



# GESCHÄFTS BERICHT 2020

GROWING CASHFLOWS

**TAG**  
Immobilien AG

# KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung	2020	2019	2018
Netto-Ist-Miete	322,5	315,0	302,2
EBITDA (bereinigt)	222,3	214,7	206,4
Konzernergebnis	402,6	456,4	488,2
FFO I pro Aktie in EUR	1,18	1,10	1,00
FFO I	172,6	160,6	146,5
AFFO pro Aktie in EUR	0,69	0,64	0,60
AFFO	100,9	93,9	88,4

Kennzahlen der Konzernbilanz	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	6.478,0	5.647,0	5.033,3
Eigenkapital	2.681,5	2.394,2	2.048,3
Eigenkapitalquote in %	41,4	42,4	40,7
LTV in %	45,1	44,8	47,3

Portfoliodaten	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Einheiten	88.313	84.510	84.426
Einheiten Polen (vertraglich gesicherte Pipeline)	8.742	0	0
Immobilienvolumen	5.834,3	5.302,4	4.815,5
Leerstand in % (gesamt)	5,6	4,9	5,3
Leerstand in % (Wohneinheiten)	4,5	4,5	4,7
I-f-I Mietwachstum in %	1,4	1,9	2,3
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	1,5	2,4	2,6

EPRA Kennzahlen	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
EPRA Überschuss pro Aktie in EUR	1,03	0,96	1,10
EPRA Net Tangible Assets (NTA, voll verwässert) je Aktie in EUR	21,95	20,22	17,35
EPRA Nettoanfangsrendite in %	5,1	5,4	5,8
EPRA Leerstandsquote in %	6,0	5,3	4,8
EPRA Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %	31,1	31,2	31,7
EPRA Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %	28,4	28,7	29,1

Mitarbeiter	2020	2019	2018
Anzahl der Mitarbeiter	1.354	1.160	993

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 31.12.2020 in EUR Mio.	3.789,0
Grundkapital zum 31.12.2020 in EUR	146.498.765
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 31.12.2020 (ausgegeben)	146.498.765
Anzahl der Aktien zum 31.12.2020 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	146.294.881
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	99,86
Index	MDAX/EPRA

# INHALT

## INHALT

Kennzahlen	02	Internes Kontrollsystem und Risikomanagement	75
Vorwort des Vorstands	05	Angaben nach §289a HGB, §315a Abs.1 HGB	76
Bericht des Aufsichtsrats	08	Erklärung zur Unternehmensführung nach §289f HGB, §315d HGB	79
EPRA Berichterstattung	14	Vergütungsbericht	79
		Nachtragsbericht	83
<b>Zusammengefasster Lagebericht</b>	<b>20</b>		
Grundlagen des Konzerns	20	Konzernbilanz	84
■ Überblick und Konzernstrategien	20	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	86
■ Konzernstruktur und Organisation	21	Konzerngesamtergebnisrechnung	87
■ Steuerungssystem	22	Konzernkapitalflussrechnung	88
■ Gesellschaftliche Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt	25	Konzerneigenkapitalentwicklung	90
■ Gesellschaftliche Rahmenbedingungen in Polen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt	26	<b>Konzernanhang</b>	<b>92</b>
■ Nachhaltige Unternehmensentwicklung	26	Grundsätze der Rechnungslegung	92
■ Forschung und Entwicklung	27	Erläuterungen zur Bilanz	109
■ Portfolio und Portfoliostrategie	28	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	128
Wirtschaftsbericht	29	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	133
■ Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes	29	Erläuterungen zur Segmentberichterstattung	133
■ Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes	32	Angaben zu Finanzinstrumenten	135
■ Entwicklung der einzelnen Regionen	33	Sonstige Angaben	143
■ Operativer Geschäftsverlauf	37	Anteilsbesitzliste gem. § 313 Abs. 2 HGB	146
■ Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen t	43	Bestätigungsvermerk	149
■ TAG-Aktie und Kapitalmarkt	44	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	157
■ Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	46	TAG Finanzkalender / Kontakt	158
Berichterstattung zum Einzelabschluss	58		
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	61		



# VORWORT

## VORWORT DES VORSTANDS

**Liebe Aktionär\*innen,  
sehr geehrte Damen und Herren,**

als wir vor gut einem Jahr am 27. Februar 2020 unseren Geschäftsbericht 2019 veröffentlicht haben, schien die Welt noch in Ordnung zu sein. Das Coronavirus war zwar schon ein Begriff, aber an eine schwere Pandemie in Deutschland und Europa hat damals niemand gedacht. Fragen und Kommentare von Analyst\*innen und Aktionär\*innen rund um unsere 2019er-Zahlen gab es im üblichen Umfang, keine einzige davon betraf Covid-19.

Knapp drei Wochen später befand sich Deutschland im Lockdown. Nichts war mehr wie zuvor. Auch wir haben uns natürlich Fragen gestellt: Was bedeutet die Pandemie für unser Geschäft? Wie können wir unseren Betrieb ohne Störungen aufrechterhalten? Wie können wir Mitarbeiter\*innen schützen und was können wir für unsere Mieter\*innen tun?

Glücklicherweise hat sich schnell bewiesen, dass unser Geschäftsmodell auch in dieser Krise äußerst stabil ist. Bezahlbares Wohnen in lebenswerten Quartieren anzubieten, erscheint uns gerade jetzt die richtige Strategie zu sein. Eine durchschnittliche Quadratmetermiete von unter EUR 5,50 bietet den Wohnraum, der in Deutschland gesucht ist und auch in einer wirtschaftlich schweren Zeit bezahlt werden kann.

Mit dem Verlauf des Geschäftsjahres 2020 sind wir insofern sehr zufrieden. Unsere FFO-Prognose haben wir im November des Jahres sogar etwas erhöhen können, das sollte der beste Beweis für ein funktionierendes Geschäftsmodell sein. Der erreichte FFO von EUR 172,6 Mio. bzw. EUR 1,18 je Aktie entspricht einem Anstieg von 7% im Vergleich zum Vorjahr. Wir verfügen über ausreichende Liquidität, auch für weiteres Wachstum, und eine langfristige, diversifizierte Finanzierungsstruktur. Damit sehen wir uns gut aufgestellt.

Im Gegensatz zum stabilen wirtschaftlichen Geschäft hatte die TAG-Aktie in 2020 durch die Pandemie deutliche Kursrückschläge auf in der Spitze fast EUR 14,00 zu verzeichnen. Recht schnell setzte jedoch eine Kurserholung ein und mit einem Schlusskurs zum 31. Dezember 2020 von EUR 25,90 erreichte die Aktie ein Kursplus von 17%. Bezieht man die im Mai 2020 gezahlte Dividende mit ein, so betrug die Gesamtperformance in 2020 rund 21%. Das ist eine Entwicklung, die uns sehr gefreut hat und die an die gute Gesamtperformance der letzten Jahre anknüpft, die sich z. B. für die letzten drei Jahre auf fast 80% beläuft. Das ist unter den deutschen Wohnimmobilienaktien ein führendes Ergebnis. Damit konnten wir Ihnen, liebe Aktionär\*innen, bereits einen Teil des Vertrauens zurückzahlen, das Sie uns nun schon seit vielen Jahren entgegenbringen.

Bei der TAG sind wir schon immer etwas andere Wege gegangen, wenn wir von der Richtigkeit unserer Entscheidung überzeugt waren. Das beste Beispiel ist die nun schon mehr als 10 Jahre zurückliegende Entscheidung, in den deutschen B- und C-Standorten und gerade in Ostdeutschland einen Investitionsschwerpunkt zu setzen. Dies war damals nicht gerade „Mainstream“, heute jedoch eine Strategie, die ihre Erfolge belegen kann. In 2020 kam es zu einem ähnlichen Schritt, indem wir, nachdem die entsprechenden Verträge bereits Ende 2019 unterzeichnet wurden, nun tatsächlich im polnischen Wohnimmobilienmarkt aktiv geworden sind. Innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre wollen wir in den großen Städten Polens rund 8.000 bis 10.000 hochwertige Neubauwohnungen erstellen und vermieten. Wir versprechen uns viel von dieser regionalen Erweiterung unseres Geschäfts, denn der wachsende polnische Mietwohnungsmarkt ist noch am Anfang seiner Entwicklung und bisher wenig institutionalisiert. Blickt man auf die von uns erwarteten Bruttoanfangsrenditen von 7% bis 8%, so wird die Attraktivität dieses Marktes schnell klar. Es ist beruhigend zu sehen, dass die Covid-19-Pandemie zwar auch in Polen wirtschaftliche Folgen hat, aber das Land ähnlich wie Deutschland bisher gut durch die Krise kommt. So konnte die von uns veröffentlichte Prognose für das Ergebnis unserer Geschäftstätigkeit in Polen, die in 2020 noch ausschließlich das Verkaufsgeschäft betraf, trotz der schwierigen Rahmenbedingungen mit EUR 9,1 Mio. ebenfalls erreicht werden.

Die Investitionen in Polen, die wie unser gesamtes Handeln langfristiger Natur sind, werden nicht dazu führen, dass wir in Deutschland weniger aktiv sind. Das zeigen bereits die fast 4.600 Wohnungen, die wir in 2020 in unseren Kernmärkten in Ostdeutschland akquirieren konnten. Aber in Deutschland gilt es mehr denn je, Kapitaldisziplin zu wahren. Eine Strategie, die auf ein Wachstum in absoluten Größenordnungen setzt, wäre angesichts des in einigen Regionen bereits erreichten Preisniveaus aus unserer Sicht falsch. Wir werden weiter opportunistisch Akquisitionsmöglichkeiten nutzen. Für uns zählt eine gute Entwicklung des FFO und der Dividende auf Basis der einzelnen Aktie. Das ist nur durch Disziplin im Ankauf, zielgerichtete Modernisierungsprogramme zum Leerstandsabbau und eine effiziente Unternehmensorganisation zu gewährleisten.

Ein Thema haben wir bereits vor einem Jahr im Vorwort unseres Geschäftsberichts angesprochen und es hat in den letzten Monaten noch wesentlich an Bedeutung gewonnen: Nachhaltigkeit oder etwas anders ausgedrückt „ESG“, also ökologische und soziale Fragen sowie die Governance des Unternehmens. Für uns ist nachhaltiges Handeln nichts Neues. Neu ist eigentlich nur, dass viel mehr darüber geredet wird und auch wir unsere Berichterstattung über dieses Thema intensiviert haben. Denn gerade soziale Fragen sind für unser Geschäft von wesentlicher Bedeutung. Dabei geht es uns nicht nur um motivierte und zufriedene Mitarbeiter\*innen, die wir in Zeiten der Covid-19-Pandemie mit flexiblen Homeoffice-Lösungen und verschiedensten Hygienemaßnahmen so gut wie möglich geschützt haben. In diesen Bereich

**Claudia Hoyer (COO)****Martin Thiel (CFO)****Harboe Vaagt (CLO)**

fällt auch das Thema Kundenbeziehungen, also das Verhältnis zu unseren Mieter\*innen. In den allermeisten Branchen ist es völlig klar, dass der Kunde im Mittelpunkt steht. Erstaunlicherweise scheint das in der Wohnungswirtschaft nicht immer der Fall zu sein, wenn Wohnungsknappheit und große Nachfrage zu einer gewissen „Vermietermacht“ führen. Die aktuellen Diskussionen um noch stärkere Regulierungen des deutschen Wohnungsmarktes zeigen, wohin solche Entwicklungen führen können. Für uns war das Thema Mieterbeziehungen demgegenüber immer schon von großer Bedeutung. Wenn man wie wir in 2020 Portfolios mit einem durchschnittlichen Leerstand von mehr als 20% erwirbt, dann ist schnell klar, dass wir aktiv nach Mieter\*innen suchen und als Vermieter attraktiv sein müssen. Selbst in Zeiten der Covid-19-Pandemie haben wir daher nicht so sehr den kurzfristigen wirtschaftlichen Erfolg vor Augen gehabt, sondern konsequent langfristig gedacht. Der mehrmonatige freiwillige Verzicht auf Mieterhöhungen im letzten Geschäftsjahr und unser erneut erhöhtes soziales Engagement in unseren Quartieren sind dafür nur Beispiele.

