2021 veröffentlichte Jones Lang LaSalle den Report Residential Market in Poland. Laut Report zeichnet sich auf dem polnischen Wohnungserstmarkt bereits mit den Ergebnissen des dritten Quartals 2021 ein Jahr mit steigenden Preisen und sehr guten Verkaufsergebnissen ab. Es werden deutlich mehr Wohnungen verkauft als angeboten und auch die im Vergleich zur Inflationsrate immer noch niedrigen Zinsen ziehen stetig neue Käufer an.

Im dritten Quartal 2021 wurden auf dem Primärmarkt in Warschau, Krakau, Breslau, der Dreistadt, Posen und Lodz fast 13.800 Einheiten zum Verkauf angeboten, ein Rückgang von 13% im Vergleich zum Vorquartal, aber ein Anstieg von 6% im Jahresvergleich. Dieses Ergebnis lag ähnlich wie im ersten Quartal 2021 knapp über dem Quartalsdurchschnitt des von der Pandemie stark betroffenen Jahres 2020 und belegt die erheblichen Angebotsbarrieren im Vergleich zu den Rekordverkaufsjahren von 2017 und 2019.

Entwicklung der einzelnen Regionen

Die nachfolgenden Daten des aktuell vorliegenden Zeitraums sowie die Daten des vergleichbaren Vorjahreszeitraums basieren auf der Gemeinde- bzw. Ländercode Recherche durch Wüest Partner Deutschland.

Norddeutschland (Region Hamburg und Salzgitter)

Hamburg zählt zu den bedeutendsten Industriestandorten in Deutschland. Als zweitgrößte Stadt nach Berlin bietet Hamburg einen wichtigen Wirtschaftsstandort in Bezug auf Handel, Verkehr und Luftfahrtindustrie. Eine gute

Infrastruktur, innovationsfreudige Unternehmen und qualifizierte Fachkräfte tragen unter anderem zu dem Wachstumskurs der Wirtschaft bei. Die Wohnungsnachfrage ist ungebrochen hoch.

Ausgewählte Daten Hamburg (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
123,6 (2019)	1,9 Mio. (2020)	6,6% (2021)	12,56 EUR/m ² (2021)	5.574 EUR/m ² (2021)
118,9 (2018)	1,8 Mio. (2019)	7,7% (2020)	12,72 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)	4.652 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)

Salzgitter liegt im südöstlichen Niedersachsen und gehört zu einem der führenden Industriestandorte des Bundeslandes. Die Wirtschaftsstruktur ist überdurchschnittlich vom verarbeitenden Gewerbe geprägt. Schwerpunkt der wirtschaftlichen Aktivitäten liegen in den Bereichen Kunststoff, Holz- und Metallverarbeitung vor allem im Fahrzeugbau. Zunehmende Bedeutung gewinnt auch der Dienstleistungssektor mit Banken, Handel und Gewerbe. Beispielsweise hat die Niederlassung des Bundesamtes für Strahlenschutz und die Erweiterung der Fachhochschule mit einem der größten Institute für Medien- und Kommunikationsmanagement in Deutschland den tertiären Sektor gestärkt. Zu den ansässigen internationalen Unternehmen zählen die Salzgitter AG, die Volkswagen AG, Alstom, MAN, die Robert Bosch Elektronik GmbH sowie ein IKEA-Distributionszentrum.

Ausgewählte Daten Salzgitter (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
5,6 (2019)	0,1 Mio. (2020)	8,5% (2021)	5,72 EUR/m ² (2021)	1.509 EUR/m ² (2021)
5,9 (2018)	0,1 Mio. (2019)	9,5% (2020)	5,57 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)	1.153 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)

Berlin und Brandenburg (Region Berlin)

Berlin ist ein bedeutendes Zentrum für Politik, Medien, Kultur und Wissenschaft in Europa und eine der meistbesuchten Städte Europas. Über sechs Millionen Menschen leben 2021 (Amt für Statistik) in den Bundesländern Berlin und dem angrenzenden Brandenburg. Die Beliebtheit der Stadt treibt die Mietpreise stetig in die Höhe. Es mangelt insbesondere an bezahlbarem Wohnraum im mittlerem oder noch stärker im unteren Preissegment.

Ausgewählte Daten Berlin (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
156,8 (2019)	3,7 Mio. (2020)	8,8%(2021)	13,14 EUR/m ² (2021)	4.919 EUR/m ² (2021)
145,6 (2018)	3,7 Mio. (2019)	10,1%(2020)	13,16 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)	4.643 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)

Weitere neue Bundesländer (Regionen Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Leipzig und Rostock)

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) veröffentlicht mit dem IW-Report 20/2020 eine Studie zu deutschen Aufsteigerregionen, also Regionen, die sich ausgehend von einem unterdurchschnittlichen Ausgangsniveau überdurchschnittlich entwickelt haben. Die ostdeutschen Regionen waren hierbei überrepräsentiert.

Berücksichtigt wurden bei der Konvergenzanalyse die Standortfaktoren Arbeitslosenquote, Kaufkraft, Durchschnittsalter, Breitbandausbau, Bevölkerungsdichte sowie private und kommunale Verschuldung. Insgesamt zeigen viele Regionen in Ostdeutschland eine sehr gute Entwicklung, insbesondere in Bezug auf die Arbeitsmarktentwicklung.

Laut Wüest Partner Deutschland (Ostdeutsche Wohnungsmärkte: Daten & Perspektiven 2021) hat die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den ostdeutschen Städten seit 2017 im Durchschnitt um über 2% zugenommen. In Städten wie Berlin, Rostock, Dresden und Leipzig lagen die Wachstumsraten bei über 4%. Die allgemeinen gesellschaftlichen Trends wie die der Urbanisierung und der Zuwanderung sind auch in den ostdeutschen Städten zu beobachten. Neben Berlin, Dresden und Leipzig zeigen auch Erfurt und Chemnitz im Jahr 2020 Pendlersalden von mehr als 20.000 Pendlern auf.

Chemnitz ist die drittgrößte Stadt Sachsens und einer der führenden Industrie- und Technologiestandorte Deutschlands. Branchen wie die Automobilzulieferindustrie und der Maschinenbau sind Wachstumsmotoren für die Wirtschaft.

Ausgewählte Daten Chemnitz (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
9,3 (2019)	0,2 Mio. (2020)	6,5% (2021)	5,34 EUR/m ² (2021)	1.290 EUR/m ² (2021)
8,9 (2018)	0,2 Mio. (2019)	7,3% (2020)	5,10 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)	1.047 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)

Als thüringische Hauptstadt bietet Erfurt gute infrastrukturelle Rahmenbedingungen, die zur Attraktivität des Wirtschaftsstandorts, mit namhaften Unternehmen wie Zalando, Siemens und Deutsche Post DHL, beitragen.

Ausgewählte Daten Erfurt (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
8,8 (2019)	0,2 Mio. (2020)	5,1% (2021)	7,78 EUR/m ² (2021)	2.803 EUR/m ² (2021)
8,5 (2018)	0,2 Mio. (2019)	6,4% (2020)	7,54 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)	2.028 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)

Dresden zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Die Bevölkerung wächst und die Kaufkraft der Haushalte steigt. Zur Attraktivität trägt unter anderem die Hochschule und als Wirtschaftssektor speziell der Bereich der

erneuerbaren Energien bei. Die Stadt hat sich zu einem Spitzenstandort in den Kompetenzfeldern Mikroelektronik, Nanotechnologie, Neue Werkstoffe sowie Life Sciences entwickelt. Im gesamten Stadtgebiet kann mittlerweile ein Angebotsmangel an Wohnungen verzeichnet werden, was sich in höheren Mietpreisen widerspiegelt.

Ausgewählte Daten Dresden (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
23,3 (2019)	0,6 Mio. (2020)	5,4% (2021)	7,75 EUR/m ² (2021)	2.902 EUR/m ² (2021)
22,4 (2018)	0,6 Mio. (2019)	6,2% (2020)	7,70 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)	2.397 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)

Geras Lage im Länderdreieck Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt ist für die Stadtentwicklung zunehmend ein Standortvorteil. Moderne technologieorientierte Firmen, unter anderem aus den Bereichen Medizintechnik, Mikroelektronik, Softwareentwicklung und Optik, zählen zu den angesiedelten Unternehmen. Grund dafür sind die günstigen Lohn- und Arbeitskosten, angemessene Flächen- und Immobilienpreise sowie niedrige Ver- und Entsorgungskosten.

Ausgewählte Daten Gera (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
2,8 (2019)	0,09 Mio. (2020)	6,8% (2021)	5,29 EUR/m ² (2021)	997 EUR/m ² (2021)
2,7 (2018)	0,09 Mio. (2019)	8,2% (2020)	5,13 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)	860 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)

Leipzig, die sächsische Universitäts- und Messestadt, bündelt vielfältige Aktivitäten, um die wirtschaftliche Leistungskraft der Stadt kontinuierlich zu steigern. Mit dieser Wirtschaftsstrategie setzt Leipzig auf ausgewählte Zukunftsbranchen: Automobil- und Zulieferindustrie, Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie, Energie- und Umwelttechnik, Logistik und Medien und Kreativwirtschaft. Wirtschaftlich starke Branchen, unter anderem sind BMW und Porsche aus der Automobilindustrie vertreten, machen den Standort besonders zukunftsfähig. Vor allem junge Menschen schätzen die Attraktivität von Leipzig.

Ausgewählte Daten Leipzig (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
22,9 (2019)	0,6 Mio. (2020)	6,1% (2021)	7,32 EUR/m ² (2021)	2.907 EUR/m ² (2021)
21,5 (2018)	0,6 Mio. (2019)	7,7% (2020)	7,03 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)	2.192 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)

Rostock ist als größte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns mit seiner Lage an der Ostsee und der gut ausgebauten Infrastruktur ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Die Hansestadt gilt als überregionales Handels-, Verwaltungs-, Messe-, Kultur-, Bildungs- und Dienstleistungszentrum sowie als Universitätsstadt auf Wachstumskurs. Mit dem 2019 entstandenen digitalen Innovationszentrum (DIZ) des Landes Mecklenburg-Vorpommern soll der wirtschaftliche Aufwärtstrend durch die Förderung innovativer digitaler Unternehmensgründungen in der Region Rostock weiter unterstützt werden.

Ausgewählte Daten Rostock (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
8,0 (2019)	0,2 Mio. (2020)	6,6% (2021)	7,07 EUR/m ² (2021)	3.286 EUR/m ² (2021)
7,6 (2018)	0,2 Mio. (2019)	7,7% (2020)	7,11 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)	2.898 EUR/m ² (Q4 2019-Q3 2020)

Nordrhein-Westfalen (Region Rhein-Ruhr)

Mit seinem umfangreichen Produktions- und Dienstleistungsvolumen beheimatet die industrielle Kernregion Deutschlands internationale Konzerne, aber auch viele kleine und mittlere Unternehmen, sowie namhafte Handelsunternehmen, wie zum Beispiel Aldi, Metro und Rewe. Nordrhein-Westfalen ist das bevölkerungsreichste Bundesland der Republik. Eine steigende Bevölkerungs- sowie Haushaltszahl spiegelt die Attraktivität des Landes wider und macht sich auch bei der Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt bemerkbar.

Ausgewählte Daten NRW (Bundesland)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote
717,5 (2019)	17,9 Mio. (2020)	6,7% (2021)
694,8 (2018)	17,9 Mio. (2019)	7,5% (2020)

Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio

Auswirkungen der Covid19-Pandemie auf den operativen Geschäftsverlauf

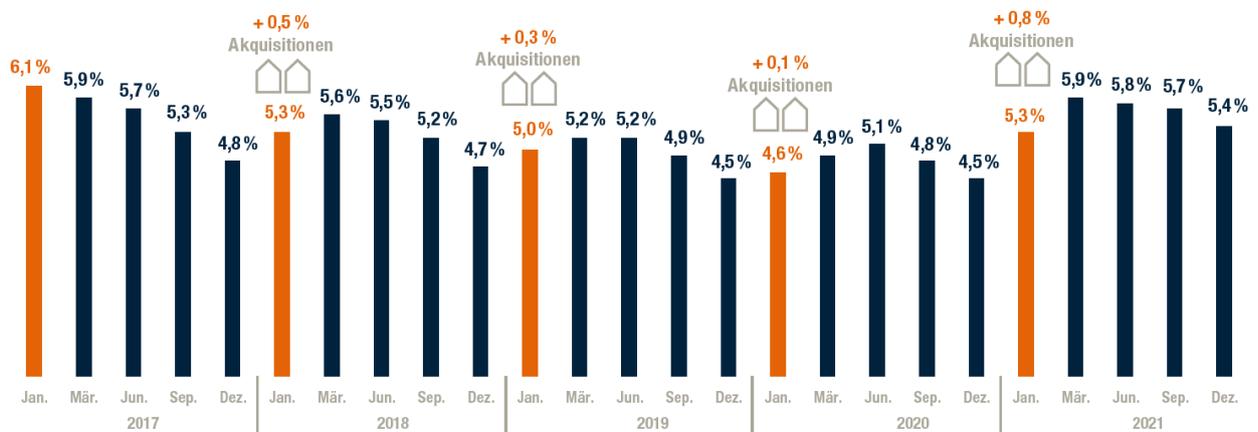
Seit Januar 2020 breitet sich das sog. „Coronavirus“ weltweit aus, die Weltgesundheitsorganisation („WHO“) hat am 30. Januar 2020 den internationalen Gesundheitsnotstand ausgerufen. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Verbreitung des Virus als Pandemie („Covid-19-Pandemie“) ein. Covid-19 war auch im Jahr 2021 weiter eine besondere Herausforderung, sowohl für die Wirtschaft im Allgemeinen als auch für Wohnimmobilienunternehmen.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Als großes Wohnungsunternehmen sind wir uns unserer unternehmerischen Verantwortung bewusst. Wir wissen, dass unser Handeln Einfluss auf Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft hat. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum war schon immer unser Kerngeschäft. Insofern ist Nachhaltigkeit traditionell in unserem unternehmerischen Handeln verankert. Wir sind uns der besonderen Verantwortung, die wir als Wohnungsunternehmen gerade in dieser Zeit tragen, bewusst. Dies gilt gerade auch gegenüber unseren Mieter*innen, denen wir in dieser schwierigen Situation ein gesichertes Zuhause und guten Service bieten wollen. Soziales Engagement, das wir seit Jahren in vielen unserer Wohnquartiere betreiben, ist in dieser Zeit wichtiger denn je. Freiwillig haben wir daher in 2020 mehrere Monate auf Mieterhöhungen durch Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete, Kündigungen aufgrund von Einnahmenausfällen wegen der Covid-19-Pandemie und auf entsprechende Räumungen von bewohnten Wohnungen verzichtet. Unsere Teams im Forderungsmanagement verstehen sich seit jeher als Schuldnerberater und haben das Ziel, Mietschuldnern so zu helfen, dass sie in ihrer Wohnung weiter wohnen können. Sie bieten auch in dieser Zeit Ratenzahlungen und Stundungsvereinbarungen an und helfen bei der Beantragung von staatlichen Zuschüssen weiter.

Insgesamt konnten wir durch die Covid-19-Pandemie im Geschäftsjahr 2021, wie auch im Vorjahr, jedoch keine wesentlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf unseren Geschäftsverlauf feststellen. Soweit Auswirkungen für die Berichterstattung relevant sind, gehen wir in den jeweiligen Kapiteln gesondert darauf ein.

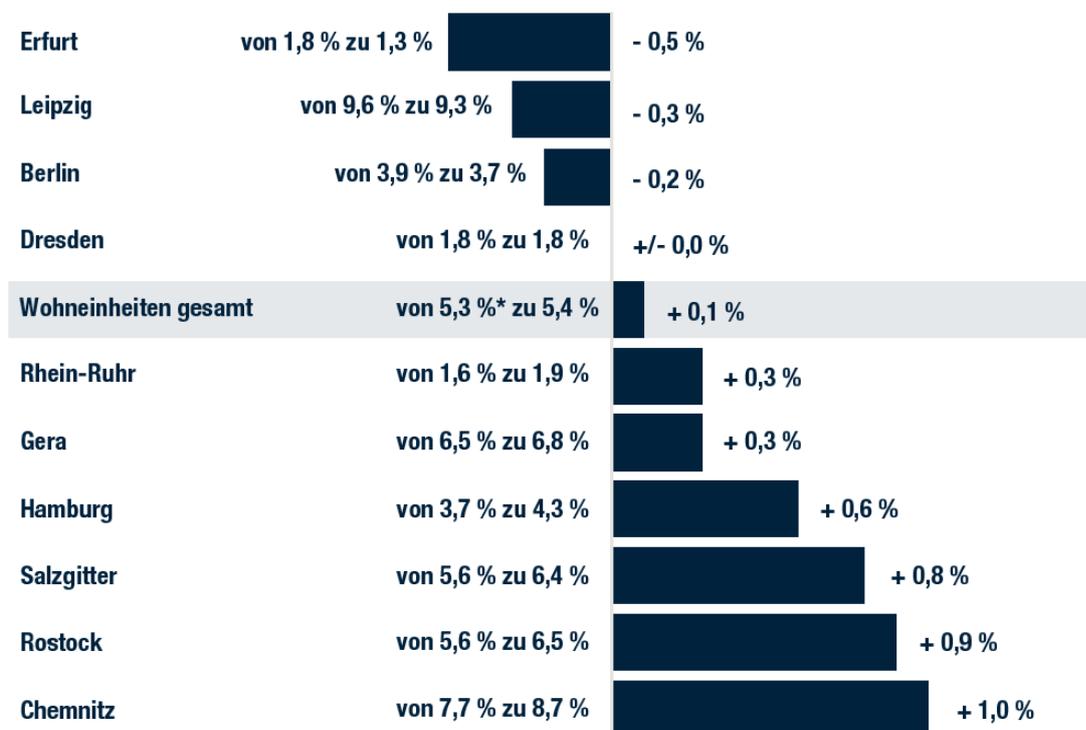
Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik (ungeprüfte Quartalszahlen) verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren 2017 bis 2021:



Im Wesentlichen infolge der Integration von Akquisitionen aus dem Vorjahr, aufgrund laufender Modernisierungsprogramme zum Leerstandsabbau sowie des Umstandes, dass wegen der Covid-19-Pandemie und des damit verbundenen Lockdowns weniger Besichtigungstermine und damit auch weniger Vermietungen stattfinden konnten, war im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2021 ein Anstieg des Leerstands festzustellen, der sich jedoch bereits im zweiten Quartal 2021 wieder stabilisierte und zum 31. Dezember 2021 auf 5,4% sank. Dennoch wurde die Prognose für das Gesamtjahr 2021, die von einem Abbau des Leerstandes auf 4,8% bis 5,0% ausging, nicht erreicht. Angesichts des nach dem Covid-19-bedingt schwierigen ersten Quartal 2021 festzustellenden positiven Trends sehen wir jedoch sehr optimistisch in die Zukunft und gehen von einem weiterhin kontinuierlich abzubauenen Leerstand aus.

Die einzelnen von der TAG bewirtschafteten Regionen (Veränderung in %- Punkten seit Geschäftsjahresbeginn) haben wie folgt zu den Leerstandsveränderungen beigetragen:



*Stand zum 1. Januar 2021

Wesentliche Rückgänge im Leerstand ergaben sich insbesondere in den Regionen Erfurt (Leerstandsabbau um 0,5%-Punkte), Leipzig und Berlin (Rückgang um 0,3%-Punkte bzw. 0,2%-Punkte). Alle Regionen im Immobilienportfolio der TAG verfügen zum 31. Dezember 2021 über Leerstandsquoten von mittlerweile unter 10%.

Im Gesamtportfolio, das u.a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2021 bei 5,7% nach 5,6% im Vorjahr.

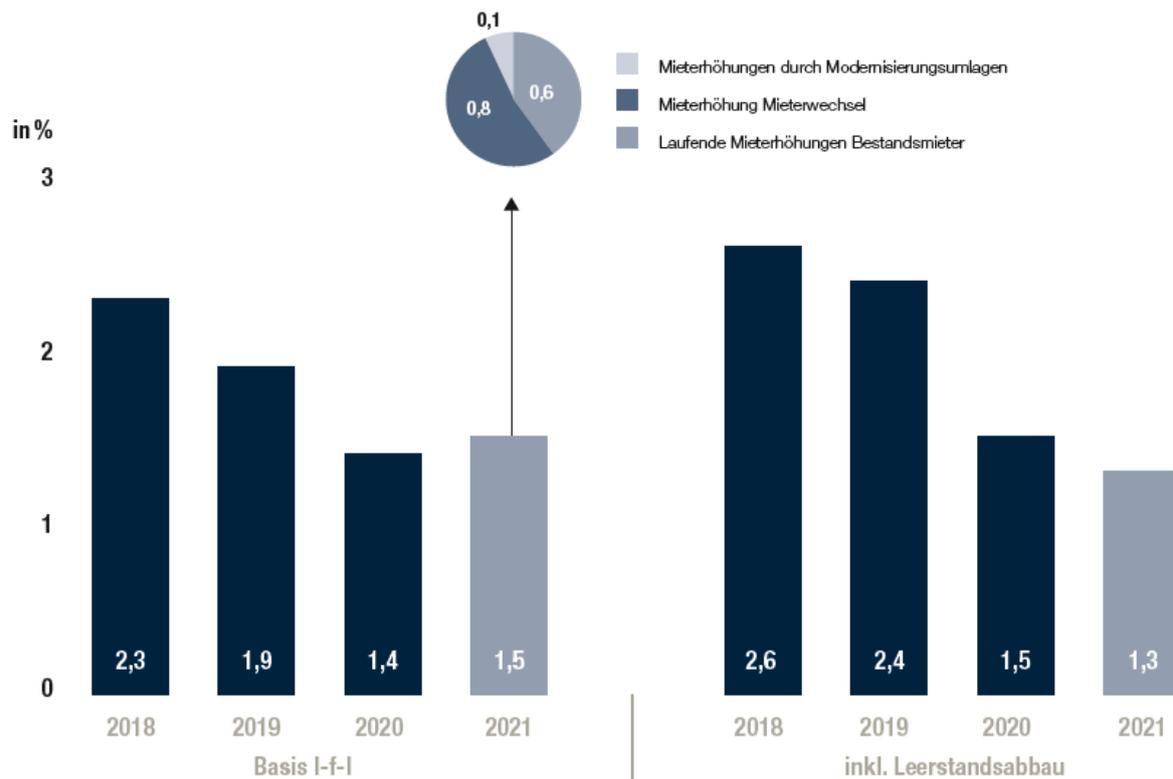
Mietwachstum

Das 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) 1,5% nach 1,4% im Vorjahr. Dieses Mietwachstum von 1,5% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (0,6% nach 0,6% im Vorjahr), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,8% nach 0,6% im Vorjahr) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,1% nach 0,2% im Vorjahr) zusammen. Inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis in 2021 1,3% (1,5% im Geschäftsjahr 2020).

Die für das vollständige Geschäftsjahr 2021 abgegebene Prognose für das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis von 1,5% bis 2,0% wurde damit nicht erreicht. Dies ist auf den bereits beschriebenen geringer als erwarteten

Effekt aus dem Leerstandsabbau zurückzuführen. Das „Basis like-for-like Mietwachstum“, also ohne Effekte aus dem Leerstandsabbau lag dagegen leicht über dem Vorjahresniveau und damit im erwarteten Bereich.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2018 bis 2021:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in 2021 von EUR 5,48 je m² auf EUR 5,55 je m² gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten im Geschäftsjahr 2021 zu durchschnittlich EUR 5,82 je m², auch hier war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr (EUR 5,77 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 m2	IFRS Buchwert 31.12.2021 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand Dez. 2021 in %	Leerstand** Dez. 2020 in %	Netto-Ist-Miete EUR / m2	Neuvermietungsmiete EUR / m2	l-f-l Mietwachstum (y-o-y) %	l-f-l Mietwachstum gesamt*** (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR / m2	Capex EUR / m2
Berlin	10.406	603.029	959,3	4,4%	3,7%	3,9%	5,99	6,47	2,6%	2,9%	6,07	12,42
Chemnitz	7.897	462.487	403,3	6,3%	8,7%	6,9%	5,03	5,12	1,0%	0,0%	7,98	14,13
Dresden	6.095	394.376	630,6	4,4%	1,8%	1,9%	6,03	6,31	2,2%	2,4%	5,42	8,31
Erfurt	10.560	595.156	784,5	4,8%	1,3%	2,5%	5,38	5,71	0,9%	1,4%	6,35	9,79
Gera	9.452	548.894	470,3	6,7%	6,8%	6,5%	5,13	5,39	0,8%	0,3%	5,90	9,35
Hamburg	6.952	427.987	670,3	4,4%	4,3%	3,7%	6,01	6,48	2,2%	1,7%	9,65	14,57
Leipzig	13.140	765.903	813,3	5,5%	9,3%	6,0%	5,35	5,63	1,3%	1,9%	7,75	17,15
Rhein-Ruhr	4.168	265.108	391,8	4,5%	1,9%	1,6%	5,67	5,92	1,5%	1,2%	13,31	6,49
Rostock	8.314	466.059	569,6	5,2%	6,5%	4,4%	5,66	6,02	1,6%	0,5%	9,42	28,31
Salzgitter	9.179	563.065	592,9	5,8%	6,4%	5,6%	5,47	5,66	0,6%	-0,2%	7,18	9,64
Wohn-einheiten	86.163	5.092.064	6.285,9	5,1%	5,4%	4,5%	5,55	5,82	1,5%	1,3%	7,57	13,35
Akquisitionen	162	9.689	4,9	7,8%	22,6%	21,6%	4,19	-	-	-	-	-
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	1.105	142.787	-	-	14,5%	16,1%	8,18	-	-	-	-	-
Zwischen-summe Portfolio Wohnen	87.430	5.244.540	6.290,8	5,3%	5,7%	5,6%	5,61	5,82	-	-	-	-
Sonstige*	146	19.343	96,6	4,6%	3,7%	6,3%	12,95	-	-	-	-	-
Gesamt-portfolio	87.576	5.263.883	6.387,4	5,3%	5,7%	5,6%	5,64	5,82	-	-	-	-

* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 33,6 Mio.

** ohne Akquisitionen 2020

*** inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

Neubewertung des Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2021 wurden, wie bereits auch in den Vorjahren, zwei Bewertungen durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen durchgeführt. Die Bewertungen erfolgten wiederum zum 30. Juni und zum 31. Dezember des Jahres.

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2021 ein Bewertungsgewinn für das Portfolio in Deutschland von EUR 525,0 Mio. (Vorjahr: EUR 327,0 Mio.). Davon entfallen rund EUR 104,6 Mio. bzw. ca. 20% (Vorjahr: rund EUR 50,4 Mio. bzw. ca. 15%) auf eine besser als in der vorherigen Bewertung angenommene operative Entwicklung sowie rund EUR 420,4 Mio. bzw. ca. 80% (Vorjahr: rund EUR 276,6 Mio. bzw. ca. 85%) auf die sogenannte „yield compression“. Dies entspricht im Vergleich zum Buchwert zum Jahresbeginn einer Wertsteigerung, ohne Buchwerterhöhungen durch Modernisierungsmaßnahmen (Capex), von 9,0% nach 6,2% im Geschäftsjahr 2020.

