



Zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung 2025

(Auszug aus dem TAG Geschäftsbericht 2025)

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG



ZUSAMMENGEFASSTE NACHHALTIGKEITSERKLÄRUNG 2025

VORWORT

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

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

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



INHALTSVERZEICHNIS DER ESRS ANGABEPFLICHTEN

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



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



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



1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN (ESRS 2)

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

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

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

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

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

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

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



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

Schätzungen zur Wertschöpfungskette

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

Kennzahlen zu Verbräuchen und THG-Emissionen

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

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

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

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

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



Quellen für Schätzungen und Ergebnisunsicherheit

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

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

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

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

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



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

Aufnahme von Informationen mittels Verweis

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

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



Inanspruchnahme von Vereinfachungen („Quick Fix“)

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

INFORMATIONEN GEMÄß ESRS 2 ABSCHNITT 17 – ESRS S2

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

- Arbeitsbedingungen in der vorgelagerten Wertschöpfungskette

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

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

INFORMATIONEN GEMÄß ESRS 2 ABSCHNITT 17 – ESRS S4

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

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



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

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

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

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

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

Die gesetzten Ziele wurden im Geschäftsjahr 2025 erreicht.



Änderungen bei der Erstellung oder Darstellung von Nachhaltigkeitsinformationen

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

1.6.GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht

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

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

1) Ungeprüft



1.7. GOV-5 Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

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

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

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

- Falsche Angaben im Nachhaltigkeitsbericht

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

- Fehlende Angaben im Nachhaltigkeitsbericht

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



1.8.SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

Vorgelagerte Wertschöpfungskette:

Lieferanten:

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

Dienstleister:

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

Nachgelagerte Wertschöpfungskette

Vertriebskanäle:

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



Endnutzer:

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

1.9.SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Nachfolgende Risikotreiber wurden in den vier transitorischen Treiberkategorien berücksichtigt:

Gesellschaft:

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

Technologie:

- Renovation Wave
- Innovative Energieversorgung
- Digitalisierung und Vernetzung

Wirtschaft:

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

Regulierung:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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



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



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



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



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



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



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

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



UMWELTINFORMATIONEN

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Berichtspflichten

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

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

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



Prozess zur Umsetzung der EU-Taxonomie im Unternehmen

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

Offenlegung der erforderlichen Angaben

Taxonomiefähigkeit

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

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

Taxonomiekonformität

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

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

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

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

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

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



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

Einhaltung sozialer Mindestanforderungen (MS)

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

2.1. Ergebnisse der Analyse zur Taxonomiekonformität

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

Meldebogen: zusammenfassende Übersicht

[illegible]



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

Umsatzerlöse

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



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

CapEx

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



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

OpEx

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



2.2. Ergänzende Angaben im Zusammenhang mit den offenzulegenden Informationen

Umsatzerlöse

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

Investitionsausgaben (CapEx)

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

Betriebsausgaben (OpEX)

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



Ausblick

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

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



3. KLIMAWANDEL (ESRS E1)

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

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

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



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



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



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



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



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



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

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

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

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

5) Leitfaden für Klimawirkungs- und Vulnerabilitätsanalysen.pdf

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



Die in der Analyse betrachteten physischen Klimarisikotreiber umfassen:

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

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

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

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

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

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



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

3.3.E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

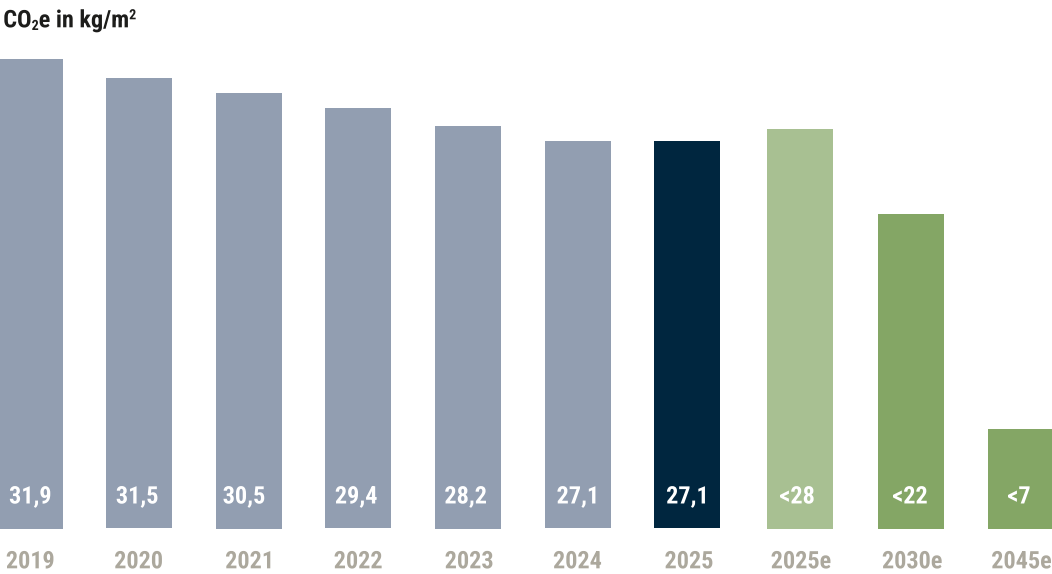
Die Gesamtbeiträge der zentralen Dekarbonisierungshebel zur Reduktion der CO₂-Emissionen in Deutschland (Scope 1 und 2) sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Die energetische Sanierung der Gebäude beinhaltet bspw. die Sanierung von Fassaden, Dächern oder Fenstern. Die Maßnahmen zur emissionsreduzierten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