Ihnen, liebe Aktionär\*innen, gilt noch einmal unser herzlicher Dank für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen in uns. Ein ganz besonderer Dank gilt auch unseren Mitarbeiter\*innen, sowohl in Deutschland als auch in Polen, die in dieser schwierigen Zeit durch ihre hervorragende Arbeit und ihr Engagement so sehr zum wirtschaftlichen Erfolg der TAG beigetragen haben. Mit diesem tollen Team, von dem wir im Vorstand nur ein Teil sind, können wir mehr als optimistisch in die Zukunft schauen.

Mit freundlichen Grüßen

**Claudia Hoyer**  
**COO**

**Martin Thiel**  
**CFO**

**Dr. Harboe Vaagt**  
**CLO**

# AUFSICHTS RAT

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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

das Jahr 2020 war für uns alle durch die besondere Herausforderung der Covid-19-Pandemie geprägt. Die aufgrund der Pandemie ergangenen behördlichen Maßnahmen führten auch in der Wohnungswirtschaft und im Konzern der TAG zu Einschränkungen der geschäftlichen Aktivitäten. Gleichwohl konnte das Geschäftsjahr 2020 wiederum erfolgreich abgeschlossen werden. Die Pandemie hinterließ im operativen Geschäft und in den Finanzkennzahlen keine negativen Spuren. Das Geschäftsmodell der TAG als Bestandshalter für preisgünstiges Wohnen erwies sich damit als robust und das Unternehmen als gut aufgestellt.

Trotz eines schwierigen Marktumfeldes konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr Zukäufe von fast 4.600 Wohnungen beurkundet werden, sodass der deutsche Wohnungsbestand per 31. Dezember 2020 auf über 88.000 Einheiten anwuchs. Die erfreuliche Entwicklung des Aktienkurses von EUR 22,16 zum 31. Dezember 2019 auf EUR 25,90 zum 31. Dezember 2020 sowie die erfolgreiche Platzierung einer Wandelanleihe über EUR 470 Mio. im August 2020 belegen das Vertrauen, das der Kapitalmarkt der TAG nach wie vor entgegenbringt.

Der Aufsichtsrat dankt allen Aktionär\*innen und Investor\*innen für ihre Unterstützung im Geschäftsjahr 2020.

### **Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung**

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex (DCGK) und der Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Nach Maßgabe des § 90 Abs. 1 und Abs. 2 AktG berichtete der Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung, der strategischen Weiterentwicklung und insbesondere über die in 2020 durchgeführten Akquisitionen. Wie in den Vorjahren umfasste die Berichterstattung des Vorstands die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der TAG und ihrer Konzerngesellschaften, den Gang der Geschäfte, die Risikolage sowie das Risikomanagement und die Compliance. Die Berichterstattung erfolgte schriftlich und mündlich. Der Vorstand stand mit dem



Aufsichtsratsvorsitzenden in regelmäßigem Kontakt, um sich über wichtige Geschäftsvorfälle abzustimmen. Vorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden unverzüglich zur Kenntnis gebracht. Insbesondere im Mai 2020 arbeiteten Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen der Gespräche mit der LEG Immobilien AG über eine mögliche Zusammenführung der beiden Unternehmen eng zusammen. Die Gespräche wurden schließlich abgebrochen, da es zu keiner Einigung über ein angemessenes Umtauschverhältnis kam.

## Zusammensetzung und Organisation des Aufsichtsrats

Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Herr Rolf Elgeti, sein Stellvertreter Herr Lothar Lanz. Lediglich Herr Elgeti ist ehemaliges Mitglied des Vorstands der Gesellschaft, aus dem er am 31. Oktober 2014 ausschied. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats erfüllen alle Mitglieder das Kriterium der Unabhängigkeit im Sinne der Neufassung des DCGK (Ziffer II. C 6). Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen. Die jeweilige fachliche Kompetenz der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder ergänzt sich wechselseitig, sodass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit und Vielfalt in der Lage ist, seine Aufgaben umfassend zu erfüllen. Der Aufsichtsrat geht davon aus, dass die Wahrnehmung seiner Kontroll- und Beratungsfunktion gemäß Satzung, DCGK und Geschäftsordnung sichergestellt ist. Der Aufsichtsrat führt regelmäßig Effizienzprüfungen durch, die durch eine schriftliche Befragung der Mitglieder erfolgen.

Zur effizienten Wahrnehmung hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet. Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr zwei Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss
- Personalausschuss

Dem Prüfungsausschuss obliegen die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung bzw. Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Der Ausschuss erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, des Risikomanagements und der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit der internen Kontrollsysteme. Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses zählt zudem die Vorbereitung der Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung und die Prüfung der hierfür erforderlichen Unabhängigkeit. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über ausreichenden Sachverstand im Bereich der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Herr Lanz, Vorsitzender des Prüfungsausschusses, erfüllt die Voraussetzungen des § 100 Abs. 5 AktG.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, ist für alle Personalfragen im Hinblick auf den Aufsichtsrat sowie den Vorstand, den Abschluss und den Inhalt der Vorstandsverträge und damit in Zusammenhang stehender Beratungsgegenstände, einschließlich der Vergütung, zuständig. Weiterhin sucht der Personalausschuss geeignete Kandidaten für Wahlvorschläge zum Aufsichtsrat in der Hauptversammlung aus und bereitet jährlich die Festlegung der am Unternehmenserfolg orientierten variablen Vorstandsvergütung vor.

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

	<b>Aufsichtsrat</b>	<b>Prüfungsausschuss</b>	<b>Personalausschuss</b>
Rolf Elgeti	Vorsitzender	Mitglied	Vorsitzender
Lothar Lanz	Stellv. Vorsitzender	Vorsitzender	Mitglied
Prof. Dr. Kristin Wellner	Mitglied	Mitglied (ab 08.09.2020)	-
Dr. Philipp K. Wagner	Mitglied	-	Mitglied
Harald Kintzel	Mitglied (ab 21.08.2020)	Mitglied (bis 22.05.2020)	-
Marco Schellenberg	Mitglied (bis 22.05.2020)	-	-
Katja Gehrmann	Mitglied (ab 21.08.2020)	-	-

## Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Die behördlichen Maßnahmen und Restriktionen, die zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie in der Berichtszeit ergriffen sind, haben die Arbeit des Aufsichtsrats nicht beeinträchtigt, aber verändert. Präsenzsitzungen wurden in der Regel als Videokonferenzen durchgeführt, die laufende Kommunikation erfolgte fast ausschließlich über elektronische Medien.

Die ordentliche Hauptversammlung am 22. Mai 2020 musste aufgrund der behördlich angeordneten Versammlungsverbote als virtuelle Versammlung ohne die Anwesenheit der Aktionär\*innen durchgeführt werden. Den Beschluss dazu haben wir gemeinsam mit dem Vorstand im Interesse aller Beteiligten und aufgrund unserer Verpflichtung, den Gesundheitsschutz so weit wie möglich sicherzustellen, treffen müssen.

Die Wahl der Arbeitnehmervertreter\*innen zum Aufsichtsrat, die Anfang des Jahres eingeleitet worden war, verzögerte sich aufgrund der Pandemie und konnte erst im August 2020 abgeschlossen werden. Am 21. August 2020 wurde Herr Harald Kintzel wiedergewählt, Frau Katja Gehrmann trat erstmals in das Gremium ein.

Im Übrigen hat der Vorstand den Aufsichtsrat laufend über die Auswirkungen der Pandemie auf die Ergebnisse sowie auf das Unternehmen unterrichtet. Nicht nur in den Zeiten der „Lockdowns“ wurde in der Belegschaft verstärkt mobil gearbeitet.

## Sitzungen des Aufsichtsrats

In insgesamt fünf Präsenzsitzungen bzw. Videokonferenzen hat der Aufsichtsrat sich jeweils über den Fortgang der Geschäftsentwicklung informieren lassen sowie Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. In eilbedürftigen Vorgängen wurden Beschlüsse auch außerhalb von Sitzungen im Rahmen von Telefonkonferenzen oder im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.

Die Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen des abgelaufenen Geschäftsjahres stellt sich dabei wie folgt dar:

<b>Sitzungsteilnahme 2020 der Aufsichtsräte</b>	<b>25. Feb.</b>	<b>18. Mai</b>	<b>13. Aug.</b>	<b>8. Sep.</b>	<b>11. Dez.</b>
Rolf Elgeti	x	x	x	x	x
Lothar Lanz	x	x	x	x	x
Prof. Dr. Kristin Wellner	x	x	x	x	x
Dr. Philipp K. Wagner	x	x	x	x	x
Harald Kintzel	x	x	N/A	x	x
Marco Schellenberg	x	x	N/A	N/A	N/A
Katja Gehrmann	N/A	N/A	N/A	x	x

Damit waren im abgelaufenen Geschäftsjahr bei jeder Sitzung alle amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats anwesend.

In der bilanzfeststellenden Sitzung am 25. Februar 2020 setzte sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2019 sowie dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers auseinander, dessen Vertreter persönlich an der Sitzung teilnahmen und über das Ergebnis der Prüfung berichteten. Gemeinsam mit dem Abschlussprüfer wurden die Abschlüsse eingehend erörtert. In dieser Sitzung hat sich der Aufsichtsrat darüber hinaus mit der für das

Geschäftsjahr 2020 abzugebenden nicht-finanziellen Erklärung gemäß §§ 289b ff., 315b HGB der TAG („Nachhaltigkeitsbericht“) befasst. Der Aufsichtsrat ist sich der zunehmenden Bedeutung der CSR-Praxis und Berichterstattung bewusst. Nicht-finanzielle Themen und Vorgaben wurden regelmäßig angesprochen und diskutiert. Im Übrigen verabschiedete der Aufsichtsrat die Beschlussgegenstände der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung, die zu diesem Zeitpunkt noch als Präsenzversammlung vorgesehen war. Die Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen im Anschluss an diese Sitzung an einer von der Gesellschaft initiierten Fortbildungsveranstaltung teil, in der über die Änderungen des ARUG II und des DCGK referiert wurde.

In der Sitzung vom 18. Mai 2020 befassten sich Aufsichtsrat und Vorstand mit der Vorbereitung der Hauptversammlung am 22. Mai 2020 und diskutierten im Rahmen des Berichts des Vorstands über den Gang der Geschäfte die wirtschaftlichen und organisatorischen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Geschäftsentwicklung. Es wurden weitere Akquisitionen von zu entwickelnden Grundstücken in Polen und die Gründung der TAG Miteinander Stiftung vorgestellt, die künftig soziale Projekte in den von der TAG bewirtschafteten Regionen unterstützen soll. Schließlich wurde formal die Verlängerung des Dienstvertrages von Herrn Dr. Harboe Vaagt um 9 Monate bis zum 31. Dezember 2021 beschlossen, über die bereits in der Februarsitzung Konsens erzielt worden war, um dessen altersbedingtes Ausscheiden angemessen vorbereiten zu können.