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

Region (in EUR Mio.)	31.12.2021 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2021 Verkehrswert (EUR/m2)	31.12.2021 Bewertungsmultiplikator	FY 2021 Bewertungsgewinn/-verlust	Operative Performance/weitere Marktentwicklungen	Anteil Yield Compression	31.12.2020 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2020 Verkehrswert (EUR/m2)	31.12.2020 Bewertungsmultiplikator
Berlin	959,3	1.518,8	21,9	101,8	22,1	79,7	851,3	1.355,6	20,1
Chemnitz	403,3	849,4	15,5	15,7	2,1	13,6	367,2	814,6	14,6
Dresden	630,6	1.551,1	21,8	50,8	18,1	32,6	575,2	1.416,7	20,3
Erfurt	784,5	1.269,4	19,5	73,6	9,2	64,4	706,4	1.121,7	17,6
Gera	470,3	818,5	14,4	21,2	1,9	19,4	444,7	772,5	13,6
Hamburg	670,3	1.532,0	21,8	81,8	8,3	73,5	588,5	1.331,3	19,2
Leipzig	813,3	1.048,2	17,8	66,9	29,3	37,5	611,0	1.018,5	16,6
Rhein-Ruhr	391,8	1.419,5	20,9	44,1	10,5	33,6	346,5	1.249,3	18,7
Rostock	569,6	1.198,7	18,7	44,6	0,1	44,5	504,9	1.102,8	17,1
Salzgitter	592,9	1.050,0	16,9	24,5	2,7	21,9	563,1	997,3	16,0
Wohn-einheiten	6.285,9	1.200,8	18,9	524,9	104,3	420,6	5.558,8	1.104,7	17,4
Akquisitionen	4,9	501,6	12,6	0,0	0,0	0,0	188,2	751,7	15,9
Zwischen-summe Portfolio Wohnen	6.290,8	1.199,5	18,9	524,9	104,3	420,6	5.747,0	1.088,0	17,4
Sonstige*	96,6	3257,7	21,8	0,1	0,3	-0,2	87,3	3.094,6**	21,0**
Gesamtportfolio	6.387,4	1207,1	18,9	525,0	104,6	420,4	5.834,3	1.095,6**	17,4**

* inkl. Buchwert Projektentwicklungen von EUR 33,6 Mio.

** exkl. Projektentwicklungen

Der Bewertungsmultiplikator des Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Netto-Ist-Miete) ist von 17,4 zum Jahresende 2020 auf 18,9 zum 31. Dezember 2021 gestiegen. Dies entspricht einer Bruttoanfangsverzinsung von 5,3% (Vorjahr: 5,7%). Bezogen auf den Preis je Quadratmeter ergibt sich für das Gesamtportfolio nun ein Wert von rund EUR 1.200 nach rund EUR 1.100 zum 31. Dezember 2020.

Aus der Bewertung der vermieteten oder der zur Vermietung vorgesehenen und als Renditeliegenschaften bilanzierten Einheiten in Polen resultierte zum 31. Dezember 2021 bei einem Buchwert von EUR 268,2 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 72,9 Mio.) ein Bewertungsergebnis von EUR 15,1 Mio. nach EUR 1,4 Mio. im Vorjahr.

Ankäufe im Geschäftsjahr 2021 in Deutschland

Nachdem im Vorjahr Kaufverträge zum Erwerb von insgesamt 4.578 Wohnungen unterzeichnet wurden, erfolgten im Geschäftsjahr 2021 vor dem Hintergrund stark gestiegener Preise und eines wettbewerbsintensiven Marktes keine Portfolioankäufe.

Verkäufe im Geschäftsjahr 2021 in Deutschland

Die TAG versteht sich in erster Linie als langfristiger Bestandhalter. Sehr wohl gehören aber auch selektive Verkäufe von Wohnportfolios zu unserer Strategie, sei es zur Optimierung des Gesamtportfolios oder sei es zur Wahrnehmung günstiger Marktopportunitäten. Dabei wird nach unserer Auffassung gerade im aktuellen Marktumfeld eine hohe Kapitaldisziplin immer wichtiger. Der Hintergrund: In einigen Regionen haben die Kaufpreise nach Einschätzung des Vorstands Niveaus erreicht, die eine langfristig orientierte Bewirtschaftung im Verhältnis zu den Eigenkapitalkosten nicht mehr attraktiv machen. Daher werden an Standorten, an denen die Kaufpreise für Wohnimmobilien wesentlich schneller wachsen als die Mieten, auch Verkaufschancen genutzt, selbstverständlich unter präziser und kompetenter Prüfung

jedes einzelnen Projekts. Das durch die Verkäufe freigesetzte Eigenkapital ermöglicht uns wiederum, in Objekte in den Kernregionen der TAG mit einer höheren Anfangsrendite zu reinvestieren. Das ist das Prinzip des Kapital-Recyclings.

Im Jahr 2021 bildete, wie auch schon in den Vorjahren, der Verkauf von sogenannten „non-core assets“ einen Schwerpunkt bei den Verkäufen. Diese Immobilien zählen aufgrund ihrer geografischen Lage, ihrer Nutzungsart oder ihres baulichen Zustands nicht zum Kernbereich des TAG-Portfolios. Insgesamt wurden im Verlauf des Geschäftsjahres in Deutschland 684 (Vorjahr: 1.009) Wohnungen zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 64,3 Mio. (Vorjahr: EUR 55,3 Mio.) veräußert. Der durchschnittliche Faktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete in Bezug auf die Wohnimmobilien belief sich auf das 23,7-Fache (Vorjahr: 17,3-Fache), dies entspricht einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 4,3% (Vorjahr: 5,8%). Der Nettoliquiditätszufluss, das heißt der nach Abzug der zurückzuführenden Kredite verbleibende Kaufpreis, belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf rund EUR 50,8 Mio. (Vorjahr: rund EUR 54,3 Mio.). Aus den Verkäufen resultierte ein Buchgewinn von EUR 12,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio.).

Die im Geschäftsjahr 2021 beurkundeten Verkäufe stellen sich in einem Überblick wie folgt dar:

Abschluss des Vertrags	non-core assets	Gesamt 2021	Gesamt 2020
Einheiten	684	684	1.009
Netto-Ist-Miete EUR / m ² / Monat	5,39	5,39	5,38
Leerstand	19%	19%	18%
Verkaufspreis in EUR Mio.	64,3	64,3	55,3
Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio.	2,72	2,72	3,21
Netto-Bar-Erlöse in EUR Mio.	50,8	50,8	54,3
Buchgewinn in EUR Mio.	12,0	12,0	4,0
Lage	Verschiedene	-	-
Nutzen-Lasten-Übergang	2021/2022	-	-
Multiplikatoren	23,7	23,7	17,3

Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro im Geschäftsjahr 2021 von 4,5652:1, auf EUR 63,4 Mio nach EUR 73,4 Mio. im Vorjahr. Bei Herstellungskosten von EUR 51,0 Mio. (einschließlich Effekte aus der Kaufpreisallokation von EUR 3,3 Mio.) ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 12,4 Mio. (Vorjahr EUR 6,3 Mio.).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2021 Verkäufe von 412 (Vorjahr: 509) Wohnungen beurkundet und 575 (Vorjahr: 719) Wohnungen an die Käufer übergeben. Die geringere Anzahl von Verkäufen und Übergaben gehen mit der bereits kommunizierten Strategie einher, den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit zukünftig in der Vermietung und nicht im Verkauf von Wohnungen zu setzen. So betrug der Buchwert der zur Vermietung bestimmten Immobilien (Renditeliegenschaften) in Polen zum 31. Dezember 2021 EUR 268,2 Mio. nach EUR 72,9 Mio. zum Ende des Vorjahres.

Zum 31. Dezember 2021 stellt sich das Portfolio in Polen wie folgt dar:

Region	Geplante Einheiten Gesamt	Davon fertiggestellte Einheiten	Einheiten im Bau / in Vorbereitung	Fläche in m2	Fair Value 31. Dez. 2021 in Mio. EUR
Breslau	4.204	368	3.836	197.714	126,2
Posen	2.498	0	2.498	109.193	75,8
Lodz	1.436	0	1.436	64.405	16,8
Dreistadt	808	0	808	35.177	28,3
Krakau	243	0	243	13.579	8,2
Wohneinheiten zur Vermietung	9.189	368	8.821	420.068	255,3
Breslau	2.740	111	2.629,0	148.568	56,6
Dreistadt	628	0	628	27.803	22,4
Verkaufseinheiten	3.368	111	3.257	176.371	79,0
Sonstige*	-	-	-	40.611	13,6
Gesamtportfolio	12.557	479	12.078	637.050	347,9

*beinhaltet Flächen für Gewerbeobjekte innerhalb von größeren Wohnungsportfolios

Nach den derzeitigen Planungen sind von den insgesamt 12.557 geplanten Wohnungen rund 3.400 Wohnungen für den Verkauf vorgesehen, ca. 9.200 sollen nach Fertigstellung vermietet werden. Erste Mieteinnahmen wurden in Polen mit Fertigstellung der ersten Vermietungsprojekte seit Juni 2021 erzielt, zum 31. Dezember 2021 waren 368 Wohnungen in der Vermietung.

Erwerb der ROBYG S.A.

Am 22. Dezember 2021 hat die TAG über eine 100%ige deutsche Tochtergesellschaft einen Kaufvertrag zum Erwerb aller Anteile an der ROBYG S.A. (ROBYG) unterzeichnet. Der endgültige Kaufpreis basiert auf einem Transaktionswert von PLN 3.150 Mio. (ca. EUR 694 Mio.) und ist von verschiedenen Ausschüttungen an die Verkäufer in Höhe von bis zu PLN 700 Mio. (ca. EUR 154 Mio.) abhängig, die vor dem Vollzug der Transaktion erfolgen sollen und wird voraussichtlich in einer Spanne von ca. PLN 2.450-2.550 Mio. (ca. EUR 540-560 Mio., basierend auf einem EUR/PLN-Wechselkurs von 4,53) liegen. Die Akquisition wird voraussichtlich zum Ende des ersten Quartals 2022 abgeschlossen.

Der Kaufpreis, mögliche Rückzahlungen bestehender Finanzverbindlichkeiten von ROBYG und weiteres Working Capital für die Investitionen von ROBYG werden über eine Brückenfinanzierung von bis zu EUR 750 Mio., die vier Banken zur Verfügung gestellt haben, finanziert. Eine Refinanzierung dieser Brückenfinanzierung soll im Laufe des Jahres 2022 durch Kapitalmarktinstrumente erfolgen.

ROBYG ist Polens größter Wohnimmobilienentwickler mit Schwerpunkt auf den Großstädten des Landes. In den letzten 20 Jahren hat das Unternehmen mehr als 26.000 Wohneinheiten fertiggestellt und übergeben. Die gesicherte Pipeline bestand zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aus Wohnbauprojekten in Warschau, Breslau, Dreistadt und Posen mit insgesamt ca. 23.000 noch nicht verkauften Einheiten. Davon werden nach den derzeitigen Planungen der TAG bis zu ca. 12.000 Einheiten nach Fertigstellung langfristig im Bestand gehalten, um das Mietportfolio der TAG in Polen zu ergänzen, während der Rest der Entwicklungspipeline (ca. 11.000 Einheiten) zum Verkauf vorgesehen ist. Zusammen mit der von der TAG zum 31. Dezember 2021 bereits bestehenden vertraglich gesicherten Pipeline in Polen von rund 9.200 Mietwohnungen ist insofern nunmehr der Aufbau eines Mietwohnungsportfolios von rund 20.000 Wohnungen in Polen in den nächsten sechs bis sieben Jahren geplant. ROBYG und Vantage werden gemeinsam die Plattform der TAG in Polen bilden. Die starke Präsenz von Vantage in Breslau, Posen und Lodz verbunden mit der bereits

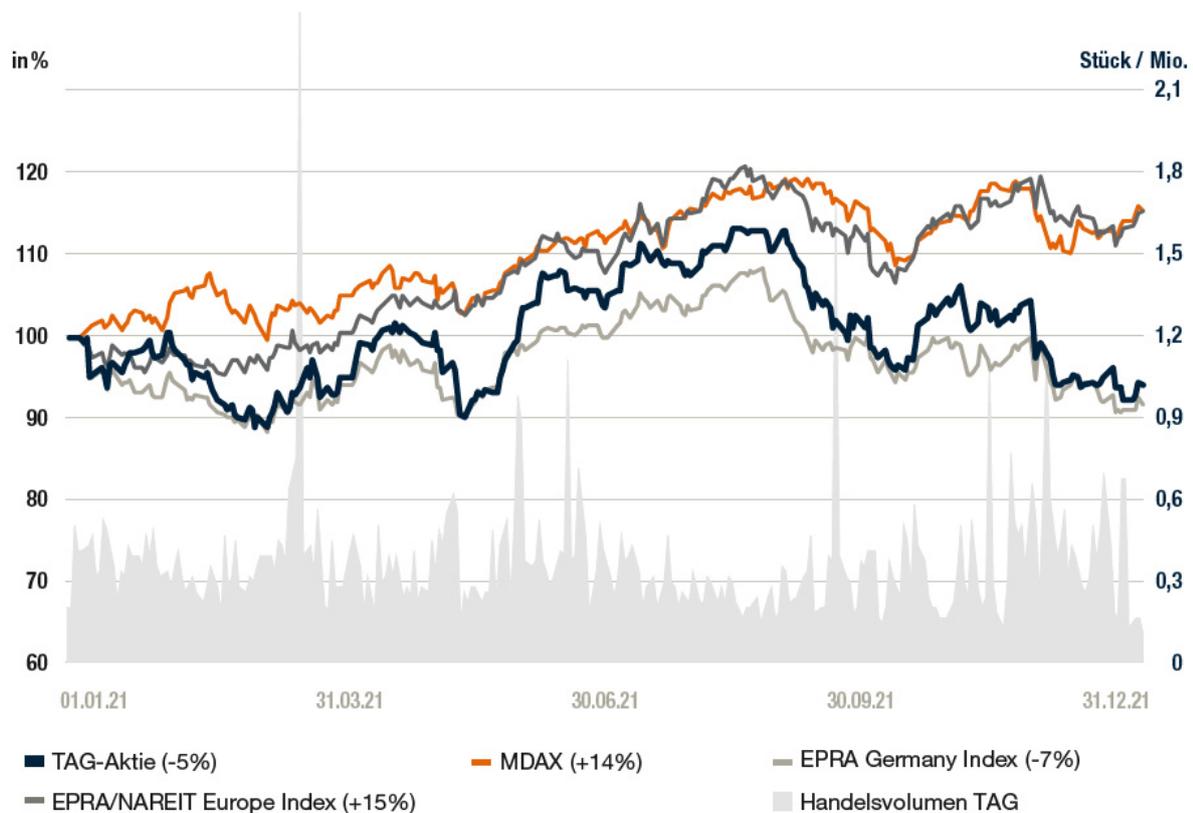
vorhandenen Erfahrung im Vermietungsgeschäft und die starke Position von ROBYG in den Märkten Warschau und Dreistadt, bilden für die TAG nach Einschätzung des Vorstands damit die Möglichkeit, der führende Anbieter auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt, sowohl im Vermietungs- als auch im Verkaufssegment, zu werden.

TAG-Aktie und Kapitalmarkt

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie verlief im Geschäftsjahr 2021 volatil. Nach einem Schlusskurs von EUR 25,90 zum Jahresende 2020 notierte die Aktie in der Berichtsperiode zu Hochzeiten im August 2021 (12.08.2021) mit Kursen um EUR 29,09 bzw. zu Tiefstwerten im März 2021 von EUR 23,28 (03.03.2021). Zum Jahresende belief sich der Aktienkurs auf EUR 24,61, dies entspricht einem Kursverlust im Vergleich zum Jahresbeginn von 5%. Berücksichtigt man die im Mai 2021 an die Aktionäre ausgezahlte Dividende von EUR 0,88 je Aktie, ergibt sich für das Jahr 2021 eine Gesamtperformance der TAG-Aktie von -2% (Vorjahr: +21%).

Als Vergleich verzeichnete der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, einen Anstieg um 15% (Vorjahr: -13%). Auf nationaler Ebene stieg der MDAX-Index um 14%.

Der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete ein Minus von 7% (Vorjahr: Plus von 12%) und lag damit unter der Performance der TAG Aktie, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:

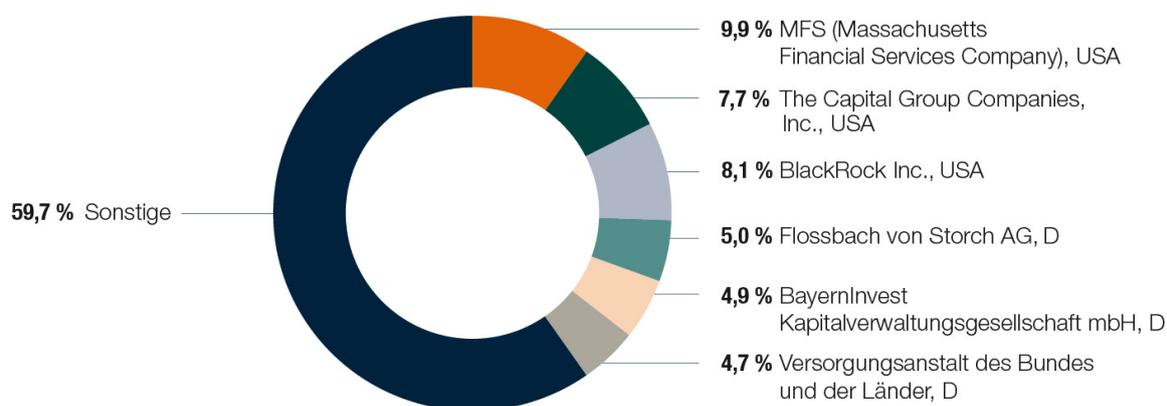


Grundkapital und Aktionärsstruktur

Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 31. Dezember 2021 auf EUR 3,6 Mrd. gegenüber EUR 3,8 Mrd. zum 31. Dezember 2020. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. Dezember 2021 unverändert zum Ende des Vorjahres bei EUR 146.498.765,00 beziehungsweise 146.498.765 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,92% des Grundkapitals. 0,08% des Grundkapitals (119.264 Stück Aktien zum 31. Dezember 2021 nach 203.884 Stück zum 31. Dezember 2020) werden durch die TAG 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 2021) zeigt:



Die TAG beteiligt ihre Aktionäre wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde auf der diesjährigen ordentlichen virtuellen Hauptversammlung, die am 11. Mai 2021 stattfand, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,88 je Aktie, nach EUR 0,82 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen und im Anschluss ausgezahlt.

Um die Aktie auch zukünftig als attraktiven Dividentitel zu etablieren, planen wir, für das Geschäftsjahr 2021 erneut eine erhöhte Dividende von EUR 0,93 je Aktie auszuschütten, dies entspricht unverändert einer Ausschüttungsquote von 75% des FFO I.

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Ertragslage

Umsätze aus Vermietung und Mietergebnis

Auch im Geschäftsjahr 2021 war eine positive Entwicklung der Mieten zu verzeichnen. Zwar lag das gesamte Mietwachstum mit 1,3% p.a. in 2021 unter dem Wert des Vorjahres (1,5% p.a. in 2020), die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte aber, inklusive der Mietzuwächse bzw. –reduzierungen aus Akquisitionen des Vorjahres und aus Verkäufen, um 3,3% auf EUR 333,1 Mio. gesteigert werden.

Einschließlich der weiteren in den Umsätzen aus Vermietung ausgewiesenen Erträge (im Wesentlichen fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten) erhöhten sich die gesamten Umsatzerlöse aus Vermietung trotz des leichten Anstiegs des Leerstands im Jahresverlauf von EUR 426,4 Mio. auf EUR 436,9 Mio. Das erst im Juni 2021 mit Fertigstellung der ersten Projekte gestartete Vermietungsgeschäft in Polen hatte mit einer Netto-Ist-Miete von EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) zum Stichtag noch keinen wesentlichen Einfluss auf die erzielten Mieterlöse. Die Covid-19-Pandemie hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umsatzentwicklung. Infolge der Pandemie und des damit verbundenen Lockdowns konnten weniger Besichtigungstermine und damit auch weniger Vermietungen stattfinden. In der Folge ist der Leerstand im Jahresverlauf leicht gestiegen (5,4 % am Jahresende; 5,3 % am Jahresbeginn).

Infolge der erhöhten Netto-Ist-Mieten verbesserte sich auch das Mietergebnis, als Saldo aus Umsätzen und Aufwendungen aus Vermietung, von EUR 264,1 Mio. im Vorjahr auf EUR 271,3 Mio. in 2021.

Für das Segment Vermietung ergibt sich ein Segmentergebnis II, nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten, von EUR 230,9 Mio. (Vorjahr: EUR 220,5 Mio.).

Verkaufsergebnis Immobilien des Vorratsvermögens und Renditeliegenschaften

Die Umsätze aus Verkäufen von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften liegen mit zusammen EUR 117,7 Mio. unter dem Vorjahresniveau von EUR 198,6 Mio. Der in Polen erzielte Umsatz aus Verkäufen von Vorratsimmobilien beläuft sich auf EUR 62,4 Mio., nach EUR 73,4 Mio. im Vorjahr (vgl. dazu auch die Ausführungen im Kapitel „Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio“ im Abschnitt „Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen“).

In Deutschland betrafen die Umsätze aus Verkäufen den laufenden, meist kleinteiligeren Verkauf von einzelnen Wohnungen und Mehrfamilienhäusern. Insgesamt wurde dadurch in 2021 ein Verkaufsergebnis von EUR 12,5 Mio. nach EUR 46,5 Mio. im Vorjahr erzielt. Im Vorjahr wurde in Deutschland insbesondere der Verkauf des ersten von zwei Bauabschnitten einer noch aus der Historie der TAG stammenden Hotel- und Büro-Projektentwicklung in München ausgewiesen.

Neben den Buchgewinnen enthält das Verkaufsergebnis auch Aufwendungen für Provisionen für die laufenden Verkäufe, Zuführungen zu Rückstellungen für Schadensersatzrisiken und Prozesskosten aus Bauträgermaßnahmen und Verkäufen der Vorjahre sowie sonstige Verkaufsnebenkosten. Insgesamt belaufen sich die Aufwendungen auf EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.).

Umsätze aus Dienstleistungen und Dienstleistungsergebnis

Die Dienstleistungserlöse von insgesamt EUR 57,5 Mio. (Vorjahr: EUR 56,2 Mio.) werden ausschließlich in Deutschland erzielt und betreffen die Geschäftsfelder Energiemanagement, Multimedia, Handwerker-tätigkeiten,

Hausmeisterdienstleistungen sowie WEG-Verwaltung. Davon entfallen EUR 2,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.) auf anteilig zuzurechnende Grundsteuer- und Versicherungsbeiträge. Nach Abzug der direkt zurechenbaren Einkaufs- und Materialkosten ergibt sich ein Dienstleistungsergebnis von EUR 26,3 Mio. (Vorjahr: EUR 26,1 Mio.).

Für das Segment Dienstleistungen ergibt sich ein Segmentergebnis II, nach Abzug von direkt zurechenbaren Einkaufs- und Materialkosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten, von EUR 10,6 Mio. (Vorjahr: EUR 10,7 Mio.).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 auf EUR 7,6 Mio. (Vorjahr: EUR 6,2 Mio.) und entfallen im Wesentlichen auf die Aktivierung von Personalaufwendungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen in Polen sowie der Ausbuchung von Verbindlichkeiten und der Auflösung übriger Rückstellungen.

Bewertungsergebnis

Aus der Neubewertung (Fair-Value-Änderung) der Renditeliegenschaften und aus Effekten aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens ergab sich in 2021 insgesamt ein im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegenes Bewertungsergebnis von EUR 540,1 Mio. (Vorjahr: EUR 328,4 Mio.; 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 auf EUR 63,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 58,6 Mio.). Neben der erhöhten Mitarbeiteranzahl (insbesondere im Bereich der Hausmeister*innen) und laufenden Gehaltserhöhungen bzw. Tantiemezahlungen für Mitarbeiter wurde auch die auf der Hauptversammlung am 11. Mai 2021 beschlossene neue Vorstandsvergütung erfasst, die unter anderem eine Erhöhung der Ziel- und Maximalvergütungen für die variable Vorstandsvergütung vorsieht und im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu einem Mehraufwand von EUR 0,2 Mio. führte. Ergänzend waren Aufwendungen aus dem Long Term Incentive Plan der Jahre 2018-2020, aus dem im zweiten Quartal 2021 TAG-Aktien an die Vorstände zugeteilt wurden, in Höhe von EUR 1,1 Mio. zu erfassen.

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte die TAG, einschließlich der Mitarbeiter*innen in Polen, 1.390 Mitarbeiter*innen nach 1.354 Mitarbeiter*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2020.

Den einzelnen Segmenten werden in diesem Zusammenhang direkt zurechenbare Personalkosten von insgesamt EUR 33,6 Mio. (Vorjahr: EUR 36,0 Mio.) zugeordnet. Davon entfallen auf das Segment Vermietung EUR 14,7 Mio. (Vorjahr: EUR 18,3 Mio.) und auf das Segment Dienstleistungen EUR 19,0 Mio. (Vorjahr: EUR 17,6 Mio.).

Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 8,8 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.) betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen, im Wesentlichen auf IT-Software, auf selbst genutzte Büroimmobilien des Konzerns, die nach den Regelungen der IFRS zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren sind, auf Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR 24,5 Mio. über dem Niveau des Vorjahres von EUR 22,2 Mio. Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Kaufpreisfinanzierung der Anteile an der ROBYG S.A. werden

Aufwendungen, wie zum Beispiel Beratungs- und Vermittlungsgebühren, von insgesamt EUR 5,8 Mio. als Sondereffekt ausgewiesen. Im Vorjahr waren als Sondereffekt EUR 3,6 Mio. aus Zahlungen an die im Geschäftsjahr 2020 neu gegründete „TAG Miteinander Stiftung“ als gemeinnützige Einrichtung enthalten. Die Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten im Wesentlichen Rechts-, Beratungs-, und Prüfungskosten sowie Kommunikations- und Raumkosten.

Den einzelnen Segmenten werden direkt zurechenbare Aufwendungen (und Erträge) von insgesamt EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.) zugeordnet. Davon entfallen auf das Segment Vermietung Aufwendungen in Höhe von EUR 3,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3,6 Mio.) und auf das Segment Dienstleistungen entfallen Erträge in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 Mio.).

Beteiligungsergebnis, Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, Abschreibungen auf Finanzanlagen und Zinsergebnis

Das gesamte Finanzergebnis, als Saldo aus Beteiligungsergebnis, Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, Abschreibungen auf Finanzanlagen, Zinsertrag und Zinsaufwand, reduzierte sich im Wesentlichen aufgrund von im Vorjahr ausgewiesenen höheren Bewertungseffekten aus Derivaten auf EUR -43,3 Mio. (Vorjahr: EUR -107,0 Mio.). Eliminiert man aus diesem Finanzergebnis das Finanzergebnis aus der Geschäftstätigkeit in Polen, Einmaleffekte sowie nicht zahlungswirksame Bewertungsergebnisse, z.B. aus Derivaten, so ergibt sich für das Geschäftsjahr 2021 ein zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Sondereffekte von EUR -42,1 Mio. nach EUR -45,1 Mio. in 2020, das in dieser Höhe in die Berechnung FFO einfließt.