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

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



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





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

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

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

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



3.7.E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix

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

Gesamtenergieverbrauch (in MWh) und Energiemix	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024 ¹⁾	Veränderung
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	0	0	-
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	11.582	11.281	2,7%
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	262.705	267.617	-1,8%
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Energiequellen	0	0	-
(5) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf oder Kühlung aus fossilen Quellen	296.588	294.727	0,6%
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energien (Summe der Zeilen 1 bis 5)	570.875	573.625	-0,5%
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	85,6%	85,5%	0,1%
(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen	0	0	-
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	0,0%	0,0%	-
(8) Brennstoffverbrauch für erneuerbare Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfälle biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	0	0	-
(9) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus erneuerbaren Quellen	96.200	97.237	-1,1%
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	208	156	33,6%
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)	96.408	97.393	-1,0%
Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	14,4%	14,5%	-0,5%
Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)	667.283	671.018	-0,6%

1) angepasst

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

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

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

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



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

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

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

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

Energieintensität je Nettoerlös	2025	2024 ¹⁾	Veränderung
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren pro Nettoumsatzerlös aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren (MWh/ Mio. EUR)	689,7	619,6	11,3%

1) angepasst

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

15) Anteil Kernenergie am deutschen und polnischen Strommix 0%

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



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

Die Treibhausgasemissionen des Geschäftsjahres 2025 stellen sich wie folgt dar:

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

1) angepasst

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



Die nachfolgenden Kategorien wurden als nicht prioritär definiert:

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

Treibhausgasintensität auf der Grundlage der Nettoumsatzerlöse

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

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

1) angepasst

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

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

3.9.E1-8 – Interne CO₂-Bepreisung

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



4. RESSOURCEN UND KREISLAUFWIRTSCHAFT (ESRS E5)

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

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

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



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



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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



4.5.E5-4 – Ressourcenzuflüsse

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

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

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

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

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



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

4.6.E5-5 – Ressourcenabflüsse

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

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

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

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

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



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

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

1) angepasst



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

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

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

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

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

SOZIALINFORMATIONEN

5. ARBEITSKRÄFTE DES UNTERNEHMENS (ESRS S1)

ESRS 2 Allgemeine Angaben

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



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

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

S1 - Arbeitskräfte des Unternehmens						
Ansiedlung (ET/VWSK/NWSK) / Zustand (T/P)	Positive Auswirkungen	Ansiedlung (ET/VWSK/NWSK) / Zustand (T/P)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken	Maßnahmen (Beispiele)
Arbeitsbedingungen						
ET/T	Durch angebotene Zusatz- und Sozialleistungen, wie z.B. betriebliche Altersvorsorge und Corporate Benefits, wird die soziale Absicherung gestärkt.			Die Sicherstellung guter Arbeitsbedingungen kann die Arbeitgeberattraktivität erhöhen mit der Folge geringerer Recruitingkosten und steigender Produktivität durch qualifizierte Bewerber.	Fachkräftemangel, Überlastung und erhöhte Abwesenheitsquoten, z. B. durch Krankheit, können dazu führen, dass bestimmte Tätigkeiten – etwa Betriebskostenabrechnung en, Vorgänge im Kundenservice, Handwerkerleistungen oder Arbeiten auf Baustellen – nicht mehr oder nur mit Verzögerung durchgeführt werden. Dadurch werden unerfüllte Aufträge und finanzielle Einbußen riskiert.	- Die TAG fördert die Gesundheit und das Wohlbefinden ihrer Mitarbeiter*innen durch flexible Arbeitszeiten, Programme zur physischen und psychischen Gesundheit sowie vielfältige Schulungsangebote – und stärkt damit zugleich die Zufriedenheit mit der TAG als Arbeitgeber. - Die Arbeitsplätze bei der TAG sowohl in der Verwaltung als auch im gewerblichen Bereich sind modern ausgestattet, um den Mitarbeiter*innen die Arbeit zu erleichtern.



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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



5.8.S1-6 – Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens

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

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

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

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



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

31.12.2025

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

31.12.2024

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



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

31.12.2025

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

31.12.2024

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



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

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

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

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

5.9.S1-8 – Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog

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

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

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

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

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



5.10.S1-9 – Diversitätsparameter

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

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

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

5.11.S1-10 – Angemessene Entlohnung

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

5.12.S1-14 – Parameter für Gesundheitsschutz und Sicherheit

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Beziehungen zu lokalen Gemeinschaften

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

Maßnahmen zur Förderung des Gemeinwohls

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

Soziale Projekte und gesellschaftliches Engagement

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

Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die Gesellschaft

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



GOVERNANCE-INFORMATIONEN

7. UNTERNEHMENSFÜHRUNG (ESRS G1)



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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

7.3.G1-2 – Management der Beziehungen zu Lieferanten

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



7.6.G1-6 – Zahlungspraktiken

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

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

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

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

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

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

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

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