In der Sitzung vom 13. August 2020 befasste sich der Aufsichtsrat mit möglichen Kapitalmarkttransaktionen, über die der Erwerb eines Portfolios mit rund 3.300 Einheiten sowie der teilweise Rückkauf der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 finanziert werden sollte. Es wurden die Überlegungen des Vorstands zur Begebung einer neuen Wandelschuldverschreibung 2020/2026 erörtert, die schließlich am 20. August 2020 in einem Volumen über EUR 470 Mio. unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionär\*innen platziert werden konnte.

Gegenstand der Sitzung vom 08. September 2020 waren u. a. erste Vorschläge zur Anpassung des Vorstands-Vergütungssystems an das ARUG II und an die Vorgaben des neuen DCGK 2020 sowie zur Überleitung der bestehenden Vergütungsregelung auf eine neue Regelung. Ungeachtet der noch laufenden Dienstverträge hatten sich die Vorstandsmitglieder bereit erklärt, vorzeitig vor Auslaufen der Dienstverträge ab dem 01. Januar 2021 das Vergütungssystem an die neuen Vorgaben anzupassen. Daneben wurden aktualisierte Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, deren Fortschreibung ebenfalls vor dem Hintergrund der neuen Vorgaben und der in den letzten Jahren gestiegenen Transaktionsvolumina geboten war. Schließlich wurde Frau Prof. Dr. Kristin Wellner in dieser Sitzung in den Prüfungsausschuss berufen.

In der Sitzung vom 11. Dezember 2020 legte der Vorstand dem Aufsichtsrat die Planung für die Geschäftsjahre 2021 bis 2023 vor, die von diesem gebilligt wurde. Der Aufsichtsrat verabschiedete in dieser Sitzung gemeinsam mit dem Vorstand die Entsprechenserklärung für das Jahr 2020. Ferner verabschiedete der Aufsichtsrat in dieser Sitzung die Neuregelung zur Vorstandsvergütung, die zuvor vom Personalausschuss erarbeitet und vorgelegt worden war.

Neben den in den genannten Aufsichtsratssitzungen gefassten Beschlüssen wurden weitere Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst.

## Arbeit in den Ausschüssen

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr drei Sitzungen durch, in denen er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit behandelte. An allen Sitzungen nahmen zeitweilig auch die Vertreter des Abschlussprüfers teil, die in diesem Zusammenhang auch über die freiwillig in Auftrag gegebene prüferische Durchsicht des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2020 berichteten. Schwerpunkt der Beratungen bildeten wiederum verschiedene Teilbereiche der Abschlussprüfung, insbesondere die erstmalige Konsolidierung der Vantage Development S. A. sowie die Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Bewertung des Immobilienbestands. Der Prüfungsausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung am 22. Mai 2020 die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 vorzuschlagen. Daneben beriet sich der Vorsitzende des Prüfungsausschusses auch direkt mit dem Abschlussprüfer und ließ sich über den Ablauf und Schwerpunkte der Prüfung ausführlich unterrichten.

Der Personalausschuss tagte am 18. November 2020 und bereitete in dieser Sitzung seinen Vorschlag zur Festlegung der variablen Vorstandsvergütung vor, der dann vom gesamten Aufsichtsrat am 11. Dezember 2020 erörtert und verabschiedet wurde.

## Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 für die TAG Immobilien AG der von der Hauptversammlung am 22. Mai 2020 gewählten KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, erteilt.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfte den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG erstmalig für das Geschäftsjahr 2012. Seit dem Geschäftsjahr 2018 hat Herr WP/StB Rainer Thiede das Mandat als verantwortlicher Prüfungspartner übernommen und gemeinsam mit Herrn WP/StB Achim Bagehorn die Bestätigungsvermerke zum Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 unterzeichnet.

## Feststellung des Jahresabschlusses und Billigung des Konzernabschlusses

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellten Jahresabschluss und Lagebericht sowie den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich Konzernlagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 geprüft und hierzu jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 15. März 2021 intensiv beraten, nachdem der Prüfungsausschuss sich bereits zuvor intensiv und parallel zur Prüfung mit deren Ergebnis auseinandergesetzt und mit den Prüfern diskutiert hatte. Vertreter des Abschlussprüfers nahmen an der Sitzung vom 15. März 2021 persönlich teil, erläuterten die Prüfung und standen für Fragen des Gremiums zur Verfügung. Der Abschlussprüfer hat weiter bestätigt, dass das vom Vorstand eingerichtete Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und aufgrund seiner eigenen Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie der jeweiligen Lageberichte keine Einwendungen erhoben. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,88 je Aktie, schließt sich der Aufsichtsrat an. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde damit vom Aufsichtsrat festgestellt bzw. gebilligt.

## Corporate Governance

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

Die im Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 („DCGK 2017“) enthaltene Empfehlung, einen Sprecher oder Vorsitzenden des Vorstands zu ernennen, erfüllte die Gesellschaft nicht. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die Aufgaben des seit dem 1. November 2014 verkleinerten Vorstands über die Geschäftsordnung und den Geschäftsverteilungsplan ausreichend detailliert und sachgerecht verteilt sind und dass die TAG angemessen nach außen repräsentiert wird. Von der Bestellung eines Sprechers oder Vorsitzenden wurde aus diesen Gründen abgesehen.

Der im Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 („DCGK 2020“) enthaltenen Empfehlung, die Anzahl der Mandate der Mitglieder des Aufsichtsrats auf nicht mehr als zwei Aufsichtsratsmandate zu begrenzen sowie weder ein Vorstandsmandat in einer anderen börsennotierten Gesellschaft noch den Aufsichtsratsvorsitz in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften wahrzunehmen, kommt der Aufsichtsrat nicht nach. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats der Gesellschaft, Herr Rolf Elgeti, überschreitet die vom DCGK 2020 empfohlene maximale Anzahl an Mandaten. Der Empfehlung, wonach der Vorsitzende des Aufsichtsrats gegenüber der Gesellschaft unabhängig sein soll und dies nach der Definition in C.7 des DCGK 2020 nicht zutrifft, wenn das Mitglied des Aufsichtsrats in den zwei Jahren vor seiner Ernennung Mitglied des Vorstands der Gesellschaft war, entspricht die Gesellschaft ebenfalls nicht, da Herr Elgeti vor seiner Wahl in den Aufsichtsrat Vorstand der Gesellschaft war.

Die Entsprechenserklärung der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2020 in der Dezembersitzung verabschiedet. Mit den vorstehend genannten Ausnahmen folgt die Gesellschaft vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Im Übrigen wird auf den Bericht zur Corporate Governance in der TAG Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2020 verwiesen.

## Dank an die Belegschaft

Allen Mitarbeiter\*innen der TAG, die im Berichtsjahr unter den schwierigen Rahmenbedingungen der Covid-19-Pandemie mit ihrem großen Einsatz die positive Entwicklung und das weitere Wachstum der Unternehmensgruppe erst möglich gemacht haben, spricht der Aufsichtsrat wie auch dem Vorstand seine Anerkennung und seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Hamburg, im März 2021

Der Aufsichtsrat

**Rolf Elgeti**  
**Vorsitzender**

# EPRA

## EPRA BERICHTERSTATTUNG

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

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2020 hat der Verband börsennotierter Europäischer Immobilienunternehmen (EPRA) die Definition des Net Asset Values (NAV) geändert und unterscheidet nun zwischen drei verschiedenen Kennzahlen, nämlich dem

- EPRA Reinstatement Value (EPRA NRV), der im Wesentlichen einen Rekonstruktionswert des Immobilienportfolios, einschließlich anfallender Transaktionskosten, zum Gegenstand hat, dem
- EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA), der immaterielle Vermögenswerte, einschließlich eines Goodwill, außer Betracht lässt, und dem
- EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV), der eine Veräußerung des Immobilienportfolios unterstellt und damit auch eine Zeitwertbewertung latenter Steuern und derivativer Finanzinstrumente verlangt.

Sämtliche Kennzahlen sind auf voll verwässerter Basis, d. h. im Falle der TAG unter Berücksichtigung der Effekte ausstehender Wandelschuldverschreibung (Wandelanleihen) und potenzieller Aktien aus Vergütungsprogrammen, zu ermitteln.

Die TAG wird, soweit sich in der Branche nicht andere Best Practice Entwicklungen ergeben, den EPRA NTA als „führende Kennzahl“ behandeln und quartalsweise kommunizieren.

## EPRA Überschuss

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

in EUR Mio.	2020	2019
<b>Konzernergebnis Deutschland</b>	<b>399,1</b>	<b>456,4</b>
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-327,0	-414,1
Latente Steuern hierauf	64,3	76,7
Ergebnis aus Verkäufen	-40,2	0,4
Steuerbelastung aus Verkäufen	0,3	2,0
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	54,7	29,5
Latente Steuern hierauf	-0,4	-9,2
Vorfälligkeitsentschädigungen aus vorzeitiger Rückzahlung von Bankkrediten	1,8	0,2
Dividendenauszahlungen an nicht-beherrschende Gesellschaften	-1,3	-1,3
<b>EPRA Überschuss</b>	<b>151,3</b>	<b>140,6</b>
Latente Steuern (außerhalb des Bewertungsergebnisses)	5,3	16,3
Nicht zahlungswirksame Finanzergebnisse	5,7	2,2
Sondereffekte	3,6	-1,3
Abschreibungen	7,0	6,8
Steuerbelastung aus Verkäufen	-0,3	-2,0
Eliminierung Effekte erstmalige Anwendung IFRS 16 („Leasing“)	0,0	-2,0
<b>Angepasster EPRA Überschuss (FFO I)</b>	<b>172,6</b>	<b>160,6</b>
Gewichtete Anzahl der Aktien (ausstehend, in Tsd.)	146.287	146.333
<b>EPRA Überschuss je Aktie in EUR</b>	<b>1,03</b>	<b>0,96</b>
<b>Angepasster EPRA Überschuss (FFO I) je Aktie (EUR)</b>	<b>1,18</b>	<b>1,10</b>
Zinsaufwand Wandelanleihe (gezahlte Zinsen)	1,2	1,6
<b>EPRA Überschuss, verwässert*</b>	<b>152,5</b>	<b>142,2</b>
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert, in Tsd.)	157.681	161.151
<b>EPRA Überschuss je Aktie in EUR, verwässert*</b>	<b>0,96</b>	<b>0,87</b>

\* Unter Berücksichtigung der Effekte aus der potenziellen Wandlung der begebenen Wandelanleihen sowie unter Berücksichtigung potenzieller Aktien aus der Vorstandsvergütung.

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

Analog zum FFO I wird der EPRA Überschuss ausgehend vom Konzernergebnis in Deutschland ermittelt, da die Geschäftstätigkeit in Polen derzeit noch keine Vermietungsaktivitäten umfasst.