Diese Entwicklung verdeutlicht die in 2021 fortgesetzte, kontinuierliche Verbesserung der Finanzierungskosten. Der durchschnittliche Zinsaufwand für Bankkredite konnte auf 1,6% am 31. Dezember 2021 reduziert werden (Vorjahr: 1,8%), die gesamten durchschnittlichen Kosten der Fremdfinanzierung belaufen sich zum Stichtag auf 1,4% nach 1,5% zum Ende des Vorjahres.

Die Beteiligungsergebnisse, Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie Währungsumrechnungseffekte betragen insgesamt EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR -0,7 Mio.).

Ertragsteuern

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in 2021 auf EUR 132,5 Mio. nach EUR 73,6 Mio. in 2020. Der Anteil der tatsächlichen Steueraufwendungen betrug in 2021 EUR 4,2 Mio. (Vorjahr: EUR 6,9 Mio.), der verbleibende Aufwand von EUR 128,2 Mio. (Vorjahr: EUR 66,7 Mio.) betrifft nicht zahlungswirksame latente Steuern, vornehmlich aus der Bewertung der Renditeliegenschaften und aus dem Verbrauch latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge.

Konzernergebnis

Die TAG erzielte im Geschäftsjahr 2021 ein Konzernergebnis von EUR 585,6 Mio. (Vorjahr: EUR 402,6 Mio.). Wesentliche Ursache für den Anstieg des Konzernergebnisses um EUR 183,0 Mio. war ein um EUR 211,7 Mio. höheres Bewertungsergebnis sowie ein um EUR 56,4 Mio. geringer Zinsaufwand. Gegenläufig wirkte sich insbesondere ein um EUR 33,9 Mio. niedrigeres Verkaufsergebnis sowie ein um EUR 58,9 Mio. höherer Aufwand aus – im Wesentlichen latenten – Ertragsteuern aus.

Bereinigtes EBITDA

Für das Geschäftsjahr 2021 errechnet sich bezogen auf das Vermietungsgeschäft in Deutschland folgendes bereinigtes EBITDA beziehungsweise folgende bereinigte EBITDA-Marge als Verhältnis des bereinigten EBITDA zur Netto-Ist-Miete (jeweils ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen):

in EUR Mio.	2021	2020
EBIT	736,7	578,8
Bewertungsergebnis	-525,0	-327,0
Abschreibungen	8,7	7,0
Sondereffekte	5,8	3,6
Ergebnis aus Verkäufen	-0,1	-40,2
EBITDA (bereinigt)	226,1	222,3
Netto-Ist-Miete	332,5	322,5
EBITDA-Marge (bereinigt)	68,0%	68,9%

Der Anstieg des bereinigten EBITDA ist im Wesentlichen auf das erhöhte Mietergebnis zurückzuführen. Die EBITDA-Marge ist mit 68,0% unter dem Niveau des Vorjahres, was insbesondere auf die im Vergleich zu 2020 um EUR 3,8 Mio. gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen ist. Die Sondereffekte betreffen in voller Höhe Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der ROBYG S.A. (Vorjahr: Zahlungen in Höhe von EUR 3,6 Mio. an die im Geschäftsjahr 2020 neue gegründete TAG Miteinander Stiftung).

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 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 Vermietungsaktivitäten in Polen (Mieterlöse in 2021 von EUR 0,5 Mio.) wurden aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den FFO I einbezogen. Die Beiträge der Geschäftstätigkeit in Polen zum TAG-Konzernergebnis und der Beitrag zum FFO II des TAG-Konzerns stellen sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt dar:

in EUR Mio.	2021	2020
Konzernergebnis Polen	17,9	3,6
Sondereffekte aus Anlaufkosten Vermietung	0,0	0,5
Effekte aus der Kaufpreisallokation	3,3	6,8
Bewertungsergebnis Polen	-15,0	-1,4
Latente Steuern	3,8	0,3
Minderheiten Polen	-3,3	-0,7
Beitrag Geschäftstätigkeit Polen zum FFO II	6,7	9,1

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. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Konzernergebnis	585,6	402,6
Eliminierung Konzernergebnis Polen	-17,9	-3,6
Konzernergebnis Deutschland	567,7	399,0
Ertragsteuern	127,4	72,5
Finanzergebnis	41,6	107,2
EBIT	736,7	578,8
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	-525,0	-327,0
Abschreibungen	8,7	7,0
Sondereffekte	5,8	3,6
Verkaufsergebnis	-0,1	-40,2
EBITDA (bereinigt)	226,1	222,3
Netto-Ist-Miete	332,5	322,5
EBITDA (bereinigt)	68,0%	68,9%
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-42,1	-45,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,7	-3,3
Garantiedividende Minderheiten	-1,3	-1,3
FFO I	182,0	172,6
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-16,5	-17,2
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	165,5	155,4
Modernisierungs-Capex	-51,6	-54,5
AFFO	113,9	100,9
Verkaufsergebnis Deutschland	0,1	40,2
Geschäftstätigkeit Polen	6,7	9,1
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	188,8	221,9
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	146.358	146.288
FFO I je Aktie in EUR	1,24	1,18
AFFO je Aktie in EUR	0,78	0,69
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	147.101	157.681
FFO I je Aktie in EUR	1,24	1,09
AFFO je Aktie in EUR	0,77	0,64

Der FFO I konnte im Vergleich zum Vorjahr sowohl in absoluten Größenordnungen (von EUR 172,6 Mio. auf EUR 182,0 Mio.) als auch auf Basis der einzelnen Aktie (von EUR 1,18 auf EUR 1,24 ohne Verwässerungseffekte) um jeweils rund 5,4 % gesteigert werden.

Der Konzern prognostizierte im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2021 einen FFO I in Höhe von EUR 1,23 je Aktie, dies entsprach in absoluten Größenordnungen einem FFO I von EUR 178 Mio. bis EUR 182 Mio. Mit einem FFO I von EUR 182,0 Mio. und einem FFO I je Aktie von EUR 1,24 für das Geschäftsjahr 2021 wurde diese Prognose am oberen Ende der Bandbreite eingehalten bzw. in Bezug auf den FFO I je Aktie leicht übertroffen.

Vermögenslage

Vermögenswerte

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2021 auf EUR 7,1 Mrd. nach EUR 6,5 Mrd. zum 31. Dezember 2020. Das gesamte Immobilienvermögen des Konzerns enthält, neben den Renditeliegenschaften von EUR 6.540,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5.819,2 Mio.), auch Immobilien im Sachanlagevermögen von EUR 9,1 Mio. (Vorjahr: EUR 9,4 Mio.) sowie

Immobilien des Vorratsvermögens von EUR 113,8 Mio. (Vorjahr: EUR 102,0 Mio.). Darüber hinaus werden Immobilien von EUR 72,0 Mio. (Vorjahr: EUR 53,9 Mio.) als zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. In Summe beträgt das gesamte Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2021 EUR 6.735,3 Mio. nach EUR 5.984,4 Mio. zum Ende des Vorjahres, wovon EUR 6.387,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5.834,3 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 347,9 Mio. (Vorjahr: EUR 150,1 Mio.) auf Immobilien in Polen entfallen.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2021 auf EUR 96,5 Mio. gegenüber EUR 324,3 Mio. zum 31. Dezember 2020. Die zum Stichtag bereits geleisteten Anzahlungen von EUR 67,9 Mio. auf den Kaufpreis für den Erwerb der ROBYG S.A. werden als separater Posten in der Bilanz ausgewiesen.

Investitionen und Capex-Reporting

Portfolioankäufe für das deutsche Portfolio erfolgten im Geschäftsjahr 2021 nicht (Vorjahr: rund 4.578 Einheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 174,7 Mio.).

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 2021 Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 106,9 Mio. (Vorjahr: EUR 105,4 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 38,8 Mio. (Vorjahr: EUR 35,0 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 68,1 Mio. (Vorjahr: EUR 71,3 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	2021	2020
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	33,2	38,8
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leerstehende Wohnungen	18,3	15,6
Mieterwechsel	16,5	16,9
Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like Portfolio	68,1	71,3

Die gesamten Investitionen (ergebniswirksam erfasste laufende Instandhaltung und aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) beliefen sich im like-for-like-Portfolio des Konzerns in 2021 auf EUR 20,92 je m² nach EUR 21,56 je m² im Vorjahr und im gesamten Portfolio auf EUR 20,31 je m² (Vorjahr: EUR 20,13 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.	2021	2020
Akquisitionen Geschäftsjahr	4,6	187,0
- davon <i>Modernisierungsaufwendungen</i>	0,0	0,4
Projektentwicklungen	177,9	46,0
- davon <i>kapitalisierte Zinsen</i>	1,7	0,6
like-for-like Portfolio Deutschland ¹	67,8	71,0
- davon Investitionen in bestehende Fläche	67,8	71,0
Sonstige ²	0,0	0,0
Investitionen Renditeliegenschaften	250,3	304,0

¹ Investitionen in Renditeliegenschaften EUR 67,8 Mio. (Vorjahr: EUR 71,0 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,3 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 TAG an keinen Joint Ventures beteiligt ist.

Die Projektentwicklungen betreffen in voller Höhe Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen, der zum Aufbau des Vermietungsgeschäfts vorgesehen ist. Einschließlich der im Umlaufvermögen ausgewiesenen Projektentwicklungen wurden in Deutschland EUR 8,7 Mio. (Vorjahr: EUR 30,8 Mio.) und in Polen EUR 234,9 Mio. (Vorjahr: EUR 90,4 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.

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.

Die Segmentberichterstattung des Konzerns zeigt Instandhaltungsaufwand und Investitionskosten von insgesamt EUR 68,8 Mio. (Vorjahr: EUR 65,2 Mio.). In diesem Betrag, der der Systematik des internen Reportings folgt, sind einige Positionen, die in der IFRS-Rechnungslegung aktiviert werden, wie zum Beispiel im Bereich der Modernisierung von Wohnungen, nicht enthalten.

Goodwill

Aus der Erstkonsolidierung der Vantage Development S.A., Breslau/Polen in 2020 ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) von EUR 19,8 Mio., der sich zum 31. Dezember 2021 durch Währungsumrechnungseffekte auf EUR 18,3 Mio. reduziert hat. Basis dieser Ermittlung ist eine Allokation des Barkaufpreises für die Anteile von EUR 131,9 Mio. auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Finanzlage

Eigenkapital

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Eigenkapitalbasis durch das laufende Konzernergebnis um EUR 585,6 Mio. (Vorjahr: EUR 402,6 Mio.) erhöht. Im Mai 2021 erfolgte die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 128,8 Mio. (Vorjahr: EUR 119,9 Mio.). Zum Stichtag beläuft sich das Konzerneigenkapital auf insgesamt EUR 3.129,5 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 2.681,5 Mio.). Die Eigenkapitalquote liegt zum Ende des Geschäftsjahres 2021 bei 44,1% nach 41,4% zum Ende des Vorjahres.

EPRA Net Tangible Asset (NTA)

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des NTA für das gesamte Portfolio:

in EUR Mio.	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.039,7	2.602,6
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihe	0,0	25,9
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente*	653,8	567,4
Zeitwert Derivate	16,6	20,1
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens*	51,2	40,9
Geschäfts- und Firmenwert	-18,3	-18,4
Immaterielle Vermögensgegenstände	-4,9	-4,3
EPRA NTA (verwässert)	3.738,2	3.234,2
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	146.380	147.333
EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)	25,54	21,95

* Zum 31. Dezember 2021 wurden erstmalig latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente sowie latente Steuern und Minderheiten bei der Ermittlung der stillen Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens berücksichtigt. Ohne diese Änderungen hätte der NTA zum 31. Dezember 2021 rund EUR 3.772,3 Mio. oder EUR 25,77 je Aktie betragen.

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

	Fair Value	%-Anteil am Gesamtportfolio	%-Anteil latenter Steuerkorrektur
Strategischer Kernbestand	6.336,8	96%	100%
Übriger Bestand einschließlich Verkaufsbestand	275,6	4%	0%

Der Konzern prognostizierte für das Geschäftsjahr 2021 einen NTA (verwässert) von EUR 22,30 bis EUR 22,50 je Aktie. Mit einem NTA auf verwässerter Basis von EUR 25,54 je Aktie, beziehungsweise EUR 25,77 je Aktie entsprechend der Vorgehensweise des Vorjahres, wurde diese Prognose deutlich übertroffen. Die Prognose berücksichtigt grundsätzlich jedoch keine Ergebnisse aus der Bewertung von Renditeliegenschaften und Vorratsimmobilien und keine latenten Steuereffekte aus dem Verbrauch steuerlicher Verlustvträge. Der um diese Effekte bereinigte NTA beträgt unter Anwendung der Vorgehensweise des Vorjahres EUR 22,03, womit die Prognose nicht erreicht wurde. Würde man zusätzlich die ebenfalls nicht in der Prognose berücksichtigten Effekte aus der vorzeitigen Kündigung und der

Bewertung der Wandelschuldverschreibungen sowie der derivativen Finanzinstrumente einbeziehen, dann ergäbe sich ein NTA von EUR 22,37 je Aktie, womit die Prognose erreicht wäre.

Finanzierung und Liquidität

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

in EUR Mio.	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.066,5	1.977,9
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	546,3	495,9
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	457,8	565,4
Liquide Mittel	-96,5	-324,3
Nettofinanzverschuldung	2.974,1	2.714,9
Renditeliegenschaften	6.540,4	5.819,2
Immobilien im Sachanlagevermögen	9,1	9,4
Immobilien des Vorratsvermögens	113,8	102,0
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	72,0	53,9
Immobilienvolumen (Buchwert)	6.735,3	5.984,4
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	67,9	-8,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	81,7	40,9
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	6.884,9	6.017,3
LTV	43,2%	45,1%

Der LTV des TAG-Konzerns verbesserte sich zum 31. Dezember 2021 auf 43,2% nach einem LTV von 45,1 % im Vorjahr.

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, Wandelanschuldverschreibungen 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 sechs Monate (sogenannte „Commercial Papers“) sowie Schuldscheindarlehen. Der TAG und ihren Tochtergesellschaften stehen darüber hinaus Kreditlinien bei Banken zur Verfügung.

Wie bereits in den Vorjahren verfügt die TAG zum Stichtag über ein langfristiges „Investment Grade Rating“ (Baa3) und ein kurzfristiges „Prime Rating“ (P-3) der Rating-Agentur Moody's. In Folge des geplanten Erwerbs aller Anteile an ROBYG und des damit verbundenen stärkeren Engagements der TAG in Polen bestätigte Moody's im Januar 2022 das Rating und veränderte den Ausblick des Ratings von positiv auf negativ.

Die Wandelschuldverschreibung 2020/2026 mit einem Nominalwert von EUR 470,0 Mio. hat eine Laufzeit von sechs Jahren, ist unbesichert und wird mit einem Kupon von 0,625% p.a. verzinst. Der Wandlungspreis beträgt zum Stichtag EUR 33,92, eine Anpassung dieses Wandlungspreises erfolgt, soweit künftige Dividendenzahlungen den Wert von EUR 0,8179 je Aktie übersteigen.

Die Wandelschuldverschreibung 2017/2022 mit einem ursprünglichen Nominalwert von EUR 262,0 Mio. und mit einem Kupon von ebenfalls 0,625% p.a. wurde mit Mitteilung vom 13. September 2021 zum 15. Oktober 2021 gekündigt. Bereits im Geschäftsjahr 2020 wurden Wandelschuldverschreibungen 2017/2022 mit einem Nominalwert von insgesamt

EUR 244,5 Mio. zurückgekauft (Nominalwert von EUR 131,0 Mio.) bzw. zur Wandlung eingereicht (Nominalwert von EUR 113,5 Mio.), so dass im Geschäftsjahr 2021 noch Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von EUR 17,5 Mio. zur Wandlung eingereicht wurden. Die TAG hat diesbezüglich jeweils die Barausgleichsoption ausgeübt. Hieraus ergab sich in 2021 ein weiterer Mittelabfluss von EUR 26,7 Mio.

Die wesentlichen Rahmendaten der zum 31. Dezember 2021 ausstehenden Wandelanleihe stellen sich damit wie folgt dar:

Wandelanleihe 2020/2026 WKN A3E46Y

Ausgabevolumen: EUR 470 Mio.
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: 6 Jahre bis 27.08.2026
Zinssatz: 0,625%
Ausgabekurs: 100%
Aktueller Wandlungskurs: EUR 33,9249

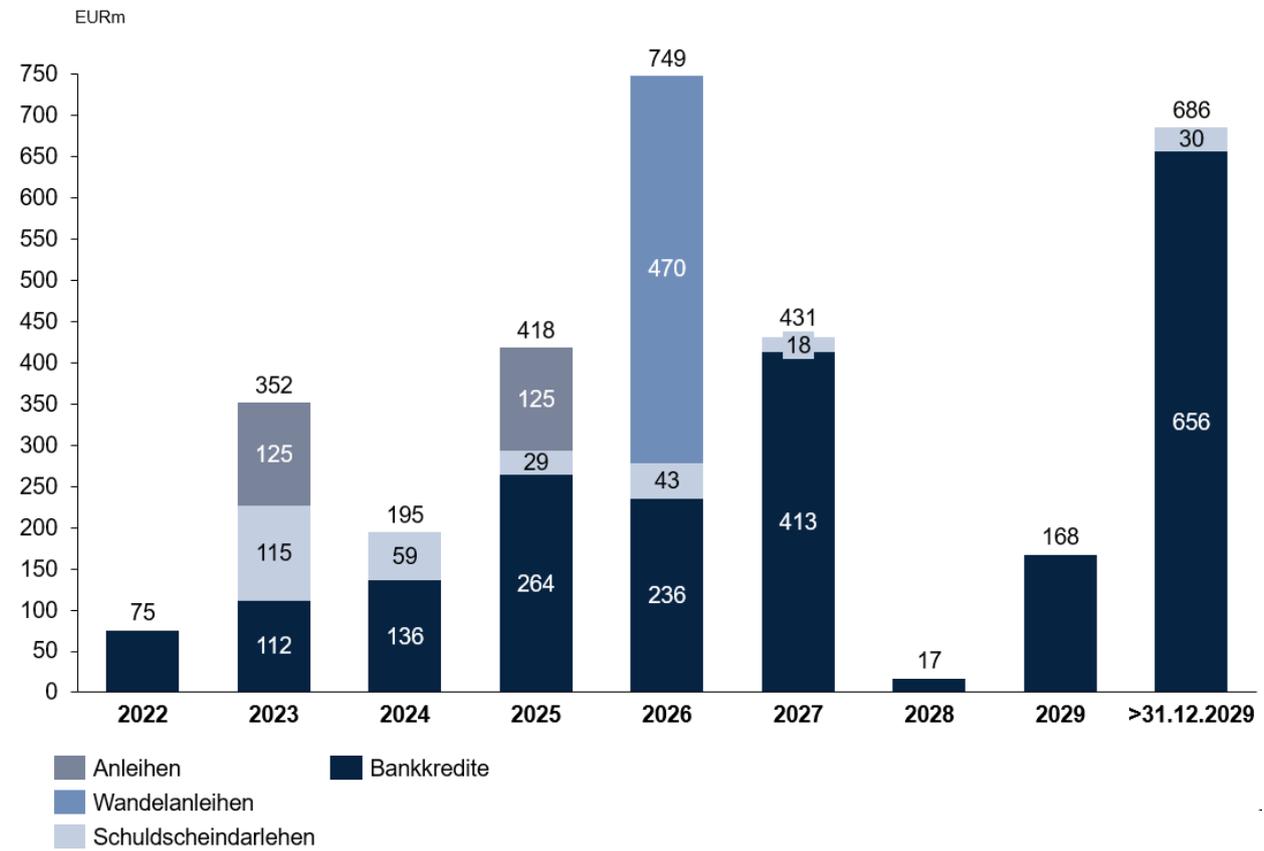
Die wesentlichen Rahmendaten der zum 31. Dezember 2021 ausstehenden Unternehmensanleihen stellen sich wie folgt dar:

Unternehmensanleihe WKN A2LQP69	Unternehmensanleihe WKN A2LQP77
Volumen: EUR 125 Mio.	Volumen: EUR 125 Mio.
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00	Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: 5 Jahre bis 19.06.2023	Laufzeit: 7 Jahre bis 19.06.2025
Zinssatz: 1,25 %	Zinssatz: 1,75 %
Ausgabekurs: 99,395 %	Ausgabekurs: 99,615 %

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein unbesichertes Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 102,0 Mio. mit Laufzeittranchen von fünf Jahren (EUR 59 Mio.) und sieben Jahren (EUR 43 Mio.) begeben. Die Verzinsung beläuft sich auf 1,125% bzw. 1,250% p. a. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein weiteres unbesichertes Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 92,0 Mio. mit Laufzeittranchen zwischen drei und zehn Jahren emittiert. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2021 ein weiteres Schuldscheindarlehen über EUR 100,0 Mio. und einer Laufzeit von zwei Jahren begeben. Die Verzinsung beträgt 0,1% p.a. Bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 3,2 Jahren ergibt sich eine durchschnittliche Verzinsung von 1,1% p. a.

Die TAG hat eine Brückenfinanzierung von bis zu EUR 750,0 Mio. und einer Laufzeit von 18 Monaten bis Mitte des Jahres 2023 zum Erwerb der Anteile an der ROBYG S.A., für mögliche Rückzahlungen bestehender Finanzverbindlichkeiten von ROBYG sowie für weiteres Working Capital für die Investitionen von ROBYG abgeschlossen, die jedoch zum Stichtag noch nicht in Anspruch genommen wurde. Eine Refinanzierung dieser Brückenfinanzierung soll im Laufe des Jahres 2022 durch Kapitalmarktinstrumente erfolgen.

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:



Addiert man zu den in den nächsten drei Jahren fälligen Bankkrediten von EUR 323 Mio. noch diejenigen hinzu, bei denen Zinsbindungen enden, so ergibt sich für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2024 für Bankkredite ein gesamtes Refinanzierungsvolumen von EUR 374,5 Mio. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 2,12%.

Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 7,6 (Vorjahr: 7,9) Jahre, die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 6,3 (Vorjahr: 6,8) Jahre. Der durchschnittliche Zins der Bankkredite belief sich zum 31. Dezember 2021 auf 1,6% (Vorjahr: 1,8%), der der gesamten Finanzverbindlichkeiten auf 1,4% (Vorjahr: 1,5%). 99% (Vorjahr: 97%) der gesamten Finanzverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2022 zu verhandelnden Kredite, die nahezu vollständig auf Euro lauten, turnusgemäß prolongiert werden.

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

in EUR Mio.	2021	2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	164,0	254,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-272,2	-215,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-119,3	196,8
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	1,6	-3,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	320,0	88,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	94,1	320,0

Wesentliche Treiber im operativen Cashflow sind die gestiegenen Mieterlöse. Im Investitionsbereich zeigen sich insbesondere die Akquisitionen und Modernisierungsaktivitäten des abgelaufenen Geschäftsjahres. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen die Ergebnisse aus der Platzierung eines Schuldscheindarlehens, die Ergebnisse aus der Rückzahlung von Wandelschuldverschreibungen sowie aus der Aufnahme und Tilgung von Bankkrediten.

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.	31.12.2021	31.12.2020
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	96,5	324,3
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-2,4	-4,3
Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung	94,1	320,0

Von verschiedenen Kreditinstituten bestehen zum Stichtag darüber hinaus Kreditlinien von insgesamt EUR 145,0 Mio. (Vorjahr: EUR 120,0 Mio.) Zum 31. Dezember 2021 waren diese in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) ausgenutzt.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die TAG hat, wie bereits in den Vorjahren, gerade vor dem Hintergrund der andauernden Covid-19-Pandemie auch im Geschäftsjahr 2021 aus Sicht des Vorstands sehr gute Ergebnisse erzielen können. Das im Geschäftsjahr 2020 durch Akquisitionen erweiterte Wohnportfolio in Deutschland konnte dabei als wesentlicher operativer Erfolgsfaktor zum positiven Konzernergebnis beitragen. Bezogen auf den FFO I lag dieser mit EUR 182,0 Mio. deutlich über dem Niveau des Vorjahres von EUR 172,6 Mio. (Anstieg um rund 5,4%), bezogen auf die einzelne Aktie ergab sich ein Anstieg des FFO I auf EUR 1,24 nach EUR 1,18 in 2020. Der NTA je Aktie lag mit EUR 25,54 deutlich über dem Niveau zum 31. Dezember 2020 von EUR 21,95 (Steigerung um rund 16,5%).

Damit ist die Ertrags- und Vermögenslage in ihrer Entwicklung aus Sicht des Vorstands weiter überaus positiv. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist stabil finanziert.

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 Kosten der Refinanzierung, Ergebnisse aus Verkäufen und Bewertungseffekte. Dieser 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 in Leipzig umfasst der Immobilienbestand zum 31. Dezember 2021 wie im Vorjahr noch 71 Wohnungen in Riesa. 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 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.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von EUR 104,6 Mio. nach EUR 34,9 Mio. im Geschäftsjahr 2020. Der Anstieg des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen auf höhere Erträge aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen zurückzuführen. Gegenläufige Effekte resultieren im Wesentlichen aus dem Wegfall von

Erträgen aus Verkäufen von Immobilien sowie einer Beteiligung und aus dem Einmalaufwand aus der vorzeitigen Kündigung/Vernichtung der Wandelschuldverschreibung 2017/2022.

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.	2021	2020
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung	104,6	34,9
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	-153,4	-69,7
Aufwand aus Wandelschuldverschreibung 2017/2022	9,1	50,9
Emissionskosten Wandelschuldverschreibung 2020/2026	0,0	4,3
Aufwand aus Vernichtung Wandelschuldverschreibung 2017/2022	58,1	0,0
Aufwand aus Brückenfinanzierung Robyg	0,8	0,0
Ergebnis aus Verkäufen und Beteiligungsabgängen	0,0	-39,7
Ergebnis aus Währungsumrechnung	-0,6	2,2
Gründung Stiftung "TAG Miteinander"	0,0	0,9
Ertragsteuern und latente Steuern	2,5	11,2
Beteiligungserträge	-33,1	-4,7
Bewertungseffekt Kaufpreisgarantie	-0,4	0,1
Jahresergebnis nach Bereinigung	-12,4	-9,6

Auf dieser Basis erzielte die Gesellschaft mit EUR -12,4 Mio. ein unter dem Vorjahr (EUR -9,6 Mio.) liegendes Jahresergebnis nach Bereinigung. Damit wurde die im Vorjahr für den HGB-Jahresabschluss getroffene Prognose, die von einem bereinigten Jahresfehlbetrag zwischen EUR 13,0 Mio. und EUR 15,0 Mio. ausging, leicht übertroffen.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr von EUR 45,2 Mio. in 2020 auf EUR 46,8 Mio. Davon entfallen auf die konzerninterne Kostenumlage EUR 46,3 Mio. (Vorjahr: EUR 44,6 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich von EUR 41,7 Mio. im Vorjahr auf EUR 4,2 Mio. Der Vorjahresausweis enthielt einen Buchgewinn von EUR 39,8 Mio. aus dem Verkauf der Anteile an einer immobilienhaltenden Tochtergesellschaft. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.). Darüber hinaus werden im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, aus Kostenerstattungen sowie Erträge aus Sachbezügen ausgewiesen.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr von EUR 39,0 Mio. auf EUR 41,2 Mio. gestiegen. Neben laufenden Gehaltserhöhungen bzw. Tantiemезahlungen für Mitarbeiter wurde auch die auf der Hauptversammlung am 11. Mai 2021 beschlossene neue Vorstandsvergütung erfasst, die unter anderem eine Erhöhung der Ziel- und Maximalvergütungen für die variable Vorstandsvergütung vorsieht und im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu einem Mehraufwand von EUR 0,2 Mio. führte. Ergänzend waren Aufwendungen aus dem Long Term Incentive Plan der Jahre 2018-2020, aus dem im zweiten Quartal 2021 TAG-Aktien an die Vorstände zugeteilt wurden, in Höhe von EUR 1,1 Mio. zu erfassen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen liegen mit EUR 2,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.) über dem Vorjahresniveau und betreffen im Wesentlichen ERP-Software.

Die Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegt mit EUR 89,1 Mio. (Vorjahr: EUR 77,9 Mio.) über dem Vorjahresniveau. Aus der Kündigung der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 resultierten Aufwendungen als Differenz zwischen Rückzahlungsverpflichtung und bilanziertem Buchwert von EUR 9,1 Mio. (Vorjahr: EUR 50,9 Mio.).

Darüber hinaus wurden die im Vorjahr im Umlaufvermögen ausgewiesenen zurückgekauften Wandelschuldverschreibungen 2017/2022 im Geschäftsjahr vernichtet. Der hieraus resultierende Aufwand beträgt EUR 58,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.). Im Vorjahr wurden des Weiteren Emissionskosten in Höhe von EUR 4,3 Mio. für die in 2020 neu platzierte Wandelschuldverschreibung 2020/2026 über EUR 470,0 Mio. sowie ein Betrag von EUR 0,9 Mio. als Gründungsaufwand für die im Geschäftsjahr 2020 gegründete „TAG Miteinander Stiftung“ ausgewiesen.

Die übrigen Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand entfallen unter anderem auf Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, EUR 4,9 Mio. (Vorjahr: EUR 5,4 Mio.), auf angemietete Geschäftsräume EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,7 Mio.) sowie auf EDV-Kosten EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.). Der Aufwand aus Währungsumrechnung beträgt im Geschäftsjahr EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) und beinhaltet Bewertungsverluste für den polnischen Zloty.

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von EUR 33,1 Mio. (Vorjahr: EUR 4,7 Mio.) enthalten Erträge aus phasengleicher Gewinnvereinnahmung von EUR 15,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) Aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen erzielte die TAG Immobilien AG im Geschäftsjahr 2021 einen Ertrag in Höhe von EUR 153,4 Mio. (Vorjahr: EUR 69,7 Mio.). Hierin enthalten sind eine zusätzliche Ausschüttung von Tochtergesellschaften für das Vorjahr über EUR 71,7 Mio. sowie phasengleiche Gewinnvereinnahmungen weiterer Tochtergesellschaften über EUR 7,8 Mio.

Das Zinsergebnis ist im Berichtsjahr auf EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio.) gesunken. Dabei erhöhte sich der Zinsertrag gegenüber verbundenen Unternehmen auf EUR 17,7 Mio. (Vorjahr: EUR 16,7 Mio.). Der Zinsaufwand erhöhte sich von EUR 12,7 Mio. im Geschäftsjahr 2020 auf EUR 14,8 Mio. in 2021. Auf Schuldscheindarlehen, Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen entfiel im Geschäftsjahr 2021 ein laufender Zinsaufwand von EUR 10,3 Mio. (Vorjahr: EUR 8,5 Mio.). Der Zinsaufwand gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhte sich von EUR 3,5 Mio. auf EUR 4,1 Mio.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme reduzierte sich insgesamt um EUR 124,5 Mio. auf EUR 2.563,1 Mio. zum 31. Dezember 2021 (Vorjahr: EUR 2.687,6 Mio.). Ursächlich für diese Reduzierung war im Wesentlichen die Kündigung bzw. Vernichtung der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 im Berichtsjahr. Die liquiden Mittel betragen zum Ende des Geschäftsjahres EUR 43,5 Mio. (Vorjahr: EUR 289,6 Mio.).

Das Eigenkapital verringerte sich von EUR 944,6 Mio. auf EUR 921,0 Mio. Ende 2021. Neben der Erhöhung durch den Jahresüberschuss von EUR 104,6 Mio. wirkte sich die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 128,8 Mio. eigenkapitalmindernd aus. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 35,1% im Vorjahr auf 35,9% zum 31. Dezember 2021.

Die Steuerrückstellungen beinhalten ausschließlich Rückstellungen für Ertragsteuern. Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für Tantiemen in Höhe von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.), Kosten für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.), Drohverlustrückstellungen für Kaufpreisgarantien gegenüber Minderheitsgesellschaftern von Tochterunternehmen von EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,8 Mio.) sowie diverse übrige Rückstellungen in Höhe von EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.).

Die Verbindlichkeiten reduzierten sich insgesamt auf EUR 1.620,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.722,3 Mio.) und beinhalten unter anderem die von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihen, Wandelschuldverschreibungen, Commercial Papers und Schuldscheindarlehen.

Von verschiedenen Kreditinstituten hat die Gesellschaft, neben nicht wesentlichen Krediten zur Immobilienfinanzierung, zum Stichtag Kreditlinien über EUR 80,0 Mio. (Vorjahr: EUR 55,0 Mio.) sowie ein unbesichertes Darlehen über EUR 50,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) zur Verfügung gestellt bekommen. Zum 31. Dezember 2021 waren die Kreditlinien wie im Vorjahr nicht ausgenutzt.

Die Gesellschaft hat darüber hinaus im Dezember 2021 einen Vertrag für eine Brückenfinanzierung über EUR 750,0 Mio. zum Erwerb von 100% der Anteile an der ROBYG S.A. unterzeichnet, die jedoch zum Stichtag noch nicht in Anspruch genommen wurde.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist insgesamt zufriedenstellend. Das Geschäftsjahr 2021 der TAG Immobilien AG ist, wie bereits die Vorjahre, geprägt durch Einmaleffekte und die Ergebnisse aus den Tochtergesellschaften. Die Effekte aus der Kündigung und Vernichtung der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 von insgesamt EUR 67,3 Mio. prägen die Aufwandsseite. Demgegenüber konnten die Ergebnisse aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen im Vergleich zum Vorjahr von EUR 74,4 Mio. auf EUR 186,6 Mio. gesteigert werden, sodass sich insgesamt ein Jahresüberschuss von EUR 104,6 Mio. nach EUR 34,9 Mio. im Vorjahr ergibt.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt mit 35,9% (Vorjahr: EUR 35,1%) aus Sicht des Vorstands weiterhin auf einem gutem Niveau. Die Gesellschaft verfügt über ausreichende Liquidität und ist nach Einschätzung des Vorstands stabil finanziert.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

Voraussichtliche wirtschaftliche Rahmendaten

Vor dem Hintergrund der noch immer andauernden Covid-19-Pandemie sind Prognosen zu den künftigen wirtschaftlichen Rahmendaten mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Für Deutschland wird für das Jahr 2022 ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 3,7% erwartet, die Arbeitslosenquote soll sich von aktuell 5,7% auf 5,2% bewegen (ifo Konjunkturprognose Winter 2021). Für Polen wird aus heutiger Sicht ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 5,2% prognostiziert, für die Arbeitslosenquote wird ein Absinken von aktuell 3,3% auf 3,1% erwartet (European Economic Forecast, Herbst 2021). Diese Prognosen sind unter der Annahme erstellt, dass die zum Teil starken Einschränkungen, die die Wirtschaft in Europa durch die Pandemie gegenwärtig erfährt, im Verlauf des Jahres 2022 deutlich oder sogar vollständig entfallen und die Volkswirtschaften sich damit relativ zeitnah auf dem Weg der wirtschaftlichen Erholung befinden. Eine noch länger andauernde Pandemie und damit eine ggf. mehrjährige schwere wirtschaftliche Rezession werden derzeit nicht erwartet.

Bezogen auf die Mieten und Leerstände rechnen wir auf Basis der trotz der Covid-19-Pandemie sehr stabilen Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes auch in 2022 mit einer Fortsetzung des positiven Trends der vergangenen Geschäftsjahre, das heißt einer weiter sehr guten Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in den von uns bewirtschafteten Regionen. Auch der polnische Wohnimmobilienmarkt hat sich in 2021 als robust erwiesen. Hier erwarten wir weiterhin positive Fundamentaldaten, d.h. Bevölkerungswachstum und steigende Löhne und Gehälter, insbesondere in den von uns angestrebten Märkten, d.h. in den großen Städten des Landes.

Ein Ende des sehr niedrigen Zinsniveaus ist nach unserer Einschätzung für den Prognosezeitraum noch nicht in Sicht. Dies gilt umso mehr, als angesichts des pandemiebedingt europaweit stark erhöhten Schuldenstands Zentralbanken unseres Erachtens kaum kurzfristig Schritte unternehmen werden, die zu einem wesentlichen Anstieg des Zinsniveaus führen. Sollte sich die derzeitige Inflationsentwicklung in der Eurozone allerdings verfestigen, könnte die EZB einen restriktiveren Kurs einschlagen, was mittelfristig Auswirkungen auf die Finanzierungsbedingungen haben würde.

Prognose des Konzerns für das Geschäftsjahr 2022

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.

Insbesondere sind die konkreten Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wirtschaft, einzelne Märkte und Branchen derzeit nicht abschließend abschätzbar. Die nachfolgend dargestellten Prognosen sind in diesem Zusammenhang von hoher Unsicherheit geprägt.

Im Mittelpunkt unserer Strategie für die Aktionär*innen steht die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Zahlen ist für die TAG kein vorrangiges Ziel, da das Immobilienportfolio der TAG in Deutschland mit rund 87.600 Einheiten eine Größe erreicht hat, die eine effektive Bewirtschaftung des Bestands ermöglicht. Aus diesem Grund wird unser Augenmerk auch weiterhin stärker auf die Optimierung des Portfolios und die nachhaltige Steigerung des Cashflows gerichtet sein. Im Ergebnis bedeutet dies, dass wir attraktive Chancen am Markt nutzen werden und an Standorten mit Entwicklungspotenzial, an denen die TAG bereits vertreten ist, investieren, um unser Wohnimmobilienportfolio auszubauen und weiterzuentwickeln. Nach wie vor ist unsere Strategie beim Ankauf von Portfolios jedoch durch eine ausdrückliche Kapitaldisziplin bestimmt. Gleichzeitig werden wir weiter selektive Verkaufsmöglichkeiten nutzen, wenn dadurch die Rentabilität des Gesamtportfolios verbessert wird.

Mittelfristig, d.h. innerhalb eines Zeitraums von sechs bis sieben Jahren, sollen in Polen ca. 20.000 Wohnungen für den Vermietungsbestand erworben bzw. errichtet werden. Darüber hinaus wird es auch in Polen zukünftig Mittelzuflüsse aus dem Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer geben.

Für die folgende Prognose bleibt der im Dezember 2021 unterzeichnete Kaufvertrag über 100% der Anteile der ROBYG S.A. unberücksichtigt, da der Vollzug der Akquisition noch nicht erfolgt ist.

In Polen werden seit Juni 2021 erste Mieteinnahmen erzielt, das Vermietungsgeschäft befindet sich aber weiterhin noch im Aufbau, wir erwarten hier für das Geschäftsjahr 2022 ein in etwa ausgeglichenes Ergebnis. Vor diesem Hintergrund wird der FFO I der TAG für das Geschäftsjahr 2022, analog zum Vorjahr, ausschließlich auf Basis des Vermietungsgeschäfts in Deutschland prognostiziert. Für das Geschäftsjahr 2023 ist dann erstmalig eine FFO-Prognose für das Gesamtportfolio geplant.

Im Ergebnis prognostizieren wir für das Geschäftsjahr 2022

- einen FFO (als FFO I ohne Verkäufe und ohne Verwässerungseffekte) von EUR 188 Mio. bis EUR 192 Mio. (2021: EUR 182,0 Mio.) beziehungsweise EUR 1,30 (2021: EUR 1,24) je Aktie und
- eine Dividende je Aktie für das Geschäftsjahr 2022 von EUR 0,98 (für 2021: EUR 0,93) je Aktie.

Der für das Geschäftsjahr 2022 erwartete Anstieg des FFO um rund EUR 8,0 Mio. im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 beruht im Wesentlichen auf der Annahme

- einer um rund EUR 4,0 Mio. höheren Netto-Ist-Miete,
- ein um rund EUR 2,0 Mio. verbessertes Dienstleistungsergebnis,
- rund EUR 3,0 Mio. geringere Finanzierungskosten
- sowie der Veränderung übriger Ertrags- und Aufwandspositionen, die in Summe zu einer erwarteten Ergebnisreduzierung von rund EUR 1,0 Mio. führen.

Weitere Akquisitionen und Verkäufe werden für Zwecke der Prognose, wie in den Vorjahren, nicht angenommen. So würden weitere Akquisitionen von Immobilienportfolios tendenziell zu einer Erhöhung der FFO-Prognose führen, umfangreichere Verkäufe demgegenüber zu einer Verringerung des für 2022 erwarteten FFO.

Für die Leerstandsquote rechnen wir, ohne weitere Akquisitionen und Verkäufe, in Bezug auf die Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland mit einem Rückgang um ca. 0,3% bis 0,5%-Punkte (1. Januar 2022 inklusive der zum 31. Dezember 2021 wirksam gewordenen Akquisitionen: 5,3%). Für die Miete erwarten wir ein Wachstum auf like-for-like-Basis inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau in einer Größenordnung von rund 1,5% bis 2,0% (2021: 1,3% p.a.).

Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen nach ihrer Natur darüber hinaus 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 hängen 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.

Prognose der TAG Immobilien AG als Einzelgesellschaft für das Geschäftsjahr 2022

Für den bereinigten Jahresüberschuss der TAG Immobilien AG im Einzelabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir, ohne Ergebnisse aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften, vor Steuern und ohne jährlich nicht wiederkehrende Effekte, einen Jahresfehlbetrag zwischen rund EUR 11,0 Mio. und 14,0 Mio. und damit in etwa ein Ergebnis auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2021.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikomanagement

Die TAG hat ein zentrales Risikomanagementsystem 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 Jour fixe, LIM-Meetings, 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 an das zentrale Risikomanagement. Dort werden diese Risiken in eine „zusammengefasste Risikomeldung“ überführt.

Risikoidentifikation und -bewertung

Die Risikoidentifikation beinhaltet die regelmäßige, systematische Analyse von internen und externen Entwicklungen und Ereignissen. Hierbei wird der Fokus auf bestandsgefährdende Risiken gerichtet. Die Risiken werden gemäß Ihrer Eintrittswahrscheinlichkeiten und der absoluten Schadenshöhe nach bewertet und im Risikofragebogen zu erfasst.

Die Risikobewertung ist die Quantifizierung eines Erwartungswertes, der sich rechnerisch aus dem Produkt der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Nettoschadenshöhe (Bruttoschadenshöhe abzüglich eingeleiteter Maßnahmen) 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 das Risiko auch qualitativ sein.

Für die Quantifizierung des Schadenspotenzials wurden folgende Einteilungen gewählt:

<u>Schadenshöhe</u>	<u>Wert</u>
wesentlich	> 1 Mio. € bis 5 Mio. €
schwerwiegend:	> 5 Mio. € bis 15 Mio. €
besonders schwerwiegend:	> 15 Mio. €

<u>Eintrittswahrscheinlichkeit</u>	<u>Wert</u>
Selten:	< 5%
unwahrscheinlich:	> 5% bis 25%
möglich:	> 25% bis 50%
wahrscheinlich:	> 50% bis 75%
fast sicher:	> 75%

Sämtliche Risiken der TAG werden in einer geschlossenen 25-Feld-Matrix (Risk Map) gemäß ihrer Schadenshöhe und der Eintrittswahrscheinlichkeit eingeordnet. Im Rahmen der Berichterstattung erfolgt eine summarische Aggregation der gemeldeten Erwartungswerte unter Berücksichtigung von Interdependenzen.

Risikosteuerung

Die Risikosteuerung erfolgt anhand getroffener Maßnahmen für die identifizierten Risiken durch Risikovermeidung, Risikoreduktion, Risikoteilung bzw. -transfer 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 Risikouberwälzung.

Die Überwachung der Risikosteuerungsmaßnahmen liegt dezentral im Verantwortungsbereich der Risikoverantwortlichen. Durch den Risikomanager soll ein Abgleich der Risikomeldungen und der entsprechenden Maßnahmen bezüglich ihrer Umsetzung und Wirksamkeit zum jeweiligen Vorquartal erfolgen.

Risikotragfähigkeit

Das Geschäftsmodell der TAG ist cashflowbasiert. Als Risikotragfähigkeit wird das maximale Risikoausmaß verstanden, welches das Unternehmen ohne Gefährdung seines Fortbestandes 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 der Vermietung 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. Eine nur geplante aber noch nicht beschlossene Dividendenzahlung wird eliminiert. Zur Berücksichtigung weiterer, aus heutiger Sicht nicht erkannter Liquiditätsrisiken, wird ein Sicherheitsabschlag von 20 % vorgenommen. Der so ermittelte Wert wird mit der dreijährigen Liquiditätsplanung der letzten Planung plausibilisiert. Sofern wesentliche Liquiditätsrisiken

in einem Zeitraum von mehr als einem bis zu drei Jahren 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 Erwartungswert 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 ein einheitliches Risikoerfassungsformular verwendet. Das zentrale Risikomanagement übermittelt dem Vorstand einen konsolidierten Bericht der Risikoerfassungsbögen (Risikoreporting für den CFO) mit einer Übersicht der gemeldeten Risiken in den einzelnen Risikokategorien, des Konzernerwartungswertes, der Risikodeckungssumme und der sich daraus ergebenden Risikotragfähigkeit und der Einordnung der Risiken in die Risk Map. Parallel wird eine entsprechende PowerPoint-Präsentation für den Aufsichtsrat erstellt, die ebenfalls den Konzernerwartungswert, die Risikodeckungssumme und der sich daraus ergebenden Risikotragfähigkeit enthält.

Der Vorstand erhält quartalsweise vom Risikomanagement eine Zusammenfassung der gemeldeten Risiken nach den Risikokategorien sowie eine Übersicht mit der Zuordnung der gemeldeten Risiken in der Risk Map. Dem Aufsichtsrat werden die Risikokategorien und die Risikomatrix in den jeweiligen AR-Sitzungen vorgelegt und durch den Vorstand erläutert.

Sofern neue oder sich kurzfristig geänderte bestandsgefährdende 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 Risikoverantwortlich 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. Das CMS ist nicht in das RMS integriert, die Systeme ergänzen sich. Gemeinsame Ziele von RMS und CMS sind das Erkennen und sichtbar machen 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, Risikoassessment, 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.

Darstellung der Einzelrisiken im Hinblick auf die künftige Entwicklung

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
 - Risiken aus der Covid-19-Pandemie
- Finanzwirtschaftliche Risiken
 - Liquiditätsrisiken
 - Zinsrisiken
 - Währungsrisiken
- Sonstige Risiken
 - Rechtliche Risiken
 - Steuerliche Risiken
 - IT-Risiken
 - Datenqualitätsrisiko
 - Datenschutzrisiko
 - Personalrisiko

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 und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investor*innen in Deutschland beeinflusst und ist wesentlich von der regionalen Lage abhängig. Ein wesentlicher Faktor ist speziell das steuerliche Umfeld, in dem steuerungspolitische Instrumente wie Sonderabschreibungen, Befreiungstatbestände für

Ertragsteuern und die Grunderwerbsteuer sowie schenkung- und erbschaftsteuerliche Begünstigungen die Nachfrage nach Immobilien beeinflussen.

Die TAG ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Insbesondere bei der Akquisition 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 nicht umsetzen kann.

Im Hinblick auf künftige Instandhaltungs- und Bau- beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen besteht das Risiko, dass die Handwerker- und Baubranche derzeit in vielen Fällen nicht über ausreichend Kapazitäten verfügt, um die entsprechenden Aufträge zeitnah abzuarbeiten. Dies kann im Hinblick auf die von der TAG geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu zeitlichen Verzögerungen und, als Folge der hohen Nachfrage, zu 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 des Immobilienbesitzes der TAG befindet.

Mit der strategischen Ausrichtung der TAG auf dynamische Ballungszentren und ausgewählte weitere Standorte werden diese Risiken begrenzt. Durch ausgewählte Zukäufe von Wohnimmobilien wird darüber hinaus die Konzentration auf ein hochwertiges und renditestarkes Portfolio gestärkt. Zur Vorbereitung von Akquisitionsentscheidungen 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 Umfeld- und Branchenrisiken werden als gering angesehen. Auch wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit für das Risiko zeitlicher Verzögerungen und erhöhter Preise durch Kapazitätsengpässe bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus unserer Sicht hoch ist, so sind die diesbezüglichen Aktivitäten der TAG doch im Vergleich zur Branche wenig umfangreich. Zudem wird diesem Risiko bereits seit einigen Jahren durch den weiteren Ausbau eines konzerneigenen Handwerkerservices begegnet. Sofern entsprechende Risiken eintreten, würde dies dazu führen, dass die im zuvor dargestellten Prognosebericht (Abschnitt „Prognose für das Geschäftsjahr 2021“) dargestellte erwartete Entwicklung, insbesondere des FFO I, nicht erreicht werden würde.

Im Gegensatz zum deutschen Immobilienmarkt ist die Wettbewerbssituation in Polen nach unserer Einschätzung weniger intensiv. Insbesondere der von der TAG angestrebte Vermietungsmarkt für Wohnungen wird derzeit 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 Handwerkern.

Regulatorische 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 Hinblick auf das künftige Mietrecht besteht derzeit ein Risiko wesentlicher nachteiliger Veränderungen für Vermieter*innen, die zum Teil schon gesetzlich umgesetzt sind. Neben den bereits in Vorjahren vorgenommenen Verschärfungen der sog. „Mietpreisbremse“ im Sinne des § 556d BGB, der mittlerweile reduzierten Umlage für Modernisierungsaufwendungen nach § 559 BGB, erfolgten in den vergangenen Monaten weitere regulatorische Maßnahmen, wie z.B. die Verlängerung des Referenzzeitraums für die Mietspiegel für Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen gemäß § 558 BGB. Die Verlängerung des Referenzzeitraums für die Mietspiegel für Mieterhöhungen führt dazu, dass in den Mietspiegel verstärkt ältere Mietvertragsabschlüsse mit niedrigeren Mieten einfließen, sodass die sich hieraus ergebende neue Miete geringer ausfällt beziehungsweise neue Vertragsabschlüsse zeitlich später zu Mieterhöhungen führen. Weitere Verschärfungen können sich zukünftig in Folge der Umsetzung des Regierungsprogramms der seit Ende des letzten Jahres im Amt befindlichen neuen Bundesregierung ergeben.

Im Hinblick auf nachteilige Änderungen im Mietrecht hatte der Berliner Senat im Juni 2019 beschlossen, für Bestandswohnungen im Bundesland Berlin innerhalb der nächsten 5 Jahre, bis auf wenige Ausnahmen, keine Mieterhöhungen mehr zuzulassen (sog. „Mietendeckel“). Im November 2020 trat die zweite Stufe des Berliner Mietendeckels in Kraft. Diese sah Absenkungen von Bestandsmieten vor, wenn die Miete mehr als 20% über einer definierten Obergrenze lag. Für den sogenannten „Mietendeckel“ hat das Bundesverfassungsgericht am 25. März 2021 festgestellt, dass dem Berliner Senat die Gesetzgebungskompetenz diesbezüglich fehlt und den Berliner Mietendeckel für nichtig erklärt. Dennoch findet sich in der politischen Diskussion weiterhin Unterstützung für diese und ähnliche Überlegungen, die alle eine künftig stärkere Beschränkung von Mieterhöhungen zum Ziel haben.

Das Risiko nachteiliger Änderungen im Mietrecht wird für die TAG als gering 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 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. Die aktuellen Diskussionen konzentrieren sich aus unserer Sicht jedoch im Wesentlichen auf zwei Bereiche, nämlich die in den letzten Jahren in Großstädten stark angestiegenen Neuvermietungsmieten sowie umfangreiche Mieterhöhungen als Folge von Modernisierungsmaßnahmen. Viele Mieter*innen fürchten insofern, dass aktuelle oder zukünftige Mieten nicht mehr leistbar sind. Dem soll durch eine verschärfte Mietenregulierung entgegengewirkt werden. Die Investitionen der TAG erfolgen jedoch nicht in den großen Metropolen Deutschlands, sondern bewusst in sog. „B- und C-Standorten“, d.h. in den weiteren Einzugsgebieten der Metropolen und in mittelgroßen Städten. So befinden sich zum Beispiel im Bundesland Berlin nur rund 180 Wohnungen im Eigentum der TAG. Der Schwerpunkt unseres Wohnungsbestandes (mehr als 75%) befindet sich in Ostdeutschland. Die größten Standorte der TAG sind die Städte bzw. Regionen Salzgitter, Gera und Erfurt. Modernisierungsprogramme für bestehende Mieter*innen werden nur in sehr eingeschränktem Umfang durchgeführt (diese trugen im Geschäftsjahr 2021 nur 0,1% (Vorjahr: 0,2%) zum gesamten Mietwachstum bei), der große Schwerpunkt der Investitionen geht in den Leerstandsabbau.

Vor diesem Hintergrund gehen wir nicht davon aus, dass die Diskussion um eine stärkere Regulierung (insbesondere um Beschränkungen von Mieterhöhungen) auch unsere Standorte wesentlich betreffen wird. Wenngleich wir die

Wahrscheinlichkeit als gering einschätzen, besteht dennoch 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 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.

Alle übrigen regulatorischen und politischen Risiken werden als gering eingeschätzt. Entsprechende Entwicklungen könnten sich nachteilig auf die im Prognosebericht dargestellten Erwartungen, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung der Mieten und damit des FFO I und des EBT, 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, die verstärkte Nachfrage nach bedarfsgerechten Umbauten und Seniorenprogrammen aufgrund demografischer Veränderungen, ebenso Erdgeschosswohnungen sowie barrierefreie und seniorengerechte 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 (u.a. Jumpers, Aktiv Treff, Mieter- und Quartierbüros, Pflegestützpunkte). Den steigenden Energiekosten wird durch eine kontinuierliche Erneuerung der Heizanlagen gegengesteuert. Weitere Energieeffizienzmaßnahmen an den Gebäuden werden sukzessive ausgeführt.