## EPRA NTA

Die Berechnung des EPRA NTA stellt sich, auch im Vergleich zum bis Ende des Geschäftsjahres 2019 vorrangig kommunizierten NAV, zum Berichtsstichtag wie folgt dar:

in EUR Mio.	31.12.2020		31.12.2019	
	NAV (alt)	NTA	NAV (alt)	NTA
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.602,6	2.602,6	2.342,6	2.342,6
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihe	25,9	25,9	324,2	324,2
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	577,8	567,4	492,8	503,6
Zeitwert Derivate	20,1	20,1	6,2	6,2
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	40,9	40,9	85,2	85,2
Geschäfts- und Firmenwert	0,0	-18,4	0,0	0,0
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	-4,3	0,0	-2,6
<b>EPRA NAV/NTA (verwässert)</b>	<b>3.267,3</b>	<b>3.234,2</b>	<b>3.251,0</b>	<b>3.259,2</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	147.333	147.333	161.191	161.191
<b>EPRA NAV/NTA je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>22,18</b>	<b>21,95</b>	<b>20,17</b>	<b>20,22</b>

Verwässerungseffekte aus der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 wurden bei der Berechnung des EPRA NTA und des EPRA NAV berücksichtigt, da der Aktienkurs zum Stichtag den aktuellen Wandlungspreis übersteigt. Bei der im August 2020 emittierten Wandelschuldverschreibung 2020/2026 ist dies nicht der Fall, so dass keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren.

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

	Fair Value	%-Anteil am Gesamtportfolio	%-Anteil latenter Steuerkorrektur
Strategischer Kernbestand	5.766,0	98%	100%
Übriger Bestand einschließlich Verkaufsbestand	107,1	2%	0%



## EPRA NRV, NTA und NDV

Die Berechnung des EPRA NRV, NTA und NDV stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

<b>in EUR Mio.</b>	<b>EPRA NRV Net Reinstatement Value 31.12.2020</b>	<b>EPRA NTA Net Tangible Assets 31.12.2020</b>	<b>EPRA NDV Net Disposal Value 31.12.2020</b>
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.602,6	2.602,6	2.602,6
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihe	25,9	25,9	25,9
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	577,8	567,4	0,0
Zeitwert Derivate	20,1	20,1	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	40,9	40,9	40,9
Geschäfts- und Firmenwert	0,0	-18,4	-18,4
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	-4,3	0,0
Differenz zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert finanzielle Verbindlichkeiten	0,0	0,0	-75,9
Latente Steuern hierauf	0,0	0,0	0,0
Transaktionskosten (z.B. Grunderwerbsteuer)	482,6	0,0	0,0
<b>EPRA Kennzahlen (verwässert)</b>	<b>3.749,9</b>	<b>3.234,2</b>	<b>2.575,1</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	147.333	147.333	147.333
<b>EPRA Kennzahlen je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>25,45</b>	<b>21,95</b>	<b>17,48</b>

## EPRA NETTOANFANGSRENDITE

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

in EUR Mio.	31.12.2020	31.12.2019
Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen	5.834,3	5.302,4
Hierbei in Abzug gebrachte Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten)	482,6	441,4
<b>Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen (brutto)</b>	<b>6.316,9</b>	<b>5.743,8</b>
Annualisierte Jahresnettokaltmiete zum Stichtag	334,2	319,9
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	-10,8	-10,3
<b>Miete nach nicht-umlagefähigen Nebenkosten</b>	<b>323,4</b>	<b>309,6</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize (mietfreie Zeiten)	0,0	0,0
<b>Miete nach nicht-umlagefähigen Nebenkosten und Vermietungsanreizen</b>	<b>323,4</b>	<b>309,6</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,4%</b>
<b>EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,4%</b>

## EPRA LEERSTANDSQUOTE

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

in EUR Mio.	31.12.2020	31.12.2019
Soll-Miete Dezember	29,3	28,2
Durch Leerstand entgangene Miete Dezember	1,8	1,5
<b>EPRA Leerstandsquote in %</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,3%</b>

## EPRA KOSTENQUOTE

Die EPRA Kostenquoten berechnen sich aus der Relation der gesamten Vermietungs- und Verwaltungsaufwendungen (mit bzw. ohne Leerstandskosten und unter Berücksichtigung gegenläufiger sonstiger operativer Erträge sowie unter Eliminierung von Sondereffekten) zu den gesamten Mieteinnahmen des Geschäftsjahres. Die Kostenquoten dienen als Maßstab zur aussagekräftigen Bewertung der Entwicklung des Betriebsaufwands. Da erste Mieteinnahmen in Polen mit Fertigstellung der Vermietungsprojekte erst im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 erwartet werden und bis dahin die Geschäftstätigkeit in Polen weiterhin nahezu ausschließlich im Wohnungsverkauf liegt, werden für das Geschäftsjahr 2020 noch ausschließlich Aufwendungen für Deutschland gezeigt.

in EUR Mio.	2020	2019
Aufwendungen aus Vermietung (ohne Weiterbelastungen)	54,3	51,5
Wertminderungsaufwand (im Mietergebnis)	4,0	3,9
Dienstleistungsergebnis	-26,1	-21,0
Sonstige betriebliche Erträge	-3,0	-5,6
Personalaufwand	53,6	50,3
Sonstiger betrieblicher Aufwand	21,0	17,9
Sondereffekte	-3,6	1,3
<b>EPRA Kosten inkl. Leerstandskosten</b>	<b>100,2</b>	<b>98,3</b>
Leerstandskosten	-8,7	-7,9
<b>EPRA Kosten exkl. Leerstandskosten</b>	<b>91,5</b>	<b>90,4</b>
Mieterlöse („Kaltmiete“)	322,5	315,0
<b>EPRA Kostenquote inkl. Leerstandskosten in %</b>	<b>31,1%</b>	<b>31,2%</b>
<b>EPRA Kostenquote exkl. Leerstandskosten in %</b>	<b>28,4%</b>	<b>28,7%</b>

Die erstmalige Bewertung von Immobilien erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau bzw. Modernisierung der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen. Die Herstellungskosten umfassen die der Immobilie direkt zurechenbaren Kosten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Aufwendungen in Höhe von EUR 4,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,5 Mio.) im Zusammenhang mit durch eigene Mitarbeiter\*innen durchgeführten Modernisierungsaufwendungen aktiviert.

# LAGE BERICHT

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

### GRUNDLAGEN DES KONZERNS

#### Überblick und Konzernstrategie

Die TAG Immobilien AG ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien der TAG Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie, seit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. Dezember 2020 ca. 88.300 (Vorjahr: rund 84.500) Wohnungen und verfügte über eine vertraglich gesicherte Projektpipeline in Polen zum Bau von rund 8.700 Einheiten.

Die Aktien der TAG Immobilien AG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 31. Dezember 2020 EUR 3,8 Mrd. (Vorjahr: EUR 3,2 Mrd.).

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

Die Investitionen der TAG erfolgen 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 nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen nahezu ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um auf diese Weise bereits vorhandene Verwaltungsstrukturen zu nutzen. Zudem ist die lokale Marktkennntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung.

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

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

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

Das mittelfristige Wachstumsziel der TAG, d.h. für einen Zeitraum innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre, sieht den Aufbau eines Bestandes von ca. 8.000–10.000 Wohneinheiten in Polen vor. Dabei liegt der Investitionsschwerpunkt auf Neubauwohnungen in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

## Konzernstruktur und Organisation

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

Auf Vorstandsebene stellen sich die Zuständigkeiten folgendermaßen dar:

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

Der Konzern untergliedert sich strukturell in weitere Teilkonzerne, operative Tochtergesellschaften und Objektgesellschaften, die jeweils Eigentümer von Immobilienbeständen sind und die im Konzernabschluss der TAG konsolidiert werden. Zum 31. Dezember 2020 besteht der Konzern, nach der im Geschäftsjahr 2020 erfolgten Akquisition in Polen, aus 103 (Vorjahr: 77) voll konsolidierten Tochterunternehmen. Eine Gesamtübersicht aller Gesellschaften ist im Konzernanhang dargestellt.

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

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

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

Mit dem Markteintritt in Polen wurde der Kreis der Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2020 um 19 Gesellschaften erweitert. Die polnischen Tochtergesellschaften bilden einen separaten Teilkonzern innerhalb des Konzerns. Die Aufbauorganisation des operativen Geschäfts in Polen weist – wie auch der übrige Teil des Konzerns – flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege auf. Zentrale Entscheidungen werden in enger Abstimmung mit dem Vorstand der TAG sowie den in Deutschland tätigen operativen Abteilungen getroffen.

## Steuerungssystem

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

### Operative Kennzahlen

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

- Entwicklung der Mieten

Für die Beurteilung der Entwicklung der Mieten wird die Mietentwicklung in absoluten Größenordnungen sowie auf „like-for-like-Basis“ (das heißt ohne die An- und Verkäufe der letzten zwölf Monate) sowie die Netto-Ist-Miete und Neuvermietungsmiete pro Quadratmeter ermittelt. Beim like-for-like-Mietwachstum wird weiterhin zwischen einem

like-for-like-Mietwachstum mit und ohne Effekte aus dem Leerstandsabbau unterschieden. Die Entwicklung der Indikatoren gibt Aufschluss über den Stand der zu erreichenden Ziele beim Mietwachstum. Für die Unternehmenssteuerung ist das like-for-like-Mietwachstum mit Effekten aus dem Leerstandsabbau die bedeutsame Steuerungskennzahl zur Beurteilung der Mietentwicklung.

- Entwicklung des Leerstands

Der Leerstand wird ermittelt als das Verhältnis aus nicht vermieteten Quadratmetern zu den Gesamtquadratmetern an Wohn- beziehungsweise Gewerbefläche. Dabei wird unternehmensintern unterschieden zwischen der Entwicklung des Leerstands für die Wohneinheiten des Konzerns (das heißt ohne Gewerbeflächen und ohne Effekte aus An- und Verkäufen des Geschäftsjahres) und der Entwicklung des Leerstands für das Gesamtportfolio. Die Leerstandsquote dient als Indikator für die Effektivität von Modernisierungs- und Vermietungsaktivitäten sowie für Umsetzungserfolge von Quartiersentwicklungskonzepten. Der Leerstandsabbau geht als weiterer Werttreiber in die Entwicklung des Mietwachstums ein. Für die Unternehmenssteuerung ist die Entwicklung des Leerstands für die Wohneinheiten die bedeutsame Steuerungskennzahl zur Beurteilung der Leerstandsentwicklung.

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

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

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

## Finanzielle Kennzahlen

Wesentliche Kennzahlen der Konzernsteuerung sind die Funds from Operations (FFO) und seit dem Geschäftsjahr 2020 der Net Tangible Assets Value (NTA), als Nachfolger des Net Asset Value (NAV), die monatlich ermittelt werden.

- Funds from Operations (FFO I)

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

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

Die Berechnung des NTA erfolgt in Übereinstimmung mit den „Best Practice Recommendations“ der EPRA. Das Eigenkapital als Maßstab des Nettovermögens wird demnach um die Effekte aus latenten Steuern auf den strategischen Kernbestand innerhalb der Renditeliegenschaften bereinigt sowie um den beizulegenden Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente und um stille Reserven in den zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewerteten Immobilien im Sach- oder Vorratsvermögen ergänzt. Sofern sich die durch den Konzern begebenen Wandelschuldverschreibungen „im Geld“ befinden, das heißt der aktuelle Börsenkurs sich zum Stichtag über dem dann gültigen Wandlungspreis befindet, wird ein voll verwässerter NTA errechnet, der eine fiktive vollständige Wandlung der Wandelschuldverschreibungen unterstellt. Zudem werden immaterielle Vermögensgegenstände, einschließlich eines Geschäfts- und Firmenwertes, bereinigt. Für Zwecke der Unternehmenssteuerung wird als bedeutsame Steuerungskennzahl der NTA je Aktie auf Basis ausstehender Aktien ermittelt.