Insgesamt werden die Risiken als gering aber zunehmend eingestuft. Können Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen im Zusammenhang mit neuen energetischen und messtechnischen Anforderungen, die zur Reduzierung von CO₂-Emissionen im gesamten deutsche Wohnungsbestand umfangreich erforderlich sind, nicht oder nur in geringerem Umfang als erwartet auf die Mieter*innen umgelegt werden, würden sich negative Auswirkungen auf den 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 durch aktives Asset und Property Management 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 (Forderungsausfallsrisiko aus Vermietung) ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit jedoch als gering. Insgesamt kam es im Geschäftsjahr 2021 zu Wertminderungen auf Mietforderungen einschließlich der gesondert ausgewiesenen Wertminderungen im Dienstleistungsergebnis von EUR 4,3 Mio. (Vorjahr: EUR 4,6 Mio.). Bezogen auf die Netto-Ist-Miete von EUR 333,1 Mio. (Vorjahr: EUR 322,5 Mio.) entspricht dies einer Forderungsausfallquote von 1,3% (Vorjahr: 1,4%). Im Einzelabschluss der TAG Immobilien AG selbst sind Mietausfälle nur von untergeordneter Bedeutung.

Die künftigen Vermietungsrisiken sind auch von der Bevölkerungsentwicklung abhängig. Sie werden hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit aufgrund der weiter erwarteten hohen Nachfrage nach Wohnraum als gering eingestuft. Ein Anstieg der Leerstandsquote würde zu negativen Auswirkungen auf die Mieten und damit insbesondere auf den FFO I führen. Die diesbezüglichen dargestellten Erwartungen in der Prognose für das Geschäftsjahr 2022 könnten in einer derartigen Situation nicht erreicht werden.

Die TAG wird sich auch in Polen vorwiegend auf die Vermietung von Wohnungen konzentrieren. Im Gegensatz zu Deutschland ist der Mietwohnungsmarkt in Polen sehr viel kleiner. Die Eigentümerquote liegt in Polen aktuell bei ca. 80-85%, 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, da sich die Eigentümerquote, auch in den von der TAG angestrebten großen Städten Polens, nicht reduziert sondern sogar weiter erhöht. In Kombination mit einer weiter erhöhten Neubautätigkeit könnte dies zu einem Überangebot führen.

Dieses Risiko wird jedoch als gering angesehen. Der Markt für Wohnungsvermietungen hat in Polen in den letzten Jahren deutlich an Nachfrage gewonnen, wie bereits 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.

Portfolio Bewertungsrisiken

Für die Bewertung der im Konzernabschluss ausgewiesenen Marktwerte (Fair Values) und der im Umlaufvermögen ausgewiesenen 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 der Gutachter auch ermessensabhängige, qualitative Faktoren zu berücksichtigen, zum Beispiel die Bewertung von Lage und Qualität der Objekte oder die Höhe der erzielbaren Mieterlöse. Infolgedessen 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 den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen 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.

Auch wenn dies von uns, zumindest für den Prognosezeitraum 2022, nicht erwartet wird, so können steigende Zinsen auch 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 bei einem Rückgang der Mieten oder einem Anstieg der Leerstände eintreten.

In Polen können zudem Risiken auch einer falschen Markteinschätzung des noch relativ jungen und kleinen Marktes für Wohnungsvermietungen sowie Veränderungen der Nachfrage nach entsprechenden Objekten zu Bewertungsrisiken führen. Zudem könnten auf Grund der vergleichsweise jungen Historie dieses Marktes Vergleichsparameter für die Bewertung ggf. nur in größeren Bandbreiten zu schätzen sein.

Portfoliobewertungsrisiken werden jedoch von uns aufgrund der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnungen, bei gleichzeitig unzureichenden Neubauaktivitäten, und den damit erwarteten weiter steigenden Mieten als gering eingestuft. Sofern bilanzielle Verluste eintreten, sind diese nicht liquiditätswirksam und beeinträchtigen in vielen Fällen (zum Beispiel im Hinblick auf die von der TAG begebenen Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen) nicht die Einhaltung von kreditvertraglichen Auflagen. Allerdings würden die dargestellten Erwartungen hinsichtlich der Entwicklung des NTA möglicherweise nicht erreicht werden.

Projektentwicklungsrisiken

Seit dem Geschäftsjahr 2020 ist die TAG auf dem polnischen Immobilienmarkt auch als Projektentwickler tätig. Auf der Aufwandsseite kann dies mit wesentlichen Risiken verbunden sein, falls Bauprojekte ungeplante Kosten oder auch 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 von Vantage nicht zu beobachten war, sind derartige Kostenrisiken dem Projektentwicklungsgeschäft immanent. Auf der Ertragsseite besteht das Risiko falscher Miet- bzw. Verkaufspreiskalkulationen, insbesondere falls zwischen Planung und Fertigstellung des Projektes längere Zeit als geplant vergeht.

Insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Umsetzung (Closing) des Erwerbs der ROBYG S.A., einem führenden Projektentwickler in Polen, steigen zukünftig entsprechende Fertigstellungsrisiken, Beschaffungsrisiken und Baurisiken aus dem Projektentwicklungsgeschäft deutlich an. Entsprechendes gilt für das Risiko, die Wohnungen aus den laufenden Projektentwicklungen zu den kalkulierten Preisen am Markt zu verkaufen. Auch diesbezüglich bestehen Preis- und Absatzrisiken in Polen einerseits bei dem Tochterunternehmen Vantage S.A. sowie der ROBYG S.A., sofern der unterzeichnete Kaufvertrag vollzogen wird.

Projektentwicklungsrisiken werden von uns zwar als mittel eingeschätzt, zum Stichtag ergaben sich in diesem Zusammenhang aber keine Auswirkungen auf die Bewertung der bilanzierten Projekte. Im Falle des Eintretens dieser Risiken könnte der NTA negativ beeinflusst werden und die dargestellten Erwartungen hinsichtlich dieser Kennzahlen möglicherweise nicht erreicht werden.

Risiken aus der Covid-19-Pandemie

Als wesentliches neues Risiko ist seit dem Geschäftsjahr 2020 die Covid-19-Pandemie hinzugekommen, deren wirtschaftlichen Folgen nach wie vor nur schwer verlässlich abschätzbar sind. Auch wenn wir vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklung nicht von wesentlichen negativen Einflüssen auf unsere Geschäftstätigkeit ausgehen, besteht gleichwohl weiterhin das Risiko erhöhter Mietausfälle, auch wenn diese bisher kaum feststellbar sind. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie stärker und langfristiger ausfallen, als bisher erwartet.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass beispielsweise im Falle eines länger andauernden oder noch umfassenderen Lock-Downs, Besichtigungstermine nicht wie geplant stattfinden können und damit unsere Ziele in Bezug auf eine Reduzierung des Leerstandes nicht erreicht werden. Auch könnten möglicherweise durch weitere gesetzliche Vorgaben im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie hervorgerufene Beschränkungen bei der Durchführung von Mieterhöhungen unsere Ziele für das Mietwachstum negativ beeinflussen. Ein größerer Leerstand und ein geringeres Mietwachstum hätten, zumindest temporär, negative Folgen für unsere Mietumsätze und damit auch für den FFO I des Konzerns.

In Polen könnte die Covid-19-Pandemie Verzögerungen einerseits im Bau oder andererseits im Verkauf von Wohnungen ergeben. Dies könnte zur zeitlichen Verschiebung von Miet- und Verkaufsumsätzen in spätere Perioden und auch zu Kostensteigerungen sowie zu zusätzlichen Finanzierungskosten führen.

Sofern sich die Auswirkungen der Corona-Pandemie über die derzeitigen Erwartungen hinaus in nachhaltigen Konjunktur- und Kapitalmarktbelastungen niederschlagen, könnte dies die Immobilienmärkte durch Leerstände und Wertverluste sowohl bei den Renditeliegenschaften als auch den Vorratsimmobilien belasten. Hinsichtlich der Vorratsimmobilien insbesondere in Polen besteht ferner das Risiko sinkender Verkaufspreise und damit ggf. entstehender Abwertungsbedarfe infolge eines ggf. durch Covid-19–Unsicherheiten hervorgerufenen Nachfragerückgangs. Hinsichtlich der aus der Covid-19-Pandemie ggf. resultierenden Portfoliobewertungsrisiken bei Renditeliegenschaften wird auf den Abschnitt „Portfolio Bewertungsrisiken“ verwiesen.

Die Risiken infolge der Pandemie stufen wir als gering ein, die positiven Zukunftsaussichten unseres Geschäftsmodells sehen wir unter Betrachtung dieser Risiken als nicht gefährdet an. Mit einer durchschnittlichen Netto-Ist-Miete in unseren Wohnungen per 31. Dezember 2021 von nur EUR 5,55 pro Quadratmeter sind unsere Mieten unverändert im günstigen und bezahlbaren Wohnsegment. Selbst im Falle einer länger anhaltenden wirtschaftlichen Rezession sehen wir dieses Marktsegment, welches den Kernbestandteil unserer Geschäftsaktivitäten bildet, als stabil und nachgefragt an. Eine fundamentale Trendumkehr erwarten wir daher selbst bei deutlich intensiveren negativen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das gesamtwirtschaftliche Umfeld nicht.

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 das Risikomanagement 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 geringgehalten.

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 die nächsten zwölf Monate sowie die 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 von wesentlicher Bedeutung, dass die TAG weiterhin über ein Investment Grade Rating verfügt. Eine Krise an den Finanzmärkten, die auch durch den gegenwärtigen Konflikt zwischen Russland und der Ukraine entstehen könnte, 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. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. Die TAG nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 1.692,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1.657,0 Mio.), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Die TAG Immobilien AG selbst hat in ihrem Einzelabschluss wie im Vorjahr keine 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 Abs.1 HGB“ genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Die TAG verfügt seit dem Geschäftsjahr 2017 über ein Investment Grade Rating der Agentur Moody's (Baa3), jedoch wurde der Ausblick dieses Ratings zu Beginn des Jahres 2022 als Folge des nun verstärkten Engagements in Polen von „positiv“ auf „negativ“ geändert. Zwar wird das Risiko eines Verlusts des Investment Grade Ratings durch die TAG als gering eingestuft, dennoch würde eine Herabstufung des Ratings z.B. bei Moodys zu einem Rating außerhalb des Investmentgrade-Bereichs führen. Potenzielle Ratingherabstufungen, die mit Blick auf die geplante Umsetzung des Kaufvertrages zum Erwerb der ROBYG S.A. nicht ausgeschlossen werden können, würden die Refinanzierungsmöglichkeiten über den Kapitalmarkt erheblich einschränken und die Refinanzierungskosten deutlich erhöhen. Erhöhte Refinanzierungskosten würden sich in der Folge negativ auf den FFO I bzw. das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit in Polen auswirken. Dieses Risiko wird durch die TAG als mittel eingeschätzt.

Nach dem Vollzug des Erwerbs aller Anteile an ROBYG, der für das Ende des ersten Quartals 2022 erwartet wird, und Zahlung des Kaufpreises in Höhe von ca. EUR 540,0 Mio. bis EUR 560,0 Mio., besteht für die TAG ein Refinanzierungsrisiko in Bezug auf diesen Kaufpreis, das, sofern die TAG Fremdfinanzierungen in Anspruch nimmt,

insbesondere hinsichtlich der Konditionen von der Entwicklung des Ratings beeinflusst wird. Die zum Erwerb der Anteile eingeräumte Brückenfinanzierung, die ergänzend die Möglichkeit zur Refinanzierung von Krediten von ROBYG und für weiteres Working Capital von ROBYG enthält, hat eine Gesamthöhe von EUR 750,0 Mio. und eine Laufzeit von 18 Monaten bis Mitte des Jahres 2023. Es ist geplant, die Brückenfinanzierung bzw. den Kaufpreis im Verlauf des Jahres 2022 mit Hilfe von Kapitalmarkttransaktionen zu refinanzieren. Dabei ist die TAG jedoch von der Entwicklung an den Kapitalmärkten und den allgemeinen Finanzierungsbedingungen abhängig. Ein schwieriges Kapitalmarktumfeld kann sich dabei auch aus internationalen Krisen, wie beispielsweise dem militärischen Konflikt in der Ukraine ergeben, auf die der Konzern ohne Einfluss ist. Die TAG ist insofern für die Dauer der Brückenfinanzierung Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Die TAG geht jedoch nach eigener Einschätzung davon aus, dass im Bedarfsfalle durch entsprechende Kapitalmarktrefinanzierungen oder durch die Aufnahme neuer oder die Verlängerung bestehender Bankkredite ausreichend Liquidität beschafft werden könnte.

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. Zum Stichtag beträgt der Anteil der Bankkredite mit einer fixen Verzinsung 99% (Vorjahr: 97%) des Gesamtkreditvolumens. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen sowie die Schuldscheindarlehen verfügen wie im Vorjahr ausschließlich über feste Zinssätze. Der Anteil fixer Zinssätze an den gesamten Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beträgt zum Stichtag 99% (Vorjahr: 97%).

Ein Zinsänderungsrisiko besteht vor diesem Hintergrund im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite und in Bezug auf neue Kredite aus weiteren Akquisitionen. Steigende Finanzierungskostensätze, insbesondere in dem für die TAG relevanten langfristigen Bereich, würden die Rentabilität von Akquisitionen und die zukünftigen Ergebnisse und Cashflows der TAG negativ beeinflussen.

Der Konzern schließt langfristige Festzinssatzkredite ab, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Zinsderivate (z.B. Swaps) bestehen derzeit nicht. Zinsänderungsrisiken werden im Finanzierungsbereich als gering eingestuft. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der, mit Ausnahme der Brückenfinanzierung für den Erwerb der ROBYG S.A., langfristig abgeschlossenen Finanzverbindlichkeiten des Konzerns zu Festzinssätzen. In Bezug auf diese Brückenfinanzierung besteht das Risiko, dass bei einer Refinanzierung, sofern die TAG Fremdkapital in Anspruch nimmt, im Vergleich zur aktuellen Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten schlechtere Fremdfinanzierungskonditionen erzielt werden.

Im Hinblick auf den Erwerb der ROBYG S.A. wurde eine kurzfristige Brückenfinanzierung von EUR 750 Mio. mit einem Bankkonsortium mit einer Laufzeit von 18 Monaten bis Mitte des Jahres 2023 vereinbart. Im Hinblick auf die Anschlussfinanzierung bestehen neben den Refinanzierungsrisiken auch Zinsänderungsrisiken und Finanzierungskostenrisiken.

Auch auf Ebene des Einzelabschlusses der TAG Immobilien AG sind die Zinsänderungsrisiken als gering einzustufen. Sämtliche Finanzverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze und haben zum Stichtag Restlaufzeiten, was die wesentlichen Fremdfinanzierungen angeht, von 4,7 Jahren (Wandelanleihen), rund 1,5 bis 3,5 Jahren (Unternehmensanleihen) sowie rund 1,2 bis 8,6 Jahren (Schuldscheindarlehen).

Währungsrisiken

Durch den Beginn der Geschäftstätigkeit in Polen ist die TAG mit Beginn des Jahres 2020 Währungsrisiken ausgesetzt. Sämtliche Umsätze des Konzerns (Verkäufe und Mieten) werden in Polen aktuell und in Zukunft im polnischen Zloty erzielt, dessen Wechselkurs im Vergleich zum Euro Schwankungen unterliegt. Zukünftige Finanzierungen des Geschäftes in Polen über die TAG in Euro unterliegen ebenfalls einem Wechselkursrisiko. Auch wenn das Geschäftsmodell in Polen langfristig ausgerichtet ist, können bei einer kurzfristig notwendig werdenden Realisierung von Vermögenswerten oder Tilgung von Finanzverbindlichkeiten ggfs. erhebliche Währungskursverluste eintreten. Zum Stichtag beträgt der unrealisierte Verlust aus Währungsrisiken EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.). In Bezug auf die erwartete Kaufpreiszahlung zum Erwerb der Anteile an ROBYG, die in polnischen Zloty zu leisten ist, besteht kein Währungsrisiko mehr, da entsprechende Sicherungsinstrumente bereits abgeschlossen wurden. Mit der Erweiterung des Geschäfts in Polen werden jedoch entsprechende Währungsrisiken zukünftig steigen.

Insgesamt wird dieses Risiko als mittel eingeschätzt. Im Falle des Eintretens dieses Risikos kann es zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen kommen.

Rechtliche Risiken

Die TAG ist in Deutschland Partei verschiedener Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang ungewiss ist. Diese betreffen zivil- und verwaltungsrechtliche Verfahren, insbesondere Auseinandersetzungen mit Eigentümergemeinschaften über Baumängel und Streitigkeiten mit Mietern.

Rechtliche Risiken rühren aus der früheren Tätigkeit im Bauträgersgeschäft her. Da die Rechtsprechung oftmals die vor Jahren durchgeführten Abnahmen von Bauwerken durch Erwerber nicht als wirksam ansieht, ist die Inanspruchnahme durch Erwerber bzw. Eigentümergemeinschaften wegen etwaiger Baumängel noch nach Jahren und nach Ablauf der üblichen Gewährleistungsfristen von fünf Jahren möglich. Es sind eine Reihe von Verfahren bei Gerichten anhängig, in denen die Fertigstellung der Bauleistungen mehr als zehn Jahre zurückliegt. Daneben besteht das Risiko von Inanspruchnahmen aufgrund von Altlasten, Umweltverunreinigungen oder Bauschadstoffen oder aus Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien, die über korrespondierende, durchsetzbare Regressansprüche hinausgehen können. Für diese Risiken aus entsprechenden Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen wurden angemessene Rückstellungen gebildet. Erschwerend kommt hinzu, dass sich die gerichtlichen Verfahren coronabedingt verzögern und die Gerichte diese Verfahren auf Grund ihrer Komplexität und Beteiligung verschiedener Parteien nicht zeitnah abarbeiten bzw. entscheiden.

Vereinzelt wird eine Tochtergesellschaft der TAG noch von Erwerbern in Anspruch genommen, die aufgrund entgangener Steuervorteile Schadensersatzansprüche, in Einzelfällen auch die Rückabwicklung von Kaufverträgen deren Abschluss Jahre zurückliegt, geltend machen. Für die Risiken aus entsprechenden Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen wurden angemessene Rückstellungen gebildet.

Aus dem Bauträgersgeschäft in Polen können grundsätzlich rechtliche Risiken erwachsen, die sich aus Abnahmen von Bauwerken ergeben, die diesem Geschäft immanent sind. Derzeit werden diese Risiken für Polen jedoch als gering erachtet.

Einige rechtlichen Risiken werden im Hinblick auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit als hoch eingestuft. Zum Stichtag wurden daher Rückstellungen in Höhe von EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,7 Mio.) gebildet, die bei einem Eintritt des

jeweiligen Risikos zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen führen könnten. Im Einzelabschluss der TAG Immobilien AG wurden Rückstellungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) gebildet. Darüber hinaus könnten im Falle des Eintretens dieser Risiken der NTA negativ beeinflusst und die dargestellten Erwartungen hinsichtlich dieser Kennzahlen möglicherweise nicht erreicht werden, sofern die tatsächlichen Inanspruchnahmen die gebildeten Rückstellungen übersteigen.

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 zwecks 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 der Vantage-Gruppe 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 Risiken, die insgesamt als gering bis mittel eingestuft werden, sind zum Stichtag Rückstellungen in Höhe von EUR 5,8 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 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 oder auch den NTA gefährden könnten.

Weitere sonstige Risiken

Weitere Risikofelder betreffen 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 Cyber-Attacken nicht rechtzeitig erkannt werden mit nicht absehbaren Folgen auf die Beseitigung bzw. Schädigung des Systems.

Datenqualitätsrisiken betreffen das Risiko, dass die in den diversen DV-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 zu Ungunsten 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 derzeit gering und zukünftig steigend 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 „Portfolio Bewertungsrisiken“ 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) zu Gunsten verbundener Unternehmen Risiken ergeben.

Die vorstehend genannten Risiken werden insgesamt aufgrund der weiterhin starken Ergebnissituation der Tochtergesellschaften, die aus der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnungen, bei gleichzeitig unzureichenden Neubauaktivitäten, und den damit erwarteten weiter steigenden Mieten sowie aus dem nach wie vor attraktiven Zinsumfeld resultiert, als gering eingestuft.

Darüber hinaus hält die TAG seit dem Geschäftsjahr 2020 Bestände an polnischen Zloty zur Finanzierung der Aktivitäten der polnischen Tochtergesellschaften. Zu den diesbezüglichen Ausführungen wird auf den Abschnitt „Währungsrisiken“ verwiesen.

Chancen der künftigen Entwicklung

Das Portfolio der TAG in Deutschland befindet sich an verschiedenen 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.

Neben der Umsetzung unserer Strategie des Wachstums auf Basis der einzelnen Aktie und der Verbesserung unserer Kapitalmarktposition weist die TAG nach Einschätzung des Vorstands eine solide Finanzstruktur auf. Der Konzern ist stabil finanziert. 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 jüngsten positiven demografischen Entwicklungen, auch vieler ostdeutscher Städte, und angesichts der nur geringen Neubauzahlen gute Aussichten. Dies wird aus unserer Sicht auch in Zukunft zu steigenden Mieten und fallenden Leerständen beitragen. Wesentliche negative Effekte auf diese Einschätzung aus der noch immer andauernden Covid-19-Pandemie sind bisher nicht erkennbar. 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 2022 geplanten Werte für die Mieten, den Leerstand und damit auch den FFO I zu übertreffen. Weiterhin könnten sich höhere Mieten, wie auch ein weiterhin niedriges Zinsniveau, positiv auf die Immobilienbewertung und damit auf den NTA auswirken.

Immobilienbewertungseffekte sowie Portfoliozukäufe werden in der Unternehmensplanung der TAG nicht berücksichtigt. So führen Bewertungseffekte und Bestandsakquisitionen zu Chancen, dass die Prognosen übertroffen werden.

Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung des Geschäftsmodells der TAG, das sich auch hier auf starke Cash-Renditen fokussiert. Mit der Akquisition von Vantage hatte die TAG einen Einstieg in den polnischen Wohnimmobilienmarkt getätigt. Aufgrund des in den letzten Jahren starken Wirtschaftswachstums, der gestiegenen Kaufkraft und der anhaltenden Urbanisierung ist Polen zu einem begehrten Markt für Investoren geworden. Die derzeitige Wohnungsknappheit in den polnischen Großstädten hat sowohl die Preise für Wohnungen als auch die

Mieten steigen lassen. Vor allem die Mieten in den Großstädten haben sich seit 2015 deutlich über den entsprechenden Wachstumsraten in anderen großen europäischen Märkten erhöht. Durch die Übernahme von ROBYG kann die TAG das Wachstum ihres bereits bestehenden polnischen Geschäfts wesentlich beschleunigen.

Mit dem Erwerb der Anteile an der ROBYG S.A. verfügt die TAG mit der bereits bestehenden Plattform durch Vorteile über die Möglichkeit, der führende Anbieter auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt, sowohl im Vermietungs- als auch im Verkaufssegment, zu werden.

Mittelfristig, d.h. innerhalb der nächsten sechs bis sieben Jahre, sollen in Polen ca. 20.000 Wohnungen für den Vermietungsbestand erworben bzw. errichtet werden.

Darüber hinaus wird es in Polen auch zukünftig Mittelzuflüsse aus dem Verkauf von Wohnungen an Endnutzer geben. Erste Mieteinnahmen werden in Polen mit Fertigstellung der ersten Vermietungsprojekte seit Juni 2021 erzielt. Vor diesem Hintergrund wird der FFO I der TAG im Geschäftsjahr 2021 nur in geringem Umfang durch die Akquisitionen in Polen beeinflusst. Für die Folgejahre wird der Beitrag zum FFO I kontinuierlich zunehmen. Die Chancen, aus der Geschäftstätigkeit in Polen, neben dem bereits bestehendem attraktiven Verkaufsgeschäft, mittelfristig wesentliche Mieteinnahmen und wesentliche FFO I-Beiträge zu erzielen werden als hoch betrachtet.

Gesamteinschätzung des Vorstands

Im Einklang mit der sehr positiven Unternehmensentwicklung hat sich die Gesamtrisikosituation gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Neue Risiken, die zum einen pandemiebedingt sind und zum anderen aus der neuen Geschäftstätigkeit in Polen resultieren, werden kontinuierlich überwacht und gesteuert. Die TAG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems und Einsatzes der vorhandenen Instrumente die erforderlichen Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenwirken zu können.

Dem Vorstand sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvermeidbar 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 Mietbuchhaltung in den konzerneigenen Shared Service Centers, 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.

ANGABEN NACH § 289A HGB UND § 315A ABS.1 HGB

Die TAG Immobilien AG ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264 d 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 2021 bestanden haben:

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag unverändert zum Vorjahr EUR 146.498.765,00. Das Grundkapital ist unverändert zum Vorjahr eingeteilt in 146.498.765 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 119.264 (Vorjahr: 203.884) Stück, die für die Ausgabe als Belegschaftsaktien und für die langfristige variable Vorstandsvergütung vorgesehen sind, steht ihr 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 WpHG 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, 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 Aufsichtsrat kann nach der Satzung einen Vorstandsvorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernennen. Hiervon hat der Aufsichtsrat bislang keinen Gebrauch gemacht. Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen. 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 § 11 der Satzung befugt, Satzungsänderungen zu beschließen, die nur die Fassung der Satzung betreffen. § 20 der Satzung sieht entsprechend § 179 Abs. 2 Satz 2 AktG vor, dass – soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften dagegenstehen – ein satzungsändernder Hauptversammlungsbeschluss grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird.

Eine größere Kapitalmehrheit in Höhe von 75% des bei der Beschlussfassung vertretenen Kapitals sieht das Gesetz an mehreren Stellen vor, zum Beispiel für bestimmte Kapitalmaßnahmen und den Ausschluss von Bezugsrechten.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien (Genehmigte und Bedingte Kapitalien) sowie zum Rückkauf von Aktien

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2021 wurde das am 23. Mai 2018 beschlossene „Genehmigte Kapital 2018“ aufgehoben und durch das „Genehmigte Kapital 2021“ ersetzt. Auf der

Grundlage des „Genehmigten Kapital 2021“ ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 10. Mai 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 29 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29 Mio. Stückaktien zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Das Bezugsrecht der Aktionäre kann in bestimmten, in der Satzung geregelten Fällen 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.

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2021 wurde das von der Hauptversammlung am 23. Mai 2018 beschlossene „Bedingte Kapital 2018/I“ als „Bedingtes Kapital 2021/I“ neu gefasst. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 29.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 29.000.000 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen. 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 und vom 11. Mai 2021 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- beziehungsweise Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden.

Die ordentliche Hauptversammlung vom 11. Mai 2021 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 10. Mai 2023 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 neuen Ermächtigung hat die Gesellschaft noch nicht Gebrauch gemacht. Der Bestand eigener Aktien, die auf Grund der vorangegangenen Ermächtigung vom 17. Juni 2016 gehalten werden, betrug zum 31. Dezember 2021 insgesamt 119.264 (Vorjahr: 203.884) Stück TAG-Aktien. Auf die diesbezüglich gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG im Anhang zum Jahresabschluss nach HGB der TAG Immobilien AG vorzunehmenden Angaben wird an dieser Stelle verwiesen.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Die TAG verfügt über Kreditlinien bei Banken über insgesamt EUR 65,0 Mio. (Vorjahr: EUR 40,0 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 der Tochtergesellschaften 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 beiden begebenen Unternehmensanleihen über insgesamt EUR 250,0 Mio. sowie die begebenen Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 294,0 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 zum Rückkauf verpflichtet. In Bezug auf die im Geschäftsjahr 2020 emittierte Wandelschuldverschreibung 2020/2026 über EUR 470,0 Mio., bestehen im Falle eines Kontrollwechsels besondere Wandlungsmöglichkeiten beziehungsweise Anpassungen des Wandlungspreises für die Inhaber der Wandelanleihe.

Die im Rahmen einer Übertragung von insgesamt 10,1% der Aktien einer Tochtergesellschaft auf Mitinvestor*innen in den Jahren 2016 und 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.

Darüber hinaus bestehen für die Brückenfinanzierung in Höhe von bis zu EUR 750,0 Mio. zum Erwerb der Anteile an der ROBYG S.A. Regelungen, die für den Fall eines Kontrollwechsels Neuverhandlungen bzw. das Recht zum Rücktritt vom Vertrag durch die finanzierenden Banken vorsehen.

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 Arbeitnehmern 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 getroffen wurden.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289F HGB UND § 315D HGB ¹

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach den Regelungen des §§ 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.

¹ Ungeprüfte Angaben

BERICHT ÜBER DIE GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS DER GESELLSCHAFT (AKTIENRECHTLICHER VERGÜTUNGSBERICHT NACH § 162 AKTG)²

Definition von „gewährt und geschuldet“ im Sinne des § 162 Abs. 1 AktG

Für den folgenden Vergütungsbericht werden gewährte Zuwendungen als im Geschäftsjahr zugeflossen definiert. Auf freiwilliger Basis werden darüber hinaus auch die im jeweiligen Geschäftsjahr erdiente Vergütung der Vorstandsmitglieder dargestellt.

Vergütungssystem für den Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Barvergütung von TEUR 20. Die Gesellschaft schließt für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Organhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) ab und übernimmt die Prämie. Der Stellvertreter des Vorsitzenden erhält das 1,5-Fache dieser Grundvergütung (TEUR 30), der Vorsitzende des Aufsichtsrats eine feste Vergütung von TEUR 175.

Daneben erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses eine gesonderte Vergütung, der Vorsitzende erhält TEUR 75, die weiteren Mitglieder, mit Ausnahme des Vorsitzenden des Aufsichtsrats, jeweils TEUR 5. Die Mitglieder des Personalausschusses erhalten, sofern nicht wie in der Vergangenheit auf eine Inrechnungstellung verzichtet wird, ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 500,00 je Sitzung.

Eine variable Vergütung, die sich am Erfolg der Gesellschaft oder an anderen Kriterien orientiert, wird nicht gewährt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 365 (Vorjahr: TEUR 354) zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer. Die Aufsichtsratsvergütung verteilt sich wie folgt:

Aufsichtsratsmitglied	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Gewährte Zuwendungen / Zufluss		
Rolf Elgeti	175	175
Lothar Lanz	105	105
Dr. Philipp K. Wagner	20	20
Prof. Dr. rer. pol. Kristin Wellner	25	22
Harald Kintzel (bis 22. Mai 2020 und ab 21. August 2020)	20	17
Katja Gehrmann (ab 21. August 2020 bis 21. Dezember 2021)	20	7
Fatma Demirbaga-Zobel (seit 21. Dezember 2021)	0	0
Marco Schellenberg (bis 22. Mai 2020)	0	8
Gesamt	365	354

Beitrag der Vergütung zur Förderung der Geschäftsstrategie und zur langfristigen Entwicklung

² Ungeprüfte Angaben

Entsprechend der Anregungen im Deutschen Corporate Governance Kodex, sind für die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ausschließlich feste Vergütungsbestandteile nebst etwaigem Sitzungsgeld, Auslagenersatz sowie Versicherungsschutz, nicht aber variable Vergütungsbestandteile vorgesehen. Die Fixvergütung stärkt die Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder und leistet so einen mittelbaren Beitrag zur langfristigen Entwicklung der Gesellschaft.

Vergütungssystem für den Vorstand

Grundsätzliches Vergütungssystem

Die Vorstände der TAG erhalten eine erfolgsunabhängige Grundvergütung in bar sowie eine variable Vergütung, die zum Teil in bar ausgezahlt und zum Teil in Form von TAG-Aktien gewährt wird.

Die erfolgsunabhängige Grundvergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt, das in zwölf monatlichen Raten ausgezahlt wird. Zum Teil nutzen die Vorstände einen Dienstwagen, der als geldwerter Vorteil versteuert wird. Im Übrigen erhalten die Mitglieder des Vorstands weitere Leistungen als sonstige Bezüge, die zum Teil als geldwerte Vorteile angesehen und entsprechend versteuert werden, insbesondere eine Bahn-Card, Unfallversicherungs- und Haftpflichtschutz, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln sowie Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen.

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Zum Teil bestehen für die Mitglieder des Vorstands noch Pensionsansprüche aus einer Zeit vor ihrer Tätigkeit für den TAG-Konzern, die zwar unverfallbar sind, jedoch seitdem keine neuen Ansprüche mehr mit sich bringen.

Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung eines Vorstands-/Geschäftsführungs- oder eines Aufsichtsratsmandats in anderen Konzerngesellschaften stehen den Mitgliedern des Vorstands keine weiteren Tantiemen oder zusätzliche Vergütungen zu. Die variable Vergütung wird ausschließlich auf der Ebene der TAG Immobilien AG festgelegt und dieser belastet. Nebentätigkeiten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile beziehungsweise noch nicht zugewiesener Aktienvergütungen. Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), z.B. durch die Verschmelzung auf oder den Erwerb der Mehrheit der Stimmrechte durch Dritte, steht den Mitgliedern des Vorstands das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer drei- bzw. sechsmonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe eines Bruttojahresgehaltes, 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 Bruttogehalt für die verbleibende Restlaufzeit zustände, vorsehen oder eine Bruttoabfindung, die sich in den letzten 24 Monaten pro rata temporis in Bezug auf ein volles Bruttojahresgehalt reduziert.

Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandsverträge die Regelung, dass Zahlungen den Wert von zwei Brutto-Jahresvergütungen nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrages vergüten dürfen.

Einzelheiten der variablen Vergütung („Altregelung“)

Die seit dem Geschäftsjahr 2018 und auch für das Geschäftsjahr 2020 gültige variable Vergütung unterscheidet zwischen dem

- „Short Term Incentive Plan“ (STIP), der sich an der Entwicklung finanzieller Kennzahlen orientiert und als eine sofort auszahlbare Barvergütung vorgesehen ist, sowie dem
- „Long Term Incentive Plan“ (LTIP), der sich am „Total Shareholder Return“ (TSR, als Summe aus Aktienkurssteigerung zuzüglich gezahlter Dividenden im jeweiligen Geschäftsjahr) in einem dreijährigen Zeitraum bemisst und in TAG-Aktien vergütet wird.

Die Festlegung des STIP erfolgt auf Basis der nachstehend aufgeführten Kriterien:

- Erhöhung des EPRA NAV je Aktie im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende; jede Erhöhung des NAV je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 750,00 multipliziert)
- Erhöhung des FFO I je Aktie im Geschäftsjahr (jede Erhöhung des FFO I je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 7.500,00 multipliziert)
- Erhöhung des EBT je Aktie im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeigenschaften und aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente (jede Erhöhung des EBT je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 3.000,00 multipliziert)

Die Auszahlung der Barvergütung aufgrund des STIP erfolgt in voller Höhe nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung des betreffenden Geschäftsjahres und ist der Höhe nach auf TEUR 125 p.a. begrenzt (cap). Dies ist zugleich die Zielgröße für den STIP, was einer durchschnittlichen Steigerung der vorstehenden Kriterien für die Bestimmung der variablen Vergütung nach dem STIP im Jahresvergleich 2018 zu 2019 bzw. 2019 zu 2020 von rund 5,3% bzw. 4,6% entspricht.

Die Gewährung der mehrjährig zu bemessenden variablen Vergütung (LTIP) erfolgt demgegenüber in Aktien der TAG, deren Anzahl sich am TSR in einem Dreijahreszeitraum bemisst. Dabei erfolgt die Beurteilung der TSR-Performance einerseits nach der Entwicklung der TAG-Aktie in einem jeweils jährlich neu beginnenden Dreijahreszeitraum und andererseits relativ in Bezug auf die Performance einer ausgewählten Gruppe von Mitbewerbern (Peergroup) in diesem Zeitraum.

Bemessungsgrundlage der Aktienkursentwicklung ist jeweils der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres zu Beginn und zum Schluss eines Dreijahreszeitraums. Der Ziel-TSR für den dreijährigen Performance-Zeitraum wurde mit 30% festgelegt und führt zu folgenden Vergütungen:

- Entspricht der Ist-TSR dem Ziel-TSR, beträgt die LTIP-Aktienvergütung TEUR 150 p.a.
- Liegt der Ist-TSR über oder unter dem Ziel-TSR, wird der Betrag entsprechend linear berechnet beziehungsweise angepasst (bei einem Ist-TSR von 20 % ergibt sich zum Beispiel eine LTIP-Aktienvergütung von $20/30 \times \text{TEUR } 150 = \text{TEUR } 100$).
- Ist der Ist-TSR negativ, beträgt die LTIP-Aktienvergütung TEUR 0.

Der Ist-TSR wird mit dem Ergebnis der Peergroup verglichen und, wenn der Ist-TSR mindestens 2% besser beziehungsweise 2% schlechter ausfällt, durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt: Ist der Ist-TSR besser als die

Performance der Peergroup, wird ein Zuschlag in Höhe von 25% angesetzt, im Falle einer schlechteren Performance ein Abschlag in Höhe von 25%. Die Peergroup wird aus börsennotierten Immobiliengesellschaften, die als Bestandhalter über wesentliche Wohnimmobilien in Deutschland verfügen, zusammengestellt. Analog zu den beiden Vorjahren umfasste die Peergroup im Geschäftsjahr 2020 folgende Unternehmen: Vonovia SE, Deutsche Wohnen SE, LEG Immobilien AG, Grand City Properties S.A. sowie Adler Group S.A. (vormals ADO Properties S.A.) und Adler Real Estate AG. Dabei erfolgt eine Gleichgewichtung der genannten Unternehmen.

Die variable Aktienvergütung in Form des LTIP ist der Höhe nach auf TEUR 300 p.a. begrenzt (cap). Die Übertragung der durch den LTIP dem Vorstand zustehenden TAG-Aktien erfolgt nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung nach Ablauf des jeweiligen Dreijahreszeitraums. Bemessungsgrundlage für die Anzahl der zu übertragenden TAG-Aktien ist der VWAP der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Schluss des jeweiligen Geschäftsjahres.

Einzelheiten der variablen Vergütung („Neuregelung“)

Gemäß § 87 Abs. 1 AktG müssen die Gesamtbezüge eines Vorstandsmitgliedes in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage der Gesellschaft stehen und dürfen die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigen. Die Vergütungsstruktur ist nicht nur an einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung, sondern nach dem zum 1. Januar 2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II), auch an einer langfristigen Entwicklung der Gesellschaft auszurichten. Variable Vergütungsbestandteile sollen eine mehrjährige Bemessungsgrundlage haben; für außerordentliche Entwicklungen soll eine Begrenzungsmöglichkeit vereinbart werden.

Neben dem ARUG II ist mit Wirkung zum 20. März 2020 eine Neufassung des Deutsche Corporate Governance Kodex (nachstehend „DCGK“ genannt) bekannt gegeben worden, die dezidierte Empfehlungen für die Ermittlung der variablen Vorstandsvergütung enthält. Vor diesem Hintergrund hat sich zunächst der Personalausschuss des Aufsichtsrats der TAG mit einer Fortschreibung und Anpassung der seit dem 11. Dezember 2017 bestehenden, von der Hauptversammlung der Gesellschaft im Jahre 2018 gebilligten Regelung zur Festlegung der variablen Vorstandsvergütung (nachstehend auch „Altregelung“) befasst und die nachfolgenden Regelungen – im Einvernehmen mit den Vorstandsmitgliedern – mit Wirkung ab dem 1. Januar 2021 verabschiedet. Die Billigung durch die Hauptversammlung erfolgte am 11. Mai 2021.

Die seit dem Geschäftsjahr 2021 gültige variable Vergütung unterscheidet zwischen dem

- „Short Term Incentive Plan“ (STIP), der sich an der Entwicklung finanzieller Kennzahlen und dem Erreichen nichtfinanzieller Ziele orientiert und als eine sofort auszahlbare Barvergütung vorgesehen ist, sowie dem
- „Long Term Incentive Plan“ (LTIP), der sich am „Total Shareholder Return“ (TSR, als Summe aus Aktienkurssteigerung zuzüglich gezahlter Dividenden im jeweiligen Geschäftsjahr) in einem drei- bzw. vierjährigen Zeitraum bemisst und in TAG-Aktien vergütet wird.

Die Festlegung des STIP erfolgt auf Basis der nachstehend aufgeführten Kriterien:

- Entwicklung des EPRA NTA je Aktie im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende; jede Erhöhung des NTA je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 200,00 multipliziert)

- Erhöhung des FFO I je Aktie im Geschäftsjahr (jede Erhöhung des FFO I je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 17.750,00 multipliziert)
- Erreichen nichtfinanzieller Ziele, deren Erreichen anhand der Risikoeinschätzung einer externen ESG-Rating-Agentur zwischen „vernachlässigbar“ bis „hoch“ definiert wird. Die Vergütung für das Erreichen der nichtfinanziellen Ziele liegt zwischen TEUR 25 („vernachlässigbar“) und keiner Vergütung („hoch“)
- Erreichen individueller Ziele, die zwischen dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und dem Vorstandsmitglied vereinbart werden und die sich an den jeweiligen Aktivitäten der TAG und ihrer Geschäftsstrategie unter Einbezug einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientieren sollen. Je nach Grad der Zielerreichung kann die variable Vergütung auf Basis der vorstehenden Kriterien um bis zu 10% erhöht, unverändert oder um bis zu 10% reduziert werden.

Die Auszahlung der Barvergütung aufgrund des STIP erfolgt in voller Höhe nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung des betreffenden Geschäftsjahres und ist der Höhe nach auf TEUR 200 p.a. begrenzt (cap). Die Zielgröße für den STIP beträgt TEUR 150 p.a.

Die Gewährung der mehrjährig zu bemessenden variablen Vergütung (LTIP) erfolgt demgegenüber in Aktien der TAG, deren Anzahl sich am TSR in einem Dreijahreszeitraum (erstmaliger Performance-Zeitraum) bzw. einem Vierjahreszeitraum (folgende Performance-Zeiträume) bemisst. Dabei erfolgt die Beurteilung der TSR-Performance einerseits nach der Entwicklung der TAG-Aktie in einem jeweils jährlich neu beginnenden Drei- bzw. Vierjahreszeitraum und andererseits relativ in Bezug auf die Performance einer ausgewählten Gruppe von Mitbewerbern (Peergroup) in diesem Zeitraum.

Bemessungsgrundlage der Aktienkursentwicklung ist jeweils der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres zu Beginn und zum Schluss des Performance-Zeitraums. Der Ziel-TSR für den dreijährigen Performance-Zeitraum wurde mit 30%, für den vierjährigen Performance-Zeitraum mit 40% festgelegt und führt zu folgenden Vergütungen:

- Entspricht der Ist-TSR dem Ziel-TSR, beträgt die LTIP-Aktienvergütung TEUR 250 p.a.
- Liegt der Ist-TSR über oder unter dem Ziel-TSR, wird der Betrag entsprechend linear berechnet beziehungsweise angepasst (bei einem Ist-TSR von 20 % in einem vierjährigen Performance-Zeitraum ergibt sich zum Beispiel eine LTIP-Aktienvergütung von $20/40 \times \text{TEUR } 250 = \text{TEUR } 125$).
- Ist der Ist-TSR negativ, beträgt die LTIP-Aktienvergütung TEUR 0.

Der Ist-TSR wird mit dem Ergebnis der Peergroup verglichen und, wenn der Ist-TSR mindestens 2% besser beziehungsweise 2% schlechter ausfällt, durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt: Ist der Ist-TSR besser als die Performance der Peergroup, wird ein Zuschlag in Höhe von 25% angesetzt, im Falle einer schlechteren Performance ein Abschlag in Höhe von 25%. Die Peergroup wird aus börsennotierten Immobiliengesellschaften, die als Bestandhalter über wesentliche Wohnimmobilien in Deutschland verfügen, zusammengestellt. Derzeit umfasst die Peergroup folgende Unternehmen: Vonovia SE, Deutsche Wohnen SE, LEG Immobilien AG, Grand City Properties S.A. sowie Adler Group S.A. Dabei erfolgt eine Gleichgewichtung der genannten Unternehmen.

Die variable Aktienvergütung in Form des LTIP ist der Höhe nach für den dreijährigen Performance-Zeitraum auf TEUR 400 p.a. begrenzt (cap), für die folgenden vierjährigen Performance-Zeiträume auf TEUR 500 p.a. Die Übertragung der durch den LTIP dem Vorstand zustehenden TAG-Aktien erfolgt nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable

Vergütung nach Ablauf des jeweiligen Dreijahreszeitraums. Bemessungsgrundlage für die Anzahl der zu übertragenden TAG-Aktien ist der VWAP der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Schluss des jeweiligen Geschäftsjahres.

Bezüge des Vorstands im abgelaufenen Geschäftsjahr

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erdient wurden, belaufen sich auf TEUR 2.538 (Vorjahr: TEUR 1.844).

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf TEUR 4.974 (Vorjahr: TEUR 2.264) und beinhalten in Höhe von TEUR 3.306 (Vorjahr: TEUR 594) den Wert der im Rahmen der Auszahlung von langfristigen Vergütungsbestandteilen zugeteilten Aktien, in 2021 insbesondere des LTIP 2018-2020.

Der Gesamtaufwand der aktienbasierten Vergütung, der im Geschäftsjahr in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurde, entspricht jeweils der in der Tabelle dargestellten erdienten mehrjährigen variablen Vergütung. Die Bezüge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Vorstandsmitglieder:

in TEUR	Claudia Hoyer COO				Martin Thiel CFO				Dr. Harboe Vaagt CLO			
	2020 (Ist)	2021 (Ist)	2021 (Min.)	2021 (Max.)	2020 (Ist)	2021 (Ist)	2021 (Min.)	2021 (Max.)	2020 (Ist)	2021 (Ist)	2021 (Min.)	2021 (Max.)
Im Geschäftsjahr erdiente Zuwendungen												
Festvergütung	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	15	15	15	15	7	7	7	7	13	11	11	11
Summe	435	435	435	435	427	427	427	427	433	431	431	431
Einjährige variable Vergütung	125	200	0	200	125	200	0	200	125	200	0	200
Mehrjährige variable Vergütung	58	215	0	400	58	215	0	400	58	215	0	400
Summe	183	415	0	600	183	415	0	600	183	415	0	600
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	618	850	435	1.035	610	842	427	1.027	616	846	431	1.031
relativer Anteil Festvergütung	70%	51%	100%	42%	70%	51%	100%	42%	70%	51%	100%	42%
relativer Anteil variable Vergütung	30%	49%	0%	58%	30%	49%	0%	58%	30%	49%	0%	58%

Im Geschäftsjahr zugeflossene (gewährte) Zuwendungen												
Festvergütung	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	15	15	15	15	7	7	7	7	13	11	11	11
Summe	435	435	435	435	427	427	427	427	433	431	431	431
Einjährige variable Vergütung	125	125	0	125	125	125	0	125	125	125	0	125
Mehrjährige variable Vergütung (2017-2020) (Vorjahr: 2016)	198	1.102	0	1.150	198	1.102	0	1.150	198	1.102	0	1.150
Summe	323	1.227	0	1.275	323	1.227	0	1.275	323	1.227	0	1.275
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	758	1.662	435	1.710	750	1.654	427	1.702	756	1.658	431	1.706
Anzahl Aktien	10.617	24.000	0	0	10.617	24.000	0	0	10.617	24.000	0	0

Erläuterung zur Anwendung der Leistungskriterien im Geschäftsjahr 2021

Für die Darstellung der Leistungskriterien der im Geschäftsjahr 2021 zugeflossenen variablen Vergütungsbestandteile gelten für den STIP die Kennzahlen des Geschäftsjahres 2020. Für den LTIP werden die Bezugselemente separat dargestellt.

STIP

Für ein Erreichen der Leistungskriterien war ein NAV je Aktie für das Geschäftsjahr 2020 von EUR 21,40 (IST: EUR 22,18 je Aktie), ein FFO I je Aktie für das Geschäftsjahr 2020 von EUR 1,15 (IST: EUR 1,18 je Aktie) und ein EBT je Aktie für das Geschäftsjahr 2020 von EUR 1,16 (IST: EUR 1,38 je Aktie) erforderlich. Für den STIP kam der Cap von TEUR 125 je Vorstandsmitglied zur Anwendung.

LTIP

In 2021 kamen regulär die Ansprüche aus der Vorstandsvergütung für 2017 und 2018 zur Abgeltung. Für die Übertragung von Aktien aus dem Jahr 2017 lief im Geschäftsjahr 2021 die Sperrfrist von drei Jahren ab. Der Anspruch aus 2018 basiert auf dem Performance-Zeitraum 2018-2020, in dem ein IST-TSR von 75,9% und somit die maximale Vergütung (Cap) erreicht wurde. Für die Ansprüche aus der Vorstandsvergütung für die Jahre 2019 und 2020, die vorzeitig abgelöst wurden und deren Performance-Zeitraum noch nicht abgeschlossen war, kam der Cap ebenfalls zur Anwendung.

Das maßgebliche Vergütungssystem wurde damit im Geschäftsjahr 2021 eingehalten. Es wurden keine variablen Vergütungsbestandteile zurückgefordert.

Vergleichende Darstellung gem. § 162 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 AktG

Für die vergleichende Darstellung wurden für die durchschnittliche Arbeitnehmervergütung alle operativen und zentralen Bereiche der TAG Immobilien AG einbezogen. Als Basis für die durchschnittlichen FTEs (Full Time

Equivalenten) wurden alle aktiven Arbeitnehmer berücksichtigt (ohne Auszubildende). Handwerker und Hausmeister sind ausschließlich in den Servicegesellschaften angestellt.

Für die Entwicklung der Vorstandsbezüge wurden die im Geschäftsjahr zugeflossenen Beträge angegeben.

Der NAV je Aktie ebenso wie das EBT je Aktie wurden letztmalig für das Geschäftsjahr 2020 ermittelt. Der NAV je Aktie wurde im Geschäftsjahr 2020 durch die Kennzahl NTA je Aktie abgelöst.

	2017	2018	2019	2020	2021
Ertragsentwicklung					
Jahresergebnis TAG AG in TEUR	76.295	27.277	66.375	34.910	104.597
Veränderung prozentual	-	-64,25%	143,34%	-47,40%	199,62%
FFO I je Aktie: Veränderung prozentual:	-	14,94%	10,00%	7,27%	5,08%
NAV je Aktie: Veränderung prozentual:	-	25,51%	18,07%	8,61%	-
NTA je Aktie: Veränderung prozentual:	-	0,00%	16,54%	8,56%	17,49%
EBT je Aktie: Veränderung prozentual:	-	36,11%	13,27%	24,32%	-
Durchschnittliche Arbeitnehmervergütung					
Veränderung prozentual	-	1,43%	1,20%	1,59%	2,38%
Entwicklung der Vorstandsbezüge					
Claudia Hoyer Veränderung prozentual:	-	14,99%	-3,88%	9,38%	119,26%
Martin Thiel Veränderung prozentual:	-	23,75%	-1,15%	9,49%	120,53%
Harboe Vaagt Veränderung prozentual:	-	14,51%	-3,62%	9,25%	119,31%

Beitrag der Vergütung zur Förderung der Geschäftsstrategie und zur langfristigen Entwicklung

Die variablen Vergütungsbestandteile sollen Anreize für eine nachhaltige und langfristige Entwicklung der TAG und die Schaffung nachhaltiger Unternehmenswerte entlang der Wertschöpfungskette setzen, die Interessen der Aktionäre mit jenen des Vorstandes weiter harmonisieren und zu einem langfristigen Engagement der Vorstandsmitglieder beitragen. Die langfristigen Anteile an der variablen Vorstandsvergütung sollen die kurzfristigen übersteigen und die Unternehmensentwicklung in einem kurzfristigen, auf das jeweilige Geschäftsjahr bezogenen, und einen langfristigen vierjährigen Zeitraum reflektieren. Um der wachsenden Bedeutung der Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie gerecht zu werden, findet die Erreichung von nicht-finanziellen Zielen bei der Ermittlung der variablen Vergütung Berücksichtigung.

Maximalvergütung

Das derzeitige Bruttojahresfestgehalt beträgt für alle Vorstandsmitglieder TEUR 420 p.a. Die Nebenleistungen, wie etwa die Bereitstellung eines Dienstwagens, belaufen sich auf bis zu maximal TEUR 20 p.a. je Vorstandsmitglied.

Im STIP beträgt die Zielvergütung je Vorstandsmitglied TEUR 150 und die Maximalvergütung (Cap) TEUR 200.

Im LTIP beläuft sich die Zielvergütung je Vorstandsmitglied auf TEUR 250. Im Zuge der Überleitung von der Altregelung zu dieser Neuregelung wurde für den Zeitraum vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2021, der in 2022 zur Abrechnung kommt, noch ein 3-jähriger Performance-Zeitraum mit einem Cap je Vorstandsmitglied von TEUR 400 festgelegt und für alle danach folgenden 4-jährigen Performance-Zeiträume, die in Folgejahren zur Abrechnung kommen, ein Cap von TEUR 500. Die jährliche Maximalvergütung je Vorstandsmitglied stellt sich, auch im Vergleich zu der im Geschäftsjahr 2020 gültigen Vergütung, wie folgt dar:

in EUR Mio.	2020	2021	2022
Bruttojahresgehalt	420	420	420
Nebenleistungen	20	20	20
STIP	125	200	200
LTIP	300	400	500
Gesamt	865	1.040	1.140

Um dem Aufsichtsrat die Möglichkeit zu geben, einem oder mehreren Vorstandsmitgliedern eine Gehaltserhöhung, sei es durch eine Anhebung des Bruttojahresgehalt, der Nebenleistungen oder der variablen Vergütungsbestandteile, zu gewähren, kann die jährliche Maximalvergütung je Vorstandsmitglied ab dem Jahr 2023 von TEUR 1.140 auf bis zu TEUR 1.200 erhöht werden.