Bei der Berechnung des bisher in Übereinstimmung mit den „Best Practice Recommendations“ der EPRA ermittelten Net Asset Value (NAV) wird das Eigenkapital als Maßstab des Nettovermögens um die Effekte aus latenten Steuern auf Renditeliegenschaften und derivativen Finanzinstrumenten bereinigt sowie um den beizulegenden Zeitwert der Derivate selbst und um stille Reserven in den zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewerteten Immobilien im Sach- oder Vorratsvermögen ergänzt. Sofern sich die durch den Konzern begebenen Wandelschuldverschreibungen „im Geld“ befinden, das heißt der aktuelle Börsenkurs sich zum Stichtag über dem dann gültigen Wandlungspreis befindet, wird zudem ein voll verwässerter NAV errechnet, der eine fiktive vollständige Wandlung der Wandelschuldverschreibungen unterstellt.

Als unterstützende Kennzahl wurde ferner bis einschließlich des Geschäftsjahres 2020 das Ergebnis vor Steuern (EBT), ohne Ergebnisse aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien sowie aus der Bewertung von Finanzderivaten, herangezogen. Diese wurde mindestens einmal jährlich ermittelt. Da diese Kennzahl sowohl in der internen Steuerung wie auch in der externen Kommunikation in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung verloren hat, wird das EBT ab dem Geschäftsjahr 2021 nicht mehr als Steuerungskennzahl verwendet.



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

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

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

Die relevanten Parameter und Kennzahlen für die Vorstandsvergütung sind im Vergütungsbericht dargestellt.

## **Gesellschaftliche Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt**

Die deutsche Volkswirtschaft durchlebte im vergangenen Jahr aufgrund der Covid-19-Pandemie eine schwere Rezession, vergleichbar mit der Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009. Im Jahr 2020 ist das Bruttoinlandsprodukt um 5,0% zurückgegangen. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich dabei trotz des Teil-Lockdowns unterjährig vergleichsweise stabil. Der seit November 2020 neue Lockdown bewirkt eine erhebliche Verlangsamung der wirtschaftlichen Dynamik in Deutschland, die Bundesregierung senkte daher im Januar 2021 ihre Prognosen im Jahreswirtschaftsbericht in Bezug auf das BIP für das laufende Jahr von 4,4% auf 3,0%, bezüglich der Arbeitslosenquote wird ein leichter Rückgang von 5,9% auf 5,8% im Jahresverlauf 2021 prognostiziert (BMW i, PM 14.1.21).

Vor diesem Hintergrund hält die Diskussion um staatliche Kontrolle bzw. politische Einflussnahme auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt in Form von Mietenregulierung weiterhin an. Um Wohnraum für die Bevölkerung erschwinglicher zu machen und ein bezahlbares Mietniveau zu halten, werden Maßnahmen wie die Mietpreisbremse oder der Mietendeckel in angespannten Wohnungsmärkten wie beispielsweise Berlin eingesetzt. Dies könnte zur Folge haben, dass Vermieter\*innen weniger Anreize haben, in Instandhaltungsmaßnahmen oder die Modernisierung von Wohnungen zu investieren, was sich negativ auf die Wohnqualität auswirkt. Eine regulierte Obergrenze für Mieten wirkt sich daneben auf die Attraktivität der Renditen aus und könnte Investor\*innen vom Eintritt in den Vermietungsmarkt abhalten (Quelle: OECD 2021 "Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable", Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs).

Die Dynamik der Mietpreise in den TOP-Standorten lässt bereits seit 2017 etwas nach. So legten die Erstbezugs- und die Bestandsmieten im laufenden Jahr um rund 3% zu, während es 2017 noch mehr als 8% waren. Ursächlich hierfür sind ein abnehmender Einwohnerzuwachs in den Metropolen, das bereits hohe Mietniveau sowie eine höhere Wohnungsbautätigkeit. Wurden vor zehn Jahren in Deutschland noch rund 50.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, hat sich dieser Wert mittlerweile verdreifacht (Quelle: Immobilienmanager, „Studie: Immobilienmarkt insgesamt robust“).

Ein Anstieg der kurzfristigen Zinssätze bis 2023 wird nicht erwartet, was für die Immobilienmärkte weiterhin von Vorteil ist. Die Zentralbanken halten an einer längerfristigen niedrigen Zinspolitik fest und tätigen bedeutende Anlagenkäufe, um die Zinssätze auf einem historisch niedrigen Niveau zu halten. Daraus folgend bleiben die Preise für Wohneigentum auf einem stabilen hohen Niveau und die Attraktivität für Anleger\*innen ungebrochen hoch, da die Finanzierung weiterhin günstig ist. Laut dem aktuellen EMEA Mid-Year Outlook 2020 Report von CBRE, dem national wie international führenden Immobilienspezialisten, soll das Vorkrisen-Investitionsniveau im Jahr 2022 wieder erreicht werden,

Aus unserer Sicht sind bei den gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, die den Wohnimmobilienmarkt unmittelbar beeinflussen, weiterhin die regulatorischen Aspekte von Bedeutung, insbesondere die hieraus resultierenden Risiken. Diesbezüglich wird auf den noch folgenden Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht – Regulatorische Risiken“ verwiesen.

## **Gesellschaftliche Rahmenbedingungen in Polen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt**

Das reale BIP in Polen stieg seit dem Jahr 2000 um 101% (Stand 2019). Wie in allen Ländern hat die Covid-19-Pandemie auch in Polen deutliche Auswirkungen auf das Wirtschaftswachstum und durchbricht diesen positiven Trend. Das Bruttoinlandsprodukt sank im zweiten Quartal 2020 um 9,0%. Im dritten Quartal erholte sich die Wirtschaft nach dem Rückgang bereits wieder insbesondere durch einen starken Anstieg des Verbrauchs der privaten Haushalte und einen Anstieg der Exporte. Die Europäische Kommission gibt in ihrer im Februar 2021 veröffentlichten Winterprognose den Rückgang des BIP für das Jahr 2020 mit 2,8% an. Die Arbeitslosigkeit lag im Dezember 2020 bei 6,2% (European Economic Forecast, Winter 2021). Damit kommt Polen schließlich besser durch die Krise als prognostiziert.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Lage besonders ab der zweiten Jahreshälfte 2021 weiter erholt und damit einhergehend werden sich aufgrund der verbesserten Geschäftsstimmung und der niedrigen Kreditkosten, die insbesondere den Bausektor stützen werden, auch die Investitionen verbessern.

Der positive Trend und die Chancen auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt werden gestützt durch die anhaltend niedrigen Zinsen bei gleichzeitig steigender Inflation, einer Stabilisierung der Verfügbarkeit von Baukapazitäten in Verbindung mit weniger staatlichen Investitionen und dem hohen Interesse internationaler Investor\*innen im Wohnimmobiliensektor.

## **Nachhaltige Unternehmensentwicklung\***

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

Als großes Immobilienunternehmen trägt die TAG eine besondere gesellschaftliche Verantwortung. Unseren Mieter\*innen wollen wir langfristig ein gesichertes Zuhause und guten Service bieten und ihnen – soweit wir es als Vermieter vermögen – in schwierigen Situationen, wie derzeit auch durch die Covid-19-Pandemie verursacht, helfend zur Seite stehen und flexible Lösungen anbieten. Daneben gilt es, unsere Mitarbeiter\*innen, die sich tagtäglich engagieren, bei ihrer Arbeit zu schützen. Soziales Engagement, das wir seit Jahren in vielen unserer Wohnquartiere betreiben, ist uns wichtiger denn je. Unser Ziel ist es, Nachhaltigkeitsaspekte entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette in unsere Unternehmensstrategie einzubeziehen. Wir haben Ende des Jahres 2020 die TAG Miteinander Stiftung gegründet, um

\* ungeprüfte Angaben

unsere sozialen Aktivitäten zu bündeln und gute Lebensverhältnisse und gelebte Nachbarschaft noch effizienter zu fördern. Als verantwortungsvoller Arbeitgeber haben wir die Möglichkeiten des flexiblen und mobilen Arbeitens und die Arbeitsschutzmaßnahmen erweitert. Eigenverantwortung und gemeinsames Engagement, respektvolles und transparentes Miteinander tragen entscheidend zum Unternehmenserfolg bei.

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

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

Um unsere Nachhaltigkeitsstrategie noch besser an den Erwartungen der Stakeholder ausrichten zu können, intensivieren wir den Dialog. Unsere erste Nachhaltigkeitsbefragung unter Aktionär\*innen, Banken und anderen Investor\*innen im Dezember 2020 bestätigt den gestiegenen Stellenwert von ESG (Environment Social Governance)- Themen.

## Nachhaltigkeitsbericht und ESG Rating\*

Eine detaillierte, jährliche Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit wird in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht dargestellt und veröffentlicht (abrufbar unter [www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com) im Bereich „Investor Relations/Nachhaltigkeit /Nachhaltigkeitsberichte“). Der Bericht orientiert sich an den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und der European Public Real Estate Association (EPRA). So können wir unsere Ergebnisse und Ziele über eine Zeitachse vergleichen und die Entwicklung nach objektiven Kriterien prüfen und präsentieren.

Unser Engagement im Bereich der nachhaltigen Unternehmensentwicklung wird auch von Rating-Agenturen gewürdigt und ausgezeichnet. In einem am 26. Juni 2020 veröffentlichten Report von Sustainalytics, einem der führenden Unternehmen für Marktforschung, Ratings und Daten zu ESG-Themen (Environment, Social, Governance), belegte die TAG von insgesamt 905 analysierten Immobilienunternehmen weltweit Platz 41 und lag damit unter den TOP 5% aller Unternehmen in diesem Sektor. Das Risiko wird mit „Low Risk“ und 12,6 Punkten (geringes Risiko) eingestuft und verbessert sich damit im Vergleich zum Vorjahr um über zehn Punkte und eine Kategorie. Auch bei weiteren renommierten ESG-Rating-Agenturen konnte sich die TAG bereits verbessern.

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

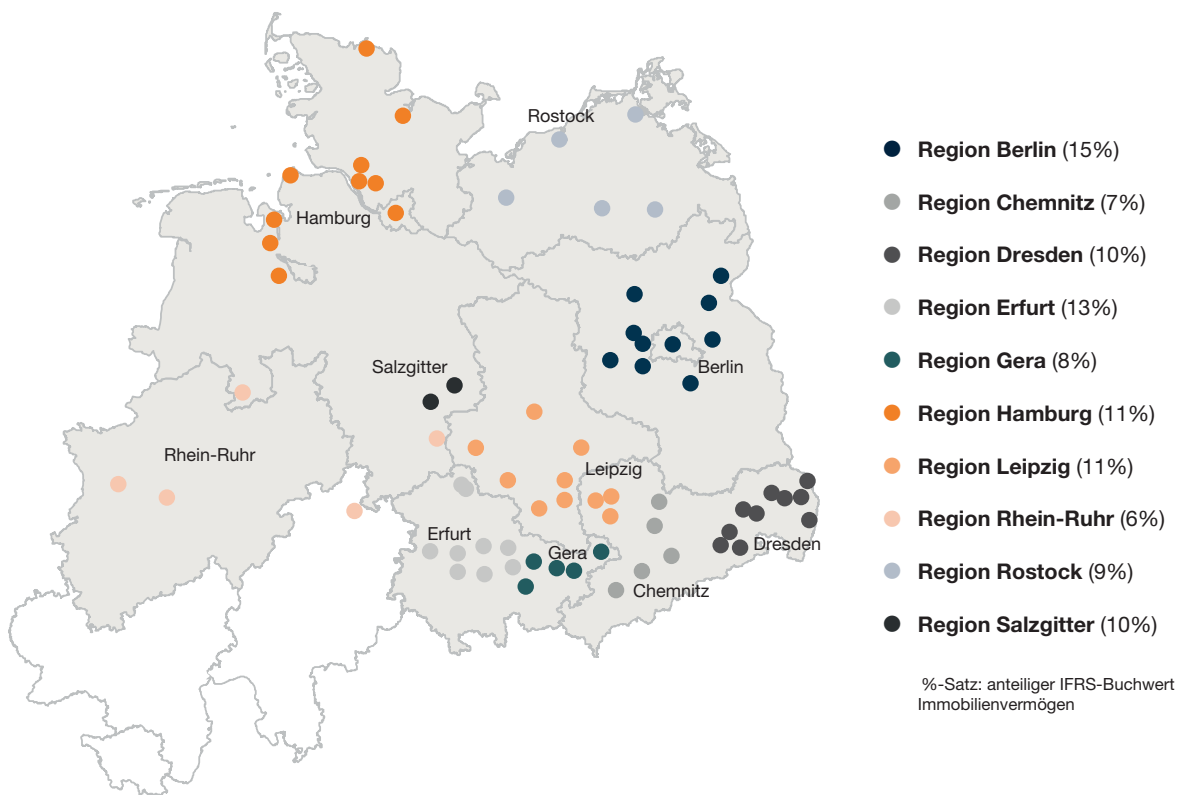
## Forschung und Entwicklung

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

\* ungeprüfte Angaben

## Überblick über das Portfolio und Portfoliostrategie

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des Geschäftsjahres 2020 rund 88.300 Wohnungen. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter\*innen. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten des Landes und verteilen sich wie folgt:



Portfoliodaten	31.12.2020	31.12.2019
Einheiten	88.313	84.510
Fläche in m <sup>2</sup>	5.302.495	5.094.435
Immobilienvolumen in EUR Mio.*	5.834,3	5.302,4
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	334,2	319,9
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,57	5,51
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)**	5,48	5,39
Leerstand in % (gesamt)	5,6	4,9
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)**	4,5	4,5
I-f-I Mietwachstum in %	1,4	1,9
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	1,5	2,4

\* EUR 5.984,4 Mio. Immobilienvolumen gesamt (davon EUR 150,1 Mio. auf Immobilien in Polen)

\*\* ohne Akquisitionen

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

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

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

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

## **WIRTSCHAFTSBERICHT**

### **Entwicklung des deutschen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes**

Das vergangene Jahr 2020 wird in den Analysen führender Immobiliendienstleister, wie Savills Deutschland, EY Deutschland oder Jones Lang LaSalle Germany (JLL), als in Teilen sehr gutes Jahr bezüglich des Transaktionsvolumens auf dem deutschen Immobilienmarkt beschrieben. Laut Savills liegt das Gesamtinvestment mit EUR 78,6 Mrd. und rund 14% unter dem Vorjahr (durch den Rückgang von 20% auf dem Gewerbeimmobilienmarkt auf EUR 58,8 Mrd.), aber mit rund EUR 19,7 Mrd. lag das Investment in Wohnimmobilien wieder auf Rekordhöhe und war das zweitumsatzstärkste seit 2015 (gezählt wurden Transaktionen ab 50 Wohnungen). Diese Entwicklung belegt die ungebrochene Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes, insbesondere bei Wohnimmobilien, da sich diese vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie mit äußerst geringen Mietausfällen als krisensicher und stabil erwiesen haben.

Im Hinblick auf den Wohnimmobilienmarkt stieg das Interesse der Investor\*innen das fünfte Jahr in Folge mit Volumenangaben zwischen EUR 19,7 Mrd. (Savills Investmentmarkt Deutschland, Januar 2021, PM 8.1.2021), EUR 20,3 Mrd. (EY Deutschland) bzw. EUR 21,7 Mrd. (JLL PM 7.1.2021) – abhängig von der Transaktionsgrößenzählung – im Vergleich zu 2019 um 8% bis 12%. Die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten ist mit 150.600 (Savills) bzw. 164.500 (JLL) im Vorjahresvergleich (2019 zwischen 130.500 und 118.000) gestiegen.

Laut Savills Analyse zum deutschen Investmentmarkt führt auf der Suche nach langfristig stabilen Erträgen für viele Investor\*innen kein Weg mehr an Wohnimmobilien vorbei. Da Wohnimmobilien im Zuge der Pandemie bei vielen Nutzern an Bedeutung gewonnen haben dürften, könnte die Wohnflächennachfrage strukturell wachsen. Diese Annahme dürfte in Kombination mit der bereits unter Beweis gestellten Stabilität der Mieterträge dafür sorgen, dass noch mehr Investor\*innen auf Wohnimmobilien setzen. Deutschland als einer der weltweit liquidesten und etabliertesten Märkte könne dabei in besonderem Maße Nachfrage anziehen. Für 2021 ist daher erneut mit einem hohen Transaktionsvolumen zu rechnen.

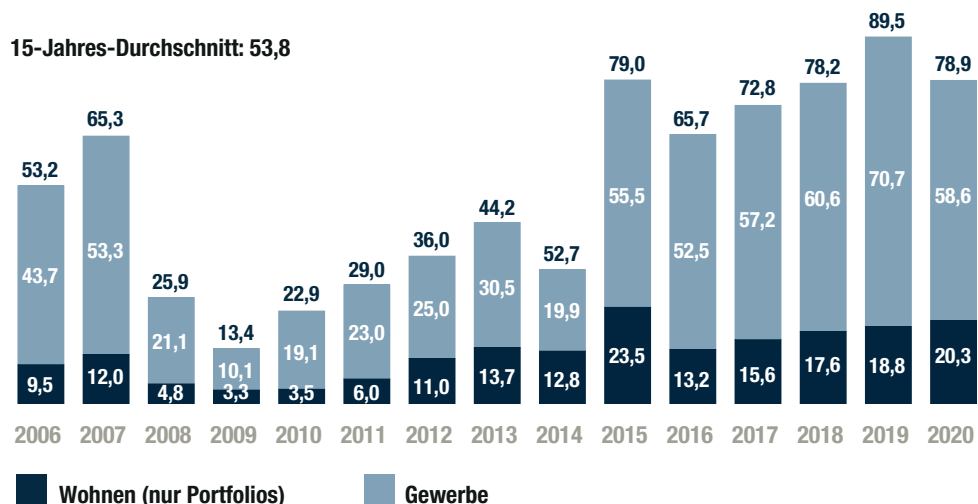
Mit einem Anteil von rund 80% (90% im Vorjahr) waren erneut deutsche Investor\*innen führend im Marktgeschehen, aber auch internationale Käufer setzten auf Investitionen im Bereich Wohnen, nicht zuletzt wegen der strukturellen Veränderungen im Zuge der Pandemie und einer zukünftig erwarteten vermehrten Nutzung von Homeoffice.

Auf Käuferseite sind laut JLL vor allem Offene Spezialfonds (rund EUR 1,7 Mrd.), Asset/Fonds Manager (rund EUR 1,1 Mrd.) sowie kommunale, gemeinnützige Wohnungsunternehmen (rund EUR 850 Mio.) zu nennen. Daneben war das Gesamttransaktionsvolumen maßgeblich von der Übernahme der Adler Real Estate AG durch die ADO Properties SE (nunmehr firmierend als „Adler Group S.A.“) mit einem Volumen von rund EUR 6 Mrd. und ca. 58.000 Einheiten geprägt.

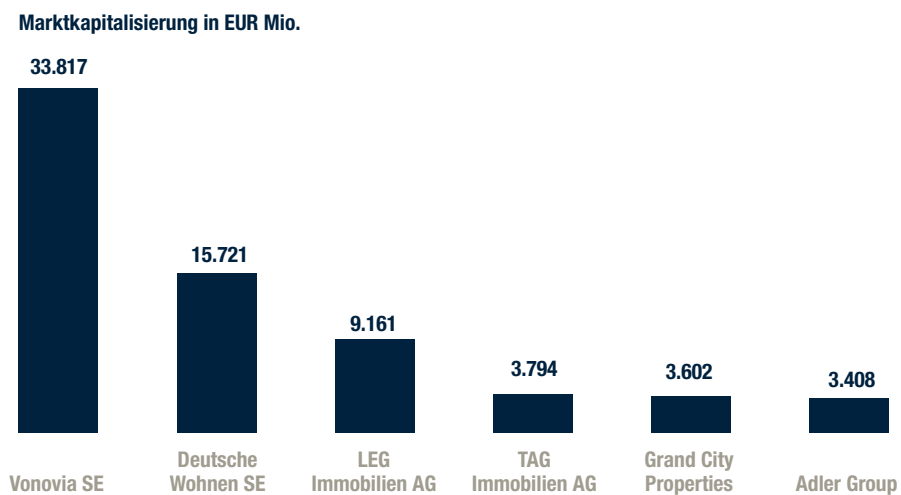
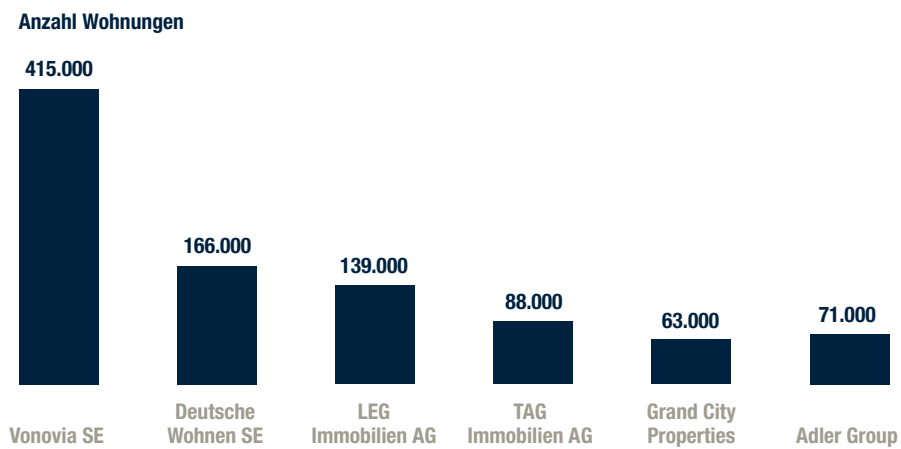
Da Wohnimmobilien auch in Krisenzeiten bei vielen Investor\*innen aufgrund ihrer Stabilität hinsichtlich der Mieterträge und damit planbaren Cashflows und ihrer langfristigen Wachstumspotenziale im Fokus stehen, ist nach Auffassung von Savills und JLL auch künftig von einer hohen Nachfrage auszugehen. Deutschland als einer der weltweit liquidesten Märkte wird dabei in besonderem Maße Nachfrage anziehen. Für 2021 ist daher erneut mit einem hohen Transaktionsvolumen zu rechnen.

### Transaktionsvolumina in Mrd. Euro in Deutschland

15-Jahres-Durchschnitt: 53,8



In der Vergleichsgruppe der börsennotierten Wohnimmobilien-Aktiengesellschaften stellt sich die Anzahl der Wohnungen (zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Berichts, jeweils gerundet auf volle Tausend) und die Marktkapitalisierung (zum 31. Dezember 2020 in EUR Mio.) wie folgt dar:



## Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

Historisch bedingt liegt der Großteil des Wohnungsbestands zwar noch in der Hand von privaten Eigentümer\*innen, demgegenüber steht allerdings eine voranschreitende Urbanisierung und eine wachsende Nachfrage nach modernem Wohnen bei schätzungsweise rund 1,5 Millionen fehlenden Wohnungen in den polnischen Großstädten.

Laut Wüest Partner Deutschland wird die starke Nachfrage nach Wohnraum durch die steigenden Einwohnerzahlen, die geringere Arbeitslosenquote, die stabile Inflationsrate und steigende Löhne (Anstieg zwischen 2010 und 2018 um rund 42%) angetrieben. In die polnischen Großstädte zieht es insbesondere immer mehr Büros und Shared Service Center. Die Universitäten und Hochschulen ziehen vor allem junge Menschen an. Zudem entwickelt sich derzeit durch erste Investitionstätigkeiten institutioneller Anleger\*innen in den Wohnungsneubau ein professioneller Vermietungsmarkt.

Das gilt insbesondere für die Metropole Warschau und die Großstädte Breslau, Danzig, Kattowitz, Krakau, Lodz und Posen. Im Schnitt haben sich die Mietpreise dieser Städte um rund ein Viertel seit 2014 erhöht. Der anhaltenden Urbanisierung und steigenden Nachfrage steht auch ein knappes Angebot an Bauland gegenüber, was die Attraktivität von modernen Neubaumietwohnungen in den polnischen Ballungszentren weiter steigen lässt.

Der polnische Wohnimmobilienmarkt bietet in Anbetracht der in Relation zu anderen europäischen Ländern niedrigeren Baukosten und Grundstückspreise sowie vor dem Hintergrund des großen Nachfrageüberhangs attraktive Investmentchancen. Dies gilt ebenso für den Mietwohnungsmarkt. Gegenüber Ländern in Westeuropa können auf dem Mietwohnungsmarkt in Polen weit höhere Mietrenditen erwirtschaftet werden (Pressemitteilung Ruecker Consult).

Laut Pressemitteilung von Jones Lang LaSalle zeigt sich der positive Trend deutlich auf dem Investmentmarkt des ersten Halbjahres 2020. Trotz der globalen Pandemie setzten sich die bereits seit einiger Zeit beobachteten positiven Marktentwicklungen in den ersten sechs Monaten fort. Der Wert der Investitionstransaktionen belief sich im ersten Halbjahr auf schätzungsweise fast EUR 2,9 Mrd. und erreicht das zweitbeste Ergebnis in der Geschichte des polnischen Immobiliensektors. Industrie- und Büroinvestor\*innen standen dabei im Vordergrund. Transaktionen in Höhe von fast EUR 430 Mio. wurden im Einzelhandelssegment getätigt und im Wohnsegment kamen über 40 Mio. EUR hinzu.



## Entwicklung der einzelnen Regionen

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

### Norddeutschland (Region Hamburg und Salzgitter)

Hamburg zählt zu den bedeutendsten Industriestandorten in Deutschland. Als zweitgrößte Stadt nach Berlin bietet Hamburg einen wichtigen Wirtschaftsstandort in Bezug auf Handel, Verkehr und Luftfahrtindustrie. Eine gute Infrastruktur, innovationsfreudige Unternehmen und qualifizierte Fachkräfte tragen unter anderem zu dem Wachstumskurs der Wirtschaft bei. Die Wohnungsnachfrage ist ungebrochen hoch.

Ausgewählte Daten Hamburg (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
123,3 (2019)	1,8 Mio. (2019)	7,7% (2020)	12,72 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	4.652 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)
116,4 (2017)	1,8 Mio. (2018)	6,0% (2019)	12,21 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	4.794 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)

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

Ausgewählte Daten Salzgitter (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
5,9 (2018)	0,1 Mio. (2019)	9,5% (2020)	5,57 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	1.153 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)
5,6 (2017)	0,1 Mio. (2018)	8,4% (2019)	5,50 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	1.182 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)

### Berlin und Brandenburg (Region Berlin)

Berlin ist ein bedeutendes Zentrum für Politik, Medien, Kultur und Wissenschaft in Europa und eine der meistbesuchten Städte Europas. Über sechs Millionen Menschen lebten 2019 (PM Amt für Statistik) in den Bundesländern Berlin und dem angrenzenden Brandenburg. Die Beliebtheit der Stadt treibt die Mietpreise stetig in die Höhe. Es mangelt insbesondere an bezahlbarem Wohnraum im mittlerem oder noch stärker im unteren Preissegment.

Ausgewählte Daten Berlin (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
153,3 (2019)	3,7 Mio. (2019)	10,1%(2020)	13,16 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	4.643 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)
139,7 (2017)	3,6 Mio. (2018)	7,7%(2019)	12,09 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	4.485 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)

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

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

Berücksichtigt wurden bei der Konvergenzanalyse die Standortfaktoren Arbeitslosenquote, Kaufkraft, Durchschnittsalter, Breitbandausbau, Bevölkerungsdichte sowie private und kommunale Verschuldung. Insgesamt zeigen viele Regionen in Ostdeutschland eine sehr gute Entwicklung, insbesondere in Bezug auf die Arbeitsmarktentwicklung. Möglicherweise könnte die Corona-Pandemie den Konvergenzprozess sogar unterstützen. Denn während etwa in Süddeutschland viele Menschen in besonders gefährdeten Branchen arbeiten, ist der Branchenmix in vielen ostdeutschen Regionen eher unauffällig.

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

Ausgewählte Daten Chemnitz (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
8,9 (2018)	0,2 Mio. (2019)	7,3% (2020)	5,10 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	1.047 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)
8,6 (2017)	0,2 Mio. (2018)	6,3% (2019)	5,07 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	1.140 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)

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

Ausgewählte Daten Erfurt (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
8,5 (2018)	0,2 Mio. (2019)	6,4% (2020)	7,54 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	2.028 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)
8,4 (2017)	0,2 Mio. (2018)	5,3% (2019)	7,36 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	2.158 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)

Dresden zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Die Bevölkerung wächst und die Kaufkraft der Haushalte steigt. Zur Attraktivität trägt unter anderem die Hochschule und als Wirtschaftssektor speziell der Bereich der erneuerbaren Energien bei. Die Stadt hat sich zu einem Spitzenstandort in den Kompetenzfeldern Mikroelektronik, Nanotechnologie, Neue Werkstoffe sowie Life Sciences entwickelt. Im gesamten Stadtgebiet kann mittlerweile ein Angebotsmangel an Wohnungen verzeichnet werden, was sich in höheren Mietpreisen widerspiegelt.

Ausgewählte Daten Dresden (Stadt)

<b>BIP Mrd. EUR</b>	<b>Bevölkerung / Einwohner</b>	<b>Arbeitslosenquote</b>	<b>Median Angebotsmiete (Bestand)</b>	<b>Ø Kaufpreis (Bestand)</b>
22,4 (2018)	0,6 Mio. (2019)	6,2% (2020)	7,70 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	2.397 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)
21,5 (2017)	0,6 Mio. (2018)	5,3% (2019)	7,63 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	2.450 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)

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

Ausgewählte Daten Gera (Stadt)

<b>BIP Mrd. EUR</b>	<b>Bevölkerung / Einwohner</b>	<b>Arbeitslosenquote</b>	<b>Median Angebotsmiete (Bestand)</b>	<b>Ø Kaufpreis (Bestand)</b>
2,7 (2018)	0,09 Mio. (2019)	8,2% (2020)	5,13 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	860 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)
2,7 (2017)	0,09 Mio. (2018)	7,9% (2019)	5,06 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	786 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)

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

Ausgewählte Daten Leipzig (Stadt)

<b>BIP Mrd. EUR</b>	<b>Bevölkerung / Einwohner</b>	<b>Arbeitslosenquote</b>	<b>Median Angebotsmiete (Bestand)</b>	<b>Ø Kaufpreis (Bestand)</b>
21,5 (2018)	0,6 Mio. (2019)	7,7% (2020)	7,03 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	2.192 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)
20,7 (2017)	0,6 Mio. (2018)	5,9% (2019)	6,98 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	2.200 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)

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

Ausgewählte Daten Rostock (Stadt)

<b>BIP Mrd. EUR</b>	<b>Bevölkerung / Einwohner</b>	<b>Arbeitslosenquote</b>	<b>Median Angebotsmiete (Bestand)</b>	<b>Ø Kaufpreis (Bestand)</b>
7,6 (2018)	0,2 Mio. (2019)	7,7% (2020)	7,11 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	2.898 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)
7,8 (2017)	0,2 Mio. (2018)	6,3% (2019)	6,94 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	3.329 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)

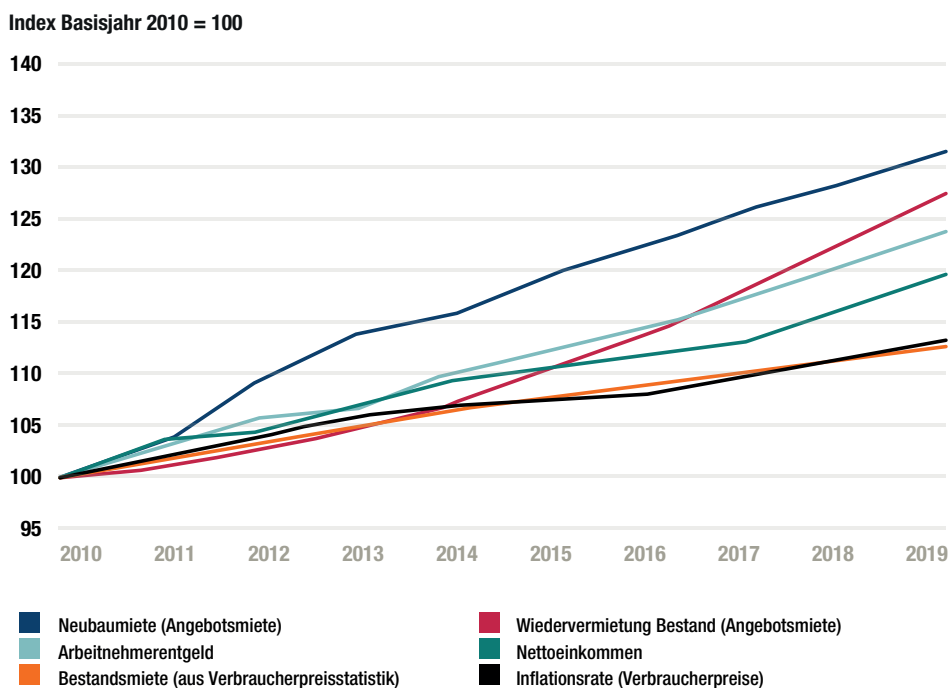
### Nordrhein-Westfalen (Region Rhein-Ruhr)

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

Ausgewählte Daten NRW (Bundesland)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote
694,8 (2018)	17,9 Mio. (2019)	7,5% (2020)
685,2 (2017)	17,9 Mio. (2018)	6,4% (2019)

Die Entwicklung der Mieten im Vergleich mit der Entwicklung von Inflation und Einkommen in NRW zeigt sich laut NRW Bank Wohnungsmarktbericht 2020 wie folgt:



## Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio

### Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den operativen Geschäftsverlauf

Seit Januar 2020 breitet sich das sog. „Coronavirus“ weltweit aus, die Weltgesundheitsorganisation (WHO) hat am 30. Januar 2020 den internationalen Gesundheitsnotstand ausgerufen. Seit dem 11. März stuft die WHO die Verbreitung des Virus als Pandemie („Covid-19-Pandemie“) ein. Diese Entwicklung hat nicht nur Auswirkungen auf die Gesundheit vieler Menschen, sondern auch Folgen für die Wirtschaft und für uns als Wohnimmobilienunternehmen.

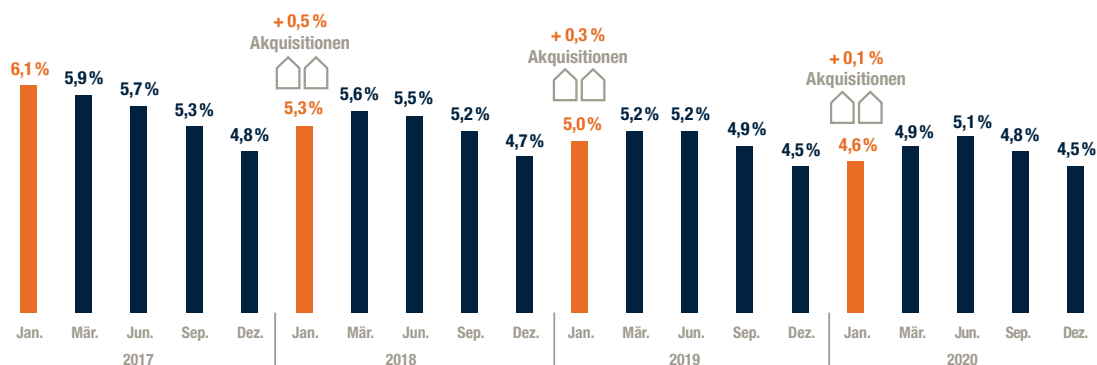
Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Als großes Wohnungsunternehmen sind wir uns unserer unternehmerischen Verantwortung bewusst. Wir wissen, dass unser Handeln Einfluss auf Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft hat. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum war schon immer unser Kerngeschäft. Insofern ist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

Insgesamt konnten wir im Geschäftsjahr 2020 keine wesentlichen Auswirkungen auf unseren Geschäftsverlauf feststellen. Die Beobachtung der Werthaltigkeit von Forderungen und – damit im Zusammenhang stehend – der Ausfall von Forderungen, Wertberichtigungen oder Mietkonzessionen ergaben im Berichtsjahr keine für unser Geschäft wesentlichen Effekte. Soweit Auswirkungen für die Berichterstattung relevant sind, gehen wir in den jeweiligen Kapiteln gesondert darauf ein.

### Leerstandsentwicklung

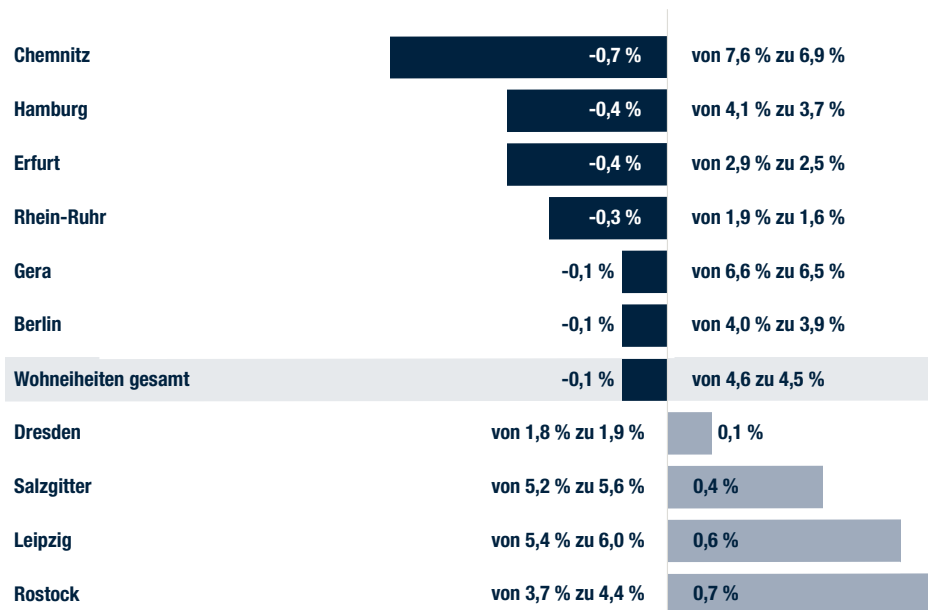
Im Wesentlichen infolge der Integration von Akquisitionen aus dem Vorjahr, aufgrund laufender Modernisierungsprogramme zum Leerstandsabbau sowie des Umstandes, dass wegen der COVID-19-Pandemie zeitweise weniger Besichtigungstermine und damit auch weniger Vermietungen stattfinden konnten, war in den ersten Monaten des Geschäftsjahres ein leichter Anstieg des Leerstands von 4,6% zum Geschäftsjahresbeginn auf zwischenzeitlich 5,1% festzustellen. Im zweiten Halbjahr sank der Leerstand jedoch wieder auf 4,5% und zeigt damit trotz der schwierigen Rahmenbedingungen eine positive Tendenz.

Die nachfolgende Grafik (ungeprüfte Quartalszahlen) verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in den Geschäftsjahren 2017 bis 2020:



Die von uns im Vorjahr getroffene Prognose, die von einem Leerstand im Wohnportfolio des Konzerns (ohne wesentliche An- und Verkäufe) zwischen 4,3% und 4,5% ausging, wurde damit erreicht.

Zu diesem Ergebnis haben die von der TAG bewirtschafteten Regionen (Veränderung in %- Punkten seit Geschäftsjahresbeginn) wie folgt beigetragen:



Wesentliche Rückgänge im Leerstand ergaben sich insbesondere in den Regionen Chemnitz (Leerstandsabbau um 0,7 %-Punkte), Hamburg und Erfurt (Rückgang um jeweils 0,4 %-Punkte). Alle Regionen im Immobilienportfolio der TAG verfügen zum 31. Dezember 2020 über Leerstandsquoten von mittlerweile unter 7%.

Zum 1. Januar 2021, das heißt inklusive der zum 31. Dezember 2020 wirksam gewordenen Akquisitionen, die im Vergleich zum übrigen Konzernbestand im Durchschnitt über höhere Leerstandsquoten verfügten, betrug der Leerstand in den Wohneinheiten 5,3%.

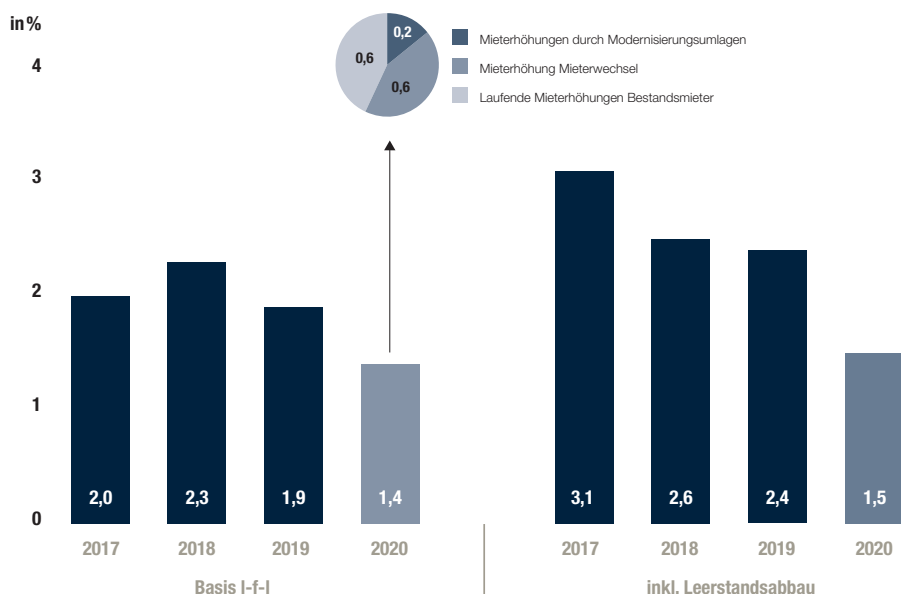
Im Gesamtportfolio, das u.a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2020 bei 5,6% nach 4,9% im Vorjahr. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres 2020 zu erklären.

## Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (das heißt ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 1,4% nach 1,9% im Vorjahr. Dieses Mietwachstum von 1,4% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (0,6% nach 0,8% im Vorjahr), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,6% nach 1,0% im Vorjahr) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,2% nach 0,1% im Vorjahr) zusammen.

Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 1,5% (2,4% im Geschäftsjahr 2019). Damit wurde in Bezug auf das Mietwachstum die Prognose des Vorjahres, die von einem gesamten Mietwachstum auf like-for-like-Basis inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau zwischen 2,0% und 2,5% ausging, nicht erreicht. Das im Vergleich zum Vorjahr geringere Wachstum im Geschäftsjahr steht auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. Neben dem im Vergleich zum Vorjahr geringeren Leerstandsabbau hat auch die Tatsache, dass die TAG auf freiwilliger Basis Mieterhöhungen durch Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete in der Zeit von März bis Juni 2020 nicht vorgenommen hat, sowie eine geringere Mieterfluktuation (und damit geringere Mietsteigerungen in der Wiedervermietung) zu dieser Entwicklung beigetragen.

Die nachfolgende Grafik zeigt noch einmal zusammengefasst die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2017 bis 2020:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in 2020 von EUR 5,39 je m<sup>2</sup> auf EUR 5,48 je m<sup>2</sup> gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten im Geschäftsjahr 2020 zu durchschnittlich EUR 5,77 je m<sup>2</sup>, auch hier war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr (EUR 5,64 je m<sup>2</sup>) zu verzeichnen.

## Portfolio im Detail

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

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	IFRS-Buchwert 31.12.2020 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand Dez. 2020 in %	Leerstand** Dez. 2019 in %	Netto-Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup>	Neuvermietungs-miete EUR / m <sup>2</sup>	I-f-I Miet-wachstum (y-o-y) %	I-f-I Miet-wachstum gesamt*** (y-o-y) %	Instandhaltungs-aufwand EUR / m <sup>2</sup>	Capex EUR / m <sup>2</sup>
Berlin	10.370	596.681	851,3	4,7%	3,9%	4,0%	5,84	6,39	1,4%	1,6%	6,74	21,48
Chemnitz	7.486	438.590	367,2	6,7%	6,9%	7,7%	5,00	5,08	1,5%	2,3%	7,18	28,48
Dresden	6.098	394.811	575,2	4,8%	1,9%	2,1%	5,90	6,20	1,4%	1,4%	4,08	9,63
Erfurt	10.780	606.473	706,4	5,3%	2,5%	2,5%	5,32	5,61	1,6%	2,0%	6,14	12,00
Gera	9.475	550.021	444,7	7,1%	6,5%	7,0%	5,09	5,33	1,1%	1,2%	4,79	8,74
Hamburg	7.033	432.484	588,5	5,0%	3,7%	4,2%	5,88	6,17	2,1%	2,7%	9,13	18,53
Leipzig