Hamburg, 3. März 2022

Claudia Hoyer
(COO)

Martin Thiel
(CFO)

TAG IMMOBILIEN AG, BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.403.407,41	1.635.728,19
2. Geleistete Anzahlungen	161.940,84	2.479.434,08
	<u>4.565.348,25</u>	<u>4.115.162,27</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.412.155,67	4.490.982,42
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.449.820,09	1.416.236,20
3. Anlagen im Bau	46.343,47	3.564,82
	<u>5.908.319,23</u>	<u>5.910.783,44</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	589.774.544,73	589.774.544,73
2. Beteiligungen	1,00	1,00
3. Sonstige Ausleihungen	335.784,74	335.784,74
	<u>590.110.330,47</u>	<u>590.110.330,47</u>
	600.583.997,95	600.136.276,18
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	136.219,68	140.459,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	3.095,39	5.906,89
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.892.355.917,62	1.603.701.983,93
4. Sonstige Vermögensgegenstände	25.453.997,69	3.385.286,51
	<u>1.917.813.010,70</u>	<u>1.607.093.177,33</u>
III. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	0,00	189.122.040,70
VI. Guthaben bei Kreditinstituten	43.493.988,18	289.595.449,95
	<u>1.961.443.218,56</u>	<u>2.085.951.127,86</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.071.287,18	1.471.566,17
	<u>2.563.098.503,69</u>	<u>2.687.558.970,21</u>

PASSIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	146.498.765,00	146.498.765,00
abzgl. Nennbetrag eigener Anteile	-119.264,00	-203.884,00
Ausgegebenes Kapital	146.379.501,00	146.294.881,00
Bedingtes Kapital: EUR 29.000.000,00 (Vorjahr: EUR 29.000.000,00)		
II. Kapitalrücklage	521.007.290,04	520.711.745,37
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	46.016,27	46.016,27
2. Andere Gewinnrücklagen	29.749,11	47.875,22
	75.765,38	93.891,49
IV. Bilanzgewinn	253.551.805,44	277.546.610,48
	921.014.361,86	944.647.128,34
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	2.305.778,58	3.797.354,28
2. Sonstige Rückstellungen	7.015.831,06	6.787.880,15
	9.321.609,64	10.585.234,43
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Anleihen	720.000.000,00	1.011.433.791,79
- davon konvertibel EUR 470.000.000,00 (Vorjahr: EUR 487.500.000,00)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	346.839.394,88	196.801.435,97
3. Erhaltene Anzahlungen	139.488,26	134.888,20
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	494.981,55	257.816,31
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	547.460.437,27	508.480.576,09
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.102.770,41	5.150.988,02
- davon aus Steuern EUR 538.370,35 (Vorjahr: EUR 492.599,56)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 4.077,11 (Vorjahr: EUR 45.523,10)		
	1.620.037.072,37	1.722.259.496,40
D. Rechnungsabgrenzungsposten	3.584,37	4.673,83
E. Passive latente Steuern	12.721.875,45	10.062.437,21
	2.563.098.503,69	2.687.558.970,21

TAG IMMOBILIEN AG, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	544.601,20	533.457,21
b) aus Verkaufserlösen	0,00	50.000,00
c) aus Dienstleistungen	46.271.169,05	44.641.934,94
	<hr/> 46.815.770,25	<hr/> 45.225.392,15
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-4.240,20	19.789,31
3. Sonstige betriebliche Erträge	4.231.430,01	41.704.323,41
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-558.806,18	-601.006,75
5. Rohergebnis	<hr/> 50.484.153,88	<hr/> 86.348.498,12
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-34.928.987,56	-32.671.402,77
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-6.288.063,16	-6.301.997,95
- davon für Altersversorgung EUR 267.559,89 (Vorjahr: EUR 282.248,10)	-41.217.050,72	-38.973.400,72
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.708.925,81	-1.711.881,21
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-89.104.552,75	-77.889.094,72
9. Erträge aus Beteiligungen	33.138.607,24	4.718.611,43
- davon aus verbundene Unternehmen EUR 33.138.607,24 (Vorjahr: EUR 4.718.611,43)		
10. Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	153.414.482,26	69.702.188,98
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.973.469,51	16.690.147,45
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 17.729.978,59 (Vorjahr: EUR 16.459.451,50)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-14.841.269,79	-12.693.408,19
- davon an verbundene Unternehmen EUR 4.092.497,01 (Vorjahr: EUR 3.486.231,94)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.503.646,67	-11.242.010,77
14. Ergebnis nach Steuern	<hr/> 104.635.267,15	<hr/> 34.949.650,37
15. Sonstige Steuern	-37.959,67	-39.194,57
16. Jahresüberschuss	<hr/> 104.597.307,48	<hr/> 34.910.455,80
17. Gewinnvortrag	148.732.649,60	244.201.351,45
18. Erwerb eigener Anteile	-1.447.404,48	-2.058.700,00
19. Übertragung eigener Anteile	-132.384,00	0,00
20. Veräußerung eigener Anteile	302.386,40	431.100,11
21. Zuführung zu anderen Rücklagen	-80.538,04	-47.875,22
22. Entnahme aus anderen Rücklagen	1.579.788,48	110.278,34
23. Bilanzgewinn	<hr/> 253.551.805,45	<hr/> 277.546.610,48

TAG Immobilien AG
Hamburg
Anhang für das Geschäftsjahr 2021

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Grundlagen

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 der TAG Immobilien AG, Hamburg, (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt), eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 106718, wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie unter Beachtung des Aktiengesetzes sowie nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die Angaben im Anhang sind teilweise in Tausend Euro (TEUR) oder Millionen Euro dargestellt. Bei Abweichungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung handelt es sich daher um Rundungsdifferenzen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, ausgewiesen.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Grundstücke und Gebäude des Anlagevermögens werden mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert, soweit eine voraussichtlich dauernde Wertminderung eingetreten ist. Im Fall des Wegfalls der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden Wertaufholungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Werts der Objekte erfolgt durch einen externen Gutachter anhand eines Discounted Cashflow (DCF)-Verfahrens. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen Ein- und Auszahlungen über einen Detailbetrachtungszeitraum von zehn Jahren prognostiziert. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

Aufwendungen für die Teil- oder Komplettsanierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung der Gebäude führen. Angesetzt werden die zulässigen Mindest-Herstellungskosten. Eine Aktivierung von Fremdkapitalkosten erfolgt nicht.

Betriebs- und Geschäftsausstattung, die von der Gesellschaft geleast ist und die dem Vermögen des Leasingnehmers zugeordnet wird, wird mit dem Barwert der vereinbarten Leasingraten 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 Bewertung des Finanzanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungskosten. Niedrigere Werte werden angesetzt, wenn voraussichtlich eine dauernde Wertminderung vorliegt. Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn der Grund für eine Wertminderung entfällt. Der überwiegende Teil der verbundenen Unternehmen sind bestandshaltende Immobiliengesellschaften, wesentlicher Werttreiber ist somit der beizulegende Zeitwert der bilanzierten Immobilien. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien erfolgt regelmäßig durch einen externen Gutachter anhand des DCF-Verfahrens. Sofern erforderlich werden Unternehmensbewertungen ggf. unter Einbezug externer Sachverständiger durchgeführt.

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt. Guthaben in Fremdwährung werden zum Bilanzstichtag mit dem Devisenkassamittelkurs bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich einer bestimmten Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet. Unterschiedsbeträge aus der Aufnahme von Anleihen werden als Disagio ausgewiesen und über die Laufzeit abgeschrieben.

Die Steuerrückstellungen werden in Höhe der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert. Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert.

Die Gesellschaft ist im Rahmen der Veräußerung von Aktien einer Tochtergesellschaft an einen institutionellen Investor eine Kaufpreisgarantie eingegangen, durch die potentielle Wertminderungen des Aktienpakets bei einer Weiterveräußerung nach frühestens 10 Jahren bzw. anschließend jeweils nach zwei weiteren Jahren ausgeglichen werden müssten. Eine ökonomische Sicherheitsbeziehung liegt nicht vor, daher werden potentiell negative Marktwerte durch Bildung von Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften berücksichtigt. Der beizulegende Zeitwert der Kaufpreisgarantie wird auf Basis einer Monte Carlo-Simulation (Mark-to-Model Bewertung) mithilfe zweier korrelierter stochastischer Prozesse ermittelt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Bei der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen wird der Betrag, der für Wandlungsrechte zum Erwerb von Anteilen erzielt wird, getrennt in die Kapitalrücklage eingestellt.

Auf Grund der veränderten Vorgaben des ARUG II sowie des Deutschen Corporate Governance Codex wurde im Geschäftsjahr 2021 ein neues Vergütungssystem für den Vorstand beschlossen. Die wesentlichen Änderungen sehen für den „Short Term Incentive Plan“ die Einführung nicht-finanzieller Ziele und eine Erhöhung der Zielvergütung von TEUR 125 auf TEUR 150 bzw. der Maximalvergütung von TEUR 125 auf TEUR 200 vor.

Für den „Long Term Incentive Plan“ (LTIP) wurde eine Erweiterung des Performancezeitraums auf vier Jahre vereinbart, ergänzt um eine Verfügungsbeschränkung über zugesagte Aktien über weitere vier Jahre. Die Zielvergütung wurde von

TEUR 150 auf TEUR 250 p.a. bzw. die jährliche Maximalvergütung von TEUR 300 auf TEUR 400 in 2021 und TEUR 500 ab 2022 angepasst.

Die seit dem Geschäftsjahr 2021 gültige variable Vergütung unterscheidet zwischen dem

- „Short Term Incentive Plan“ (STIP), der sich an der Entwicklung finanzieller Kennzahlen und dem Erreichen nichtfinanzieller Ziele orientiert und als eine sofort auszahlbare Barvergütung vorgesehen ist, sowie dem
- „Long Term Incentive Plan“ (LTIP), der sich am „Total Shareholder Return“ (TSR, als Summe aus Aktienkurssteigerung zuzüglich gezahlter Dividenden im jeweiligen Geschäftsjahr) in einem drei- bzw. vierjährigen Zeitraum bemisst und in TAG-Aktien vergütet wird.

Die Gewährung der mehrjährig zu bemessenden variablen Vergütung (LTIP) erfolgt in Aktien der TAG, deren Anzahl sich am Total Shareholder Return (TSR) in einem Dreijahreszeitraum (erstmaliger Performance-Zeitraum) bzw. einem Vierjahreszeitraum (folgende Performance-Zeiträume) bemisst. Dabei erfolgt die Beurteilung der TSR-Performance einerseits nach der Entwicklung der TAG-Aktie in einem jeweils jährlich neu beginnenden Drei- bzw. Vierjahreszeitraum und andererseits relativ in Bezug auf die Performance einer ausgewählten Gruppe von Mitbewerbern (Peergroup) in diesem Zeitraum.

Bemessungsgrundlage der Aktienkursentwicklung ist jeweils der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres zu Beginn und zum Schluss des Performance-Zeitraums.

Die LTIP-Komponente der variablen Vergütung wird mit ihrem beizulegenden Zeitwert bemessen, Bewertungsstichtag ist der 11. Mai 2021. Der Wert wurde durch einen unabhängigen Sachverständigen auf Basis einer Monte-Carlo-Simulation ermittelt. Die entsprechend ermittelten Personalaufwendungen werden direkt als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst und über den Erdienungszeitraum, der dem jeweiligen Geschäftsjahr entspricht, linear verteilt.

Mit der Vereinbarung des neuen Vergütungssystems wurden die laufenden Altregelungen vorzeitig abgelöst. Insgesamt wurden an die drei Vorstandsmitglieder jeweils 24.000 Aktien (Vorjahr: jeweils 10.617) übertragen und es wurde in diesem Zusammenhang ein zusätzlicher Personalaufwand von insgesamt TEUR 1.132 im Eigenkapital erfasst.

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Personalaufwand aus dem LTIP für das Geschäftsjahr 2021 belief sich für alle drei Vorstände auf insgesamt TEUR 645 (Vorjahr: TEUR 173).

Latente Steuern werden gemäß § 274 HGB auf temporäre und quasipermanente Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen unter Einbeziehung von Verlustvorträgen ermittelt. Dabei werden die latenten Steuern des Organkreises berücksichtigt. Ein sich nach Saldierung ergebender Überhang an passiven latenten Steuern wird in der Bilanz ausgewiesen. Auf die Aktivierung eines möglichen aktivischen Überhangs wird verzichtet.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem diesem Anhang beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 23.334 (Vorjahr: TEUR 1.237), im Wesentlichen resultierend aus Kapitalertragsteuererstattungsansprüchen für konzerninterne Gewinnausschüttungen, ausgewiesen.

Wertpapiere

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2020 eigene, in 2017 ausgegebene Wandelschuldverschreibungen mit einer ursprünglichen Laufzeit bis 2022 zurückgekauft und diese aufgrund der Marktfähigkeit im Umlaufvermögen ausgewiesen. Die zum 31. Dezember 2020 noch im Bestand befindlichen Wandelanleihen mit einem Nominalwert von TEUR 131.000 und einem Buchwert von TEUR 189.122 wurden im Geschäftsjahr 2021, nachdem zuvor alle übrigen noch in Umlauf befindlichen Wandelschuldverschreibungen gekündigt wurden, vernichtet. Hieraus resultierte ein Verlust von TEUR 58.122. Der Ausweis erfolgt unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Innerhalb der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Disagien für Unternehmensanleihen und Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 1.054 (Vorjahr: TEUR 1.432) ausgewiesen.

Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2021 EUR 146.498.765,00 (Vorjahr: EUR 146.498.765,00) und ist eingeteilt in 146.498.765 (Vorjahr: 146.498.765) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt TEUR 146.380 (Vorjahr: TEUR 146.295).

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien (Genehmigte und Bedingte Kapitalien) sowie zum Rückkauf von Aktien

Genehmigtes Kapital

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2021 wurde das am 23. Mai 2018 beschlossene „Genehmigte Kapital 2018“ aufgehoben und durch das „Genehmigte Kapital 2021“ ersetzt. Das „Genehmigte Kapital 2021“ ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital in der Zeit bis zum 10. Mai 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen

einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 29 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29 Mio. Stückaktien zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 keinen Gebrauch gemacht.

Das Bezugsrecht der Aktionäre kann in bestimmten in der Satzung geregelten Fällen mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch den Vorstand 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.

Bedingtes Kapital

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2021 wurde das von der Hauptversammlung am 23. Mai 2018 beschlossene „Bedingte Kapital 2018/I“ als „Bedingtes Kapital 2021/I“ neu gefasst. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 29.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 29.000.000 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen. 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 oder vom 11. Mai 2021 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 Wandlungsbeziehungswise Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungsbeziehungswise Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Von dieser Ermächtigung wurde bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 kein Gebrauch gemacht.

Erwerb eigener Aktien

Die ordentliche Hauptversammlung vom 11. Mai 2021 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 10. Mai 2023 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 noch nicht Gebrauch gemacht.

Auf Grundlage der vorangegangenen Ermächtigung vom 17. Juni 2016 hat die Gesellschaft in den Geschäftsjahren 2016 bis 2018 über die Börse insgesamt 210.000 und im Geschäftsjahr 2020 100.000 eigene Aktien zur Bedienung des Mitarbeiterbeteiligungsprogrammes und der langfristigen Vorstandsvergütung erworben. In 2021 hat die Gesellschaft hiervon im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogrammes 12.620 Aktien zu einem Kurs von EUR 24,97 je Aktie (Vorjahr: 26.080 Aktien zu EUR 18,53 je Aktie) an Mitarbeiter des TAG-Konzerns übertragen. Im Rahmen der langfristigen Vorstandsvergütung wurden für in 2017 bis 2020 erworbene Ansprüche 72.000 Aktien (Vorjahr: für in 2016 erworbene Ansprüche 31.851 Aktien) übertragen. Zum Stichtag verfügt die TAG über einen Bestand von 119.264 (Vorjahr: 203.884) eigene Aktien, dies entspricht 0,08% (Vorjahr: 0,14 %) des Grundkapitals.

Kapitalrücklage

Die Veränderung der Kapitalrücklage resultiert im Vergleich zum Vorjahr aus der variablen Vergütung der Vorstände mit insgesamt TEUR 245 (Vorjahr: TEUR 141) sowie aus der Ausgabe von Mitarbeiteraktien in Höhe von TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 30).

Gewinnrücklagen

Die Veränderung der Gewinnrücklagen entfällt in Höhe von TEUR -48 (Vorjahr: TEUR -110) auf eine Verrechnung eines Differenzbetrages beim Erwerb eigener Aktien, und in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 48) auf einen den Nennbetrag übersteigenden Differenzbetrag aus dem Veräußerungserlös von eigenen Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms.

Bilanzgewinn

Aus dem Bilanzgewinn wurden im laufenden Geschäftsjahr Ausschüttungen in Höhe von TEUR 128.814 (Vorjahr: TEUR 119.940) geleistet. Der im Bilanzgewinn enthaltene Gewinnvortrag beträgt TEUR 148.733 (Vorjahr: TEUR 244.201).

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen enthalten ausschließlich Rückstellungen für Ertragsteuern.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Kaufpreisgarantien aus dem Verkauf von Aktien einer Tochtergesellschaft von TEUR 2.469 (Vorjahr: TEUR 2.840), für Tantiemen von TEUR 1.470 (Vorjahr: TEUR 1.232), für ausstehende Rechnungen von TEUR 1.086 (Vorjahr: TEUR 1.017), weitere Personalkostenrückstellungen von TEUR 991 (Vorjahr: TEUR 832) sowie für Abschlussprüfungskosten von TEUR 588 (Vorjahr: TEUR 478).

Anleihen

Wandelschuldverschreibungen

Im Geschäftsjahr 2020 hatte die TAG die unbesicherte und nicht nachrangige Wandelschuldverschreibung 2020/2026 mit einem Nominalwert von EUR 470,0 Mio. ausgegeben. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit von sechs Jahren und wird mit 0,625% p.a. verzinst. Der aktuelle Wandlungspreis beträgt EUR 33,92. Die Wandelschuldverschreibung ist bei Kündigung oder Endfälligkeit in TAG-Aktien wandelbar oder kann in bar zurückgezahlt werden. Das Wandlungsrecht ist zeitlich unbeschränkt ausübbar, daher wurde dem eingebetteten Wandlungsrecht kein Wert zugewiesen.

Die ebenfalls unbesicherte und nicht nachrangige Wandelschuldverschreibung 2017/2022 mit einem ursprünglichen Nominalwert von EUR 262,0 Mio. und mit einem Kupon von ebenfalls 0,625% p.a. wurde mit Mitteilung vom 13. September 2021 zum 15. Oktober 2021 gekündigt. Bereits im Geschäftsjahr 2020 wurden Wandelschuldverschreibungen

2017/2022 mit einem Nominalwert von insgesamt EUR 244,5 Mio. zurückgekauft (Nominalwert von EUR 131,0 Mio.) bzw. zur Wandlung eingereicht (Nominalwert von EUR 113,5 Mio.), so dass im Geschäftsjahr 2021 noch Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von EUR 17,5 Mio. zur Wandlung eingereicht wurden. Die TAG hat bei allen zur Wandlung eingereichten Wandelschuldverschreibungen jeweils die Barausgleichsoption ausgeübt.

Unternehmensanleihen

Die TAG hat im Geschäftsjahr 2018 zwei Unternehmensanleihen platziert. Die erste Unternehmensanleihe 2018/2023 über EUR 125,0 Mio. hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 1,25% p.a. verzinst. Die zweite Unternehmensanleihe 2018/2025 über ebenfalls EUR 125,0 Mio. verfügt über eine Laufzeit von sieben Jahren, der jährliche Zins beläuft sich auf 1,75%. Beide Unternehmensanleihen sind unbesichert und nicht nachrangig.

Commercial Papers

Darüber hinaus begibt die TAG, 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 sechs Monaten (sog. „Commercial Papers“). Zum Stichtag bestanden keine Verbindlichkeiten aus diesen Inhaberschuldverschreibungen, die ebenfalls unbesichert und nicht nachrangig sind (Vorjahr: EUR 50,0 Mio.).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe TEUR 52.839 (Vorjahr: TEUR 2.801) sind in Höhe von TEUR 2.719 (Vorjahr: TEUR 2.801), im Wesentlichen durch Grundpfandrechte, besichert.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 102,0 Mio. mit Laufzeittranchen von fünf Jahren (EUR 59,0 Mio.) und sieben Jahren (EUR 43,0 Mio.) zu einem Zins von 1,125% und 1,25% platziert.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein weiteres Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 92,0 Mio. mit Laufzeittranchen von drei Jahren (EUR 15,0 Mio.) zu einem Zins von 1,6%, fünf Jahren (EUR 29,0 Mio.) zu einem Zins von 1,9%, sieben Jahren (EUR 18,0 Mio.) zu einem Zins von 2,1% und zehn Jahren (EUR 30,0 Mio.) zu einem Zins von 2,3% begeben.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2021 ein weiteres Schuldscheindarlehen über EUR 100,0 Mio. und einer Laufzeit von zwei Jahren begeben. Die Verzinsung beträgt 0,1% p.a.

Die Schuldscheindarlehen sind unbesichert und wurden von Kreditinstituten gezeichnet. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

Positionen	Bilanzwert	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	346.839	50.201	246.332	50.306
(Vorjahr)	(196.801)	(103)	(103.426)	(93.272)

Alle anderen Verbindlichkeiten haben unverändert zum Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind unbesichert.

Latente Steuern

Zum 31. Dezember 2021 ergeben sich passive latente Steuern in Höhe von TEUR 12.722. Diese beruhen im Wesentlichen aus einem Überhang passiver latenter Steuern auf Renditeliegenschaften und Rücklagen nach § 6b Einkommensteuergesetz des Organkreises in Höhe von TEUR 22.231 (Vorjahr: TEUR 19.254) über aktive latente Steuern auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 8.234 (Vorjahr: TEUR 5.132) und aktive latente Steuern auf sonstige Posten in Höhe von TEUR 1.275 (Vorjahr: TEUR 4.060). Bei der Berechnung der latenten Steuern auf temporäre Differenzen wird bei denjenigen Gesellschaften, die die sogenannte erweiterte gewerbsteuerliche Grundbesitzkürzung (§ 9 Nummer 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz) in Anspruch nehmen, ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag von zusammen 15,825% zugrunde gelegt. Bei allen übrigen Gesellschaften kommt ein kombinierter Gesamtsteuersatz von 32,275% zur Anwendung. Bei der Berechnung der aktiven Steuern auf Verlustvorträge werden körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge mit 15,825% bewertet.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die TAG hat Bürgschaften in Höhe von EUR 27,1 Mio. (Vorjahr: EUR 27,1 Mio.) zugunsten verbundener Unternehmen übernommen. Daneben bestehen Patronatserklärungen für verbundene Unternehmen über EUR 1.103,2 Mio. (Vorjahr: EUR 745,0 Mio.). Die gewährten Patronatserklärungen decken bestehende und zukünftige Verpflichtungen ab. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Situation der verbundenen Unternehmen rechnet die TAG derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

Ferner bestehen zum 31. Dezember 2021 wesentliche finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie IT-Lizenz- oder Dienstleistungsverträge mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr von TEUR 4.218 (Vorjahr: TEUR 3.838), mit einer Laufzeit von über einem und bis zu fünf Jahren von TEUR 5.902 (Vorjahr: TEUR 4.888) und mit einer Laufzeit von über fünf Jahren von TEUR 2.238 (Vorjahr: TEUR 2.887).

Am 22. Dezember 2021 hat die TAG über eine 100%ige deutsche Tochtergesellschaft einen Kaufvertrag zum Erwerb aller Anteile an der ROBYG S.A. (ROBYG) unterzeichnet. Der endgültige Kaufpreis basiert auf einem Transaktionswert von PLN 3.150 Mio. (ca. EUR 694 Mio.) und ist von verschiedenen Ausschüttungen an die Verkäufer in Höhe von bis zu

PLN 700 Mio. (ca. EUR 154 Mio.) abhängig, die vor dem Vollzug der Transaktion erfolgen sollen und wird voraussichtlich in einer Spanne von ca. PLN 2.450-2.550 Mio. (ca. EUR 540-560 Mio., basierend auf einem EUR/PLN-Wechselkurs von 4,53) liegen. Es bestehen in Höhe des Kaufpreises abzüglich der bereits von einer Tochtergesellschaft geleisteten Anzahlung von EUR 67,9 Mio. sonstige finanzielle Verpflichtungen in einer Größenordnung von bis zu EUR 492,1 Mio.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wurden ausschließlich im Inland erzielt und beinhalten Mieteinnahmen aus Immobilien sowie von Stellplätzen.

Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen betreffen vollständig inländische Konzernumlagen für Personal- und Sachkosten.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 718 (Vorjahr: TEUR 218), Erträge aus Kostenerstattungen von TEUR 604 (Vorjahr: TEUR 600) sowie Erträge aus der Währungsumrechnung von TEUR 1.953 (Vorjahr: TEUR 209). Im Vorjahr wurde darüber hinaus aus dem Verkauf von Anteilen an einer Tochtergesellschaft, die eine Projektentwicklung in München zum Gegenstand hatte, ein Ertrag von TEUR 39.810 erzielt.

Im Rahmen der im Geschäftsjahr erfolgten Wandlungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 wird aufgrund der ausgeübten Barausgleichsoption ein Aufwand in Höhe von TEUR 9.146 (Vorjahr: TEUR 50.905) in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Aus der Vernichtung der im Vorjahr zurückgekauften und im Umlaufvermögen ausgewiesenen Wandelschuldverschreibungen resultierte ein Aufwand von TEUR 58.122 (Vorjahr: TEUR 0). Darüber hinaus beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Kosten für eine Brückenfinanzierung von TEUR 800 (Vorjahr: TEUR 0) und Emissionskosten für ein Schuldscheindarlehen von TEUR 200 (Vorjahr: Emissionskosten aus der Platzierung der Wandelschuldverschreibung 2020/2026 in Höhe von TEUR 4.324).

Die weiteren sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen überwiegend Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, in Höhe von TEUR 4.901 (Vorjahr: TEUR 5.421), Raumkosten von TEUR 3.778 (Vorjahr: TEUR 3.750), Kommunikationskosten von TEUR 1.977 (Vorjahr: TEUR 1.790), Kfz- und Reisekosten von TEUR 1.642 (Vorjahr: TEUR 1.530) sowie EDV-Kosten von TEUR 1.440 (Vorjahr: TEUR 1.501).

Der Posten enthält darüber hinaus Aufwendungen aus Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 1.334 (Vorjahr: TEUR 2.396).

Die Erträge und Aufwendungen aus Währungsumrechnung beinhalten TEUR 2.130 (Vorjahr: TEUR 166) realisierte Verluste, TEUR 423 (Vorjahr: TEUR 57) realisierte Gewinne, TEUR 331 (Vorjahr: TEUR 2.423) unrealisierten Verluste und TEUR 2.658 (Vorjahr: TEUR 345) unrealisierten Gewinne.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag entfallen in Höhe von TEUR -156 (Vorjahr: TEUR 1.180) auf laufende Ertragssteuern. Im Berichtsjahr wird neben den laufenden Ertragsteuern ein Aufwand aus latenten Steuern von TEUR 2.659 (Vorjahr: TEUR 10.062) ausgewiesen.

Dividendenvorschlag

Der Vorstand der TAG plant, vorbehaltlich der hierfür erforderlichen Zustimmung des Aufsichtsrats, für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende von EUR 0,93 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,88 je Aktie) der Hauptversammlung zur Ausschüttung vorzuschlagen.

SONSTIGE ANGABEN

Beteiligungsverhältnisse

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes gem. § 285 Nr. 11 HGB wird als Anlage zum Anhang dargestellt.

Wesentliche Unternehmensverträge

Zum Stichtag besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg, als beherrschtem Unternehmen.

Honorar des Abschlussprüfers

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG sowie die Jahresabschlüsse verschiedener Tochtergesellschaften, soweit es sich um Pflichtprüfungen handelt, geprüft. Darüber hinaus wurden eine prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts zum 30. Juni 2021 und eine freiwillige Abschlussprüfung einer Stichtagsbilanz einer ehemaligen Tochtergesellschaft durchgeführt. Die sonstigen Leistungen betreffen eine Qualitätssicherung im Zusammenhang mit der Fortentwicklung des Risikomanagementsystems sowie Workshops und Benchmarkanalysen.

Das für das Geschäftsjahr 2021 der Gesellschaft berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von TEUR 907 (Vorjahr: TEUR 681) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 837 (Vorjahr: TEUR 681) und für sonstige Leistungen von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 0). Die Honorare beinhalten Nachbelastungen in Höhe von TEUR 64 (Vorjahr: TEUR 23) für das Vorjahr.

Marktüblichkeit von Geschäften innerhalb des Konzerns

Die TAG erbringt für ihre Tochtergesellschaften zentrale Funktionen der operativen Geschäftsführung und Verwaltung, die im Wege eines Umlageverfahrens weiter belastet werden. Hiervon ausgenommen sind aus Wesentlichkeitsgründen Zwischenholdings und Komplementär-GmbHs sowie Projektentwicklungen, die kein operatives Vermietungsgeschäft betreiben.

Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Gesamtbezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2021 sind nachfolgend dargestellt:

- Herr Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (Vorsitzender)
 - Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Vorsitzender)
 - NEXR Technologies SE, Berlin (Vorsitzender)
 - Laurus Property Partners GmbH, München
 - Creditshelf Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Vorsitzender)
 - Highlight Event and Entertainment AG, Pratteln, Schweiz
 - Obotrita Hotel SE, Potsdam (Vorsitzender)
- Herr Lothar Lanz, Diplom-Kaufmann, München (stellvertretender Vorsitzender)
 - Home24 SE, Berlin (Vorsitzender)
 - Bauwert AG, Bad Kötzting (stellvertretender Vorsitzender)
 - Dermapharm Holding SE, Grünwald
 - SMG Swiss Marketplace Group AG, Schweiz (Verwaltungsratspräsident), seit November 2021
- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin
 - Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam
- Frau Prof. Dr. Kristin Wellner, Hochschulprofessorin, Leipzig
- Herr Harald Kintzel, Rechtsanwalt, Berlin, Arbeitnehmervertreter
- Frau Katja Gehrman, Forderungsmanagerin, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin, bis 21. Dezember 2021
- Frau Fatma Demirbaga-Zobel, Immobilienmanagerin, Hamburg Arbeitnehmervertreterin, seit 22. Dezember 2021

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 365 (Vorjahr: TEUR 354) zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer.

Mitglieder des Vorstands und ihre Gesamtbezüge

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2021 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien (COO),
 - Vantage Development S.A., Wroclaw, Polen (Konzernmandat)
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand (CFO),
 - Vantage Development S.A., Wroclaw, Polen (stellvertretender Vorsitzender, Konzernmandat)
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation (CLO), bis 31. Dezember 2021
 - TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender, Konzernmandat)
 - Vantage Development S.A., Wroclaw, Polen (Vorsitzender, Konzernmandat)

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verdient wurden, belaufen sich auf TEUR 2.538 (Vorjahr: TEUR 1.844). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf TEUR 4.974 (Vorjahr: 2.264).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt an die drei Vorstandsmitglieder 72.000 Aktien (Vorjahr: 33.851) aus Ansprüchen aus Vorjahren übertragen, der beizulegende Zeitwert betrug TEUR 3.306. Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Personalaufwand aus dem LTIP für das Geschäftsjahr 2021 belief sich für alle drei Vorstände auf insgesamt TEUR 645 (Vorjahr: TEUR 173).

Anzahl der Arbeitnehmer

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2021 634 (Vorjahr: 657) Mitarbeiter beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 639 (Vorjahr: 661) Mitarbeiter tätig, darunter 510 (Vorjahr: 540) operativ Tätige und 129 (Vorjahr: 121) in der Verwaltung und in Zentralbereichen.

Mitgeteilte Beteiligungen nach §§ 33ff WpHG

Die Gesellschaft erhielt im Geschäftsjahr 2021 nachfolgende Mitteilungen gem. §§ 33ff WpHG:

BlackRock, Inc., Wilmington DE, USA.

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmanzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
24.03.2021	BlackRock, Inc.	n.a.	11.070.439	7,56%	533.771	0,36%	19.03.2021	indirekt
25.03.2021	BlackRock, Inc.	n.a.	10.897.499	7,44%	683.017	0,47%	22.03.2021	indirekt
08.04.2021	BlackRock, Inc.	n.a.	11.193.312	7,64%	364.431	0,25%	01.04.2021	indirekt
12.04.2021	BlackRock, Inc.	n.a.	11.056.340	7,55%	527.514	0,36%	07.04.2021	indirekt
13.04.2021	BlackRock, Inc.	n.a.	10.891.761	7,43%	614.035	0,42%	08.04.2021	indirekt
19.04.2021	BlackRock, Inc.	n.a.	11.014.865	7,52%	618.750	0,42%	14.04.2021	indirekt
26.04.2021	BlackRock, Inc.	n.a.	11.211.610	7,65%	452.147	0,31%	21.04.2021	indirekt
28.04.2021	BlackRock, Inc.	n.a.	11.577.971	7,90%	81.153	0,06%	23.04.2021	indirekt
22.09.2021	BlackRock, Inc.	n.a.	11.843.810	8,08%	173.295	0,12%	17.09.2021	indirekt

n.a. Konzernmitteilung wegen Schwellenberührung nur auf Ebene eines Tochterunternehmens

Capital Income Builder, Capital Research Management Company sowie **The Capital Group Companies, Inc.**, Los Angeles, USA.

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmanzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
15.01.2021	The Capital Group Companies, Inc.	n.a.	11.243.872	7,68%	0	0,00%	13.01.2021	indirekt
19.01.2021	The Capital Group Companies, Inc.	n.a.	11.219.266	7,66%	0	0,00%	15.01.2021	indirekt
14.07.2021	Capital Income Builder	>5%	7.887.097	5,38%	0	0,00%	08.07.2021	direkt

Flossbach von Storch SICAV, Luxemburg, Luxemburg und **Flossbach von Storch AG**, Köln, Deutschland

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmenzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
22.04.2021	Flossbach von Storch SICAV	<5%	7.300.000	4,98%	0	0,00%	19.04.2021	direkt
22.07.2021	Flossbach von Storch SICAV	<3%	4.382.398	2,99%	0	0,00%	19.07.2021	direkt
22.07.2021	Flossbach von Storch AG	<5%	7.318.309	4,995%	1.246.871	0,85%	16.07.2021	indirekt
29.11.2021	Flossbach von Storch AG	>5%	7.325.000	5,00%	1.246.871	0,85%	26.11.2021	indirekt

Darüber hinaus gelten unverändert folgende Mitteilungen gem. WpHG der letzten Jahre:

2020

MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable, Luxemburg, Luxemburg hat zum 09.03.2020 die Schwelle von 3% überschritten, der Anteil mit direkt gehaltenen Stimmen betrug zu diesem Zeitpunkt 3,06%.

2019

MFS Massachusetts Financial Services Company, Boston, Massachusetts, USA hat am 20.9.2019 die Schwelle von 5% überschritten, der Anteil der indirekt gehaltenen Stimmen betrug zu diesem Zeitpunkt 9,94%.

Die VBL – Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, war mit Wirkung vom 13.12.2019 mit weniger als 5% Stimmrechten an der TAG Immobilien AG beteiligt. Ihr Anteil der direkt gehaltenen Stimmrechte betrug 4,71%.

2018

Deka Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat der TAG Immobilien AG mitgeteilt, dass ihr Anteil zum 20.11.2018 an indirekt gehaltenen Stimmen 4,03% betrug und damit die 5% Schwelle unterschritten wurde. Die VBL – Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder – war mit 3% oder mehr Stimmrechten an diesem Anteil beteiligt. Am 05.12.2018 betrug der Anteil der indirekt gehaltenen Stimmrechte 2,00%.

2017

Der TAG Immobilien AG wurde von **Bayern Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**, München, Deutschland eine Schwellenüberschreitung von 3% mit einer indirekten Stimmrechtsbeteiligung in Höhe von 4,89% zum 05.10.2017 gemeldet.

2015

Capital Group International, Inc., Los Angeles, U.S.A. hat zum 26.02.2015 die Schwelle von 3% indirekter Stimmrechtsanteile überschritten, ihr Anteil betrug zu diesem Zeitpunkt 3,09%.

Zum 10.03.2015 hielt die **Capital Guardian Trust Company**, Los Angeles, U.S.A. 3,33% indirekter Stimmrechtsanteile an der TAG Immobilien AG.

Der TAG Immobilien AG wurde von **MFS International Value Fund**, Boston, U.S.A. eine Schwellenunterschreitung unter 5% mit einer direkten Stimmrechtsbeteiligung in Höhe von 4,99% zum 08.04.2015 gemeldet.

Entsprechenserklärung nach § 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 Aktionären auf der Internetseite der TAG zugänglich gemacht.

Hamburg, 3. März 2022

Claudia Hoyer
(COO)

Martin Thiel
(CFO)

TAG IMMOBILIEN AG, ANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Buchwert						
	01.01.2021	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021					
	Zugänge	Umbuchungen	Zugänge	Abgänge							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.020.580,48	2.043.688,33	0,00	2.479.434,08	16.543.702,89	10.384.852,29	1.755.443,19	0,00	12.140.295,48	4.403.407,41	1.635.728,19
2. Geleistete Anzahlungen	2.479.434,08	161.940,84	0,00	-2.479.434,08	161.940,84	0,00	0,00	0,00	161.940,84	2.479.434,08	
	14.500.014,56	2.205.629,17	0,00	0,00	16.705.643,73	10.384.852,29	1.755.443,19	0,00	12.140.295,48	4.565.348,25	4.115.162,27
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke mit Wohnbauten	7.849.446,44	15.155,76	0,00	0,00	7.864.602,20	3.358.464,02	93.982,51	0,00	3.452.446,53	4.412.155,67	4.490.982,42
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.325.218,57	893.084,00	489.366,49	0,00	5.728.936,08	3.908.982,37	859.500,11	489.366,49	4.279.115,99	1.449.820,09	1.416.236,20
3. Anlagen im Bau	3.564,82	42.778,65	0,00	0,00	46.343,47	0,00	0,00	0,00	46.343,47	3.564,82	
	13.178.229,83	951.018,41	489.366,49	0,00	13.639.881,75	7.267.446,39	953.482,62	489.366,49	7.731.562,52	5.908.319,23	5.910.783,44
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	604.896.121,67	0,00	0,00	0,00	604.896.121,67	15.121.576,94	0,00	0,00	15.121.576,94	589.774.544,73	589.774.544,73
2. Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	
3. Sonstige Ausleihungen	335.784,74	0,00	0,00	0,00	335.784,74	0,00	0,00	0,00	0,00	335.784,74	
	605.231.907,41	0,00	0,00	0,00	605.231.907,41	15.121.576,94	0,00	0,00	15.121.576,94	590.110.330,47	590.110.330,47
	632.910.151,80	3.156.647,58	489.366,49	0,00	635.577.432,89	32.773.875,81	2.708.925,81	489.366,49	34.993.434,94	600.583.997,95	600.136.276,18

ANTEILSBESITZLISTE GEM. § 285 NR. 11 HGB

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Währung	Kurs 31.12.21	Beteiligung	über	Eigenkapital		Ergebnis	
						31.12.2021	in Tsd.	2021	in Tsd.
				%	Position				
1	TAG Immobilien AG, Hamburg								
2	Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg	EUR		100	1,26	79.639		15.778	
3	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg*	EUR		100	2	9.255		0	
4	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	2	946		0	
5	VFHG Verwaltungs GmbH, Hamburg	EUR		100	2	35		1	
6	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	EUR		100	2	80		10	
7	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	EUR		100	2	7		-2	
8	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	EUR		100	2	-1.347		-2.724	
9	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg*	EUR		100	2	150		0	
10	TAG Handwerkerservice GmbH, Hamburg*	EUR		100	8	54		0	
11	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	EUR		100	8	282		1	
12	TAG Greifswald-Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	8	25		0	
13	TAG Steckelhörn Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	2	25		0	
14	TAG Schwerin-Immobilien GmbH, Hamburg	EUR		100	2	801		329	
15	TAG Brandenburg-Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	2	37		0	
16	TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	EUR		100	2	-1.427		-1.432	
17	TAG Zuhause Wohnen GmbH, Hamburg*	EUR		100	2	100		0	
18	TAG Wohnen & Service GmbH, Hamburg	EUR		100	1,26	-10.324		-3	
19	TAG Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	EUR		100	18	68		2	
20	TAG Potsdam-Immobilien GmbH, Hamburg	EUR		100	26	146.309		1.780	
21	TAG Portfolio Mecklenburg-Vorpommern GmbH&Co.KG, Hamburg	EUR		100	20	56.394		1.895	
22	TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Hamburg*	EUR		100	20	5.025		0	
23	TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH, Hamburg *	EUR		100	20	6.060		0	
24	TAG Portfolio Sachsen GmbH & Co. KG, Hamburg	EUR		100	23	66.335		2.278	
25	TAG Immobilien Service GmbH, Hamburg*	EUR		100	20	606		0	
26	TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg*	EUR		100	1	354.690		0	
27	Energie Wohnen Service GmbH, Hamburg*	EUR		100	26	25		0	

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Währung	Kurs 31.12.21	Beteiligung	über	Eigenkapital	Ergebnis
						in Tsd.	in Tsd.
28	TAG Finance Holding GmbH, Hamburg*	EUR		100	26	25	0
29	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg*	EUR		100	28	25	0
30	TAG Nordimmobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	26	15.874	0
31	TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	26	5.000	0
32	TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH, Hamburg	EUR		100	26	19.751	1.168
33	TAG 1. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	32	1.053	0
34	TAG 2. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	32	1.027	0
35	TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	26	7.234	0
36	TAG Marzahn-Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	26	25	0
37	TAG SH-Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	26	4.268	0
38	TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	26	5.821	0
39	TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, Hamburg	EUR		100	26	7.467	976
40	TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	26	6.512	0
41	TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	26	6.983	0
42	TAG Chemnitz-Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	26	488	0
43	TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	26	368	0
44	TAG Wohnen GmbH, Hamburg*	EUR		100	26	199.571	0
45	TAG Stadthaus am Anger GmbH, Hamburg*	EUR		100	26	2.003	0
46	TAG TSA Wohnimmobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	26	25	0
47	Multimedia Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	26	525	0
48	TAG Vogtland-Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		100	8	656	0
49	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	EUR		98,1	8, 26	-1.207	189
50	TAG Halle-Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		94,9	2	-695	0
51	TAG Grimma-Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		94,9	2	-773	0
52	TAG Sachsen-Anhalt Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		94,9	2	-3.089	0
53	TAG Cottbus-Immobilien GmbH, Hamburg* (vormals: Colorado Investments S.à r.l., Luxemburg)	EUR		94,8	2	164	0
54	TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH, Hamburg	EUR		94,8	20	26.203	3.235
55	TAG Bartol Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		94,8	2	11.782	0
56	TAG Certram Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		94,8	2	12.852	0
57	TAG Sivaka Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		94,8	2	9.934	0
58	TAG Zidal Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		94,8	2	7.943	0
59	TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		94,8	2	7.225	0
60	TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		94,8	2	4.948	0
61	TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		94,8	2	5.680	0

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Währung	Kurs 31.12.21	Beteiligung	über	Eigenkapital	Ergebnis
				%	Position	31.12.2021	2021
						in Tsd.	in Tsd.
62	TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH, Hamburg*	EUR		94,8	26	10.225	0
63	TAG Gotha-Immobilien GmbH, Hamburg* (vormals: Bright Tarvos Property S.à r.l.,Luxemburg)	EUR		94,8	2	4.441	0
64	TAG Müritz-Immobilien GmbH, Hamburg* (vormals: Ruby Helike Property S.à r.l.,Luxemburg)	EUR		94,8	2	3.812	0
65	TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Hamburg	EUR		94	20	249.677	8.032
66	TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG, Hamburg	EUR		94	65	255.386	9.445
67	TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbh, Hamburg*	EUR		94	65	1.971	0
68	TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH, Hamburg	EUR		94	65	1.212	270
69	TAG Merseburg-Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		94	2	-3.827	0
70	TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg*	EUR		84,8	55, 73	2.425	0
71	Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg*	EUR		84,8	55, 80	21.525	0
72	Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg*	EUR		84,8	55, 80	121	0
73	TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg*	EUR		84,2	1, 26	248.509	0
74	Colonia Wohnen GmbH, Hamburg*	EUR		84,2	73	139.892	0
75	Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	EUR		84,2	73	46	4
76	Colonio Portfolio Ost GmbH, Hamburg*	EUR		84,2	74	25	0
77	Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg*	EUR		84,2	74	31.887	0
78	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	EUR		84,2	74	644	167
79	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	EUR		84,2	74	9.030	1.950
80	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg*	EUR		84,2	74	63.661	0
81	Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg	EUR		84,2	77	60.959	4.010
82	TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG, Hamburg	EUR		84,2	77	5	1.853
83	FC REF I GmbH, Grünwald	EUR		80	1	-1.887	-773
84	Altstadt Assekuranzvermittlung und Schadensmanagement GmbH, Hamburg***	EUR		49	18	169	489
85	Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l. i.L., Luxemburg **	EUR		20	1	-3.297	-474
Polen							
86	TAG Residential Real Estate Sp.z o.o., Breslau, Polen	PLN	4,5969	100	26	13.117	-1.626
87	TAG Residential Real Estate Sp.z o.o. II, Breslau, Polen	PLN	4,5969	100	26	3.976	-24
88	Vantage Development S.A., Breslau, Polen	PLN	4,5969	100	26	467.908	48.995
89	VD Sp. z o.o., Breslau, Polen	PLN	4,5969	100	88	395	195
90	Promenady IX VD Sp. z o.o., Breslau, Polen	PLN	4,5969	100	88	3.293	4.193
91	VD Mieszkania XVII Sp. z o.o., Breslau, Polen	PLN	4,5969	100	88	532	432
92	VD Mieszkania XVIII Sp. z o.o., Breslau, Polen	PLN	4,5969	100	88	4.749	5.895
93	VD Serwis Sp. z o.o., Breslau, Polen	PLN	4,5969	100	88	3.504	1.223

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Währung	Kurs 31.12.21	Beteiligung	über	Eigenkapital		Ergebnis	
						31.12.2021	2021	%	Position
94	VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o., Breslau, Polen	PLN	4,5969	100	88	479			-8
95	VD Rent Łódź 1 Sp. z o.o., Breslau, Polen	PLN	4,5969	100	88	486			-9
96	VD Rent Wrocław 1 Sp. z o.o., Breslau, Polen	PLN	4,5969	100	88	2.224			-310
97	VD Sp. z o. o., Mieszkania XX sp. k., Breslau, Polen	PLN	4,5969	100	88, 89	754			1.460
98	Finanse VD Sp. z o. o. sp. k., Breslau, Polen	PLN	4,5969	100	88, 89	2.047			962
99	VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o., Breslau, Polen	PLN	4,5969	100	88	6.109			-119
100	Ogrody Botaniczne Sp. z.o.o., Posen, Polen	PLN	4,5969	100	88	2			-4
101	Biznes Port Sp. z o.o., Breslau, Polen	PLN	4,5969	65	88	3.419			-29
102	Popowice Sp. z o.o., Breslau, Polen	PLN	4,5969	65	88	57			-5
103	Port Popowice Sp. z o.o. sp. k., Breslau, Polen	PLN	4,5969	65	88	162.315			41.332
104	IPD Invest Sp. z o.o., Breslau, Polen	PLN	4,5969	50	88	239			-150

* Nach Gewinnabführung

** Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Lux GAAP zum 31. Dezember 2020

*** Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020

ESEF-Unterlagen der TAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2021

Die für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts („ESEF-Unterlagen“) mit dem Dateinamen „2021.12.31_TAG Immobilien AG.xhtml“ (SHA256-Hashwert: 600751ab93896da67eab872f17e2d8b5125ae8745e960206332994b2cc950d5f) stehen im geschützten Mandanten Portal für den Emittenten zum Download bereit.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die TAG Immobilien AG, Hamburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der TAG Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Der zusammengefasste Lagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen, 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutref-

find dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts. Der zusammengefasste Lagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Art. 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungleistungen nach Art. 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 Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

■ [Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen](#)

Zur Bewertung des Finanzanlagevermögens verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang im Kapitel „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Die TAG Immobilien AG weist unter den Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 589,8 Mio (23,0 % der Bilanzsumme) aus.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Bei Vorliegen dauernder Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Bei Wegfall der Gründe für die Wertminderungen werden entsprechend Zuschreibungen vorgenommen.

Bei den verbundenen Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Wesentliche Werttreiber des beizulegenden Werts der Anteile sind damit die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Letztere werden auf Grundlage von Wertgutachten des zu diesem Zweck von der Gesellschaft beauftragten unabhängigen Sachverständigen für Immobilienbewertungen ermittelt.

Die Wertgutachten basieren unter anderem auf von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Ist-Daten (z. B. vermietbare Fläche, Leerstand und Ist-Miete). Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen. Entsprechend werden einige wesentliche wertbildende Faktoren wie zukünftige Mieterträge, Bewirtschaftungskosten sowie die anzuwendenden Kalkulationszinssätze durch den unabhängigen Sachverständigen geschätzt. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften erfordert neben Ist-Daten zukunftsorientierte, d. h. ermessensbehaftete Schätzungen. Zukunftsorientierte Schätzungen sind mit Unsicherheiten verbunden und können einen bedeutsamen Einfluss auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte haben.

Auch die Ermittlung der Unternehmenswerte erfordert zukunftsorientierte, d. h. ermessensbehaftete Schätzungen. Wesentliche Annahmen betreffen die prognostizierten finanziellen Überschüsse sowie die der Kapitalisierung dieser Überschüsse zugrunde liegenden Annahmen (risikoloser Zinssatz, Marktrisikoprämie, Beta-Faktor etc.).

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen nicht werthaltig sind bzw. notwendige Wertaufholungen unterlassen wurden.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Zur Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der TAG haben wir uns insbesondere mit den wesentlichen Werttreibern des beizulegenden Werts der Anteile, den beizulegenden Zeitwerten der Immobilien, auseinandergesetzt. Um die Angemessenheit der bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien verwendeten Ist-Daten sowie der Annahmen zu beurteilen, haben wir im Rahmen der Prüfung unsere eigenen Immobilienbewertungsspezialisten eingesetzt. Wir haben zunächst in Gesprächen unter anderem mit dem Vorstand, Vertretern der Unternehmensabteilungen (insbesondere Controlling und Konzernrechnungswesen) sowie dem vom Unternehmen eingesetzten externen Sachverständigen für Immobilienbewertungen ein Verständnis über die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsmethode, den Bewertungsprozess und die Tätigkeit des Sachverständigen erlangt. Anschließend haben wir

uns davon überzeugt, dass die Kontrollen, mit denen die richtige und vollständige Erfassung von Ist-Daten, deren sachgerechte Aufbereitung und Bereitstellung an den unabhängigen Sachverständigen für Immobilienbewertungen sowie die Angemessenheit der von diesem verwendeten wertbildenden Faktoren sichergestellt werden sollen, sachgerecht aufgebaut sind und wirksam durchgeführt wurden. Wir haben die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des unabhängigen Sachverständigen für Immobilienbewertungen gewürdigt sowie die durch diesen erstellten Wertgutachten beurteilt. Zu diesem Zweck haben wir unter anderem für risikoorientiert und zufällig ausgewählte Objekte die bei den Berechnungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien berücksichtigten Ist-Daten (vermietbare Fläche, Leerstand, Ist-Miete) mit den aktuellen Mieterlisten des Unternehmens abgeglichen. Außerdem haben wir für risikoorientiert und zufällig ausgewählte Objekte die bei der Bewertung der immobilien-spezifischen Marktmieten sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt.

Wir haben die Entwicklung der verwendeten objektübergreifenden Bewertungsannahmen (struktureller Leerstand, Mietwachstum, Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten etc.) im Zeitablauf gewürdigt. Zur retrospektiven Beurteilung der Angemessenheit der Bewertung haben wir die realisierten Verkaufspreise der im Geschäftsjahr veräußerten Wirtschaftseinheiten mit den vom unabhängigen Sachverständigen zuletzt ermittelten Marktwerten verglichen. Die sich aus den beizulegenden Zeitwerten und angesetzten Marktmieten ergebenden durchschnittlichen Vervielfältiger je Standort haben wir unter Berücksichtigung der jeweiligen Objekt- und Standorteigenschaften mit Vervielfältigern auf Basis von Berichten von Immobilienverbänden und anerkannten Immobilienvermittlern abgeglichen.

Basierend auf den Ergebnissen aus der Werttreiberanalyse sowie sonstigen Anhaltspunkten haben wir die Einschätzung der TAG bezüglich risikobehafteter Beteiligungen gewürdigt. Danach haben wir die von der Gesellschaft erstellten Unternehmensbewertungen beurteilt.

Zunächst haben wir uns dafür in Gesprächen mit Vertretern der Unternehmensabteilungen (insbesondere Controlling und Finanzierung/Treasury) ein Verständnis über den Planungsprozess verschafft und anschließend die Angemessenheit der Prognose der finanziellen Überschüsse beurteilt. Die der Kapitalisierung dieser Überschüsse zugrunde liegenden Annahmen haben wir unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Fachausschusses für Unternehmensbewertung und Betriebswirtschaft des IDW und unter Berücksichtigung extern verfügbarer Informationen zu Unternehmen einer geeigneten Peer Group gewürdigt. Die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsmethodik haben wir unter Berücksichtigung der Anforderungen des IDW RS HFA 10 und des IDW S 1 i. d. F. 2008 beurteilt. Zudem haben wir risikoorientiert ausgewählte Unternehmensbewertungen nachvollzogen.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die der Immobilienbewertung und der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen zugrunde liegenden Daten und Annahmen sind sachgerecht und wurden in Einklang mit den für die Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen anzuwendenden Bewertungsgrundsätzen verwendet.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts:

- die Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird,
- den uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung zu stellenden gesonderten nichtfinanziellen Bericht, auf den im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird,
- den in den zusammengefassten Lagebericht integrierten Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (Vergütungsbericht), und
- die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss 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 sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen
- oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als not-

wendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft 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 bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft 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 Jahresabschluss 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- 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 Mängel im internen Kontrollsystem, 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 die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses 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 Wiedergabe des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „2021.12.31_TAG Immobilien AG.xhtml“ (SHA256-Hashwert: 600751ab93896da67eab872f17e2d8b5125ae8745e960206332994b2cc950d5f) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 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.

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 bereitgestellte 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 Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 11. Mai 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 14. Juni 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2012 als Abschlussprüfer der TAG Immobilien AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art. 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das XHTML-Format überführte Jahresabschluss und der zusammengefasste Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses 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

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Rainer Thiede.

Hamburg, den 4. März 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thiede
Wirtschaftsprüfer

Fischer
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, 3. März 2022

Claudia Hoyer
(COO)

Martin Thiel
(CFO)

Kontakt

TAG Immobilien AG Hamburg
Steckelhörn 5
20457 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 380 32-300
Fax.: +49 (0) 40 380 32-388
ir@tag-ag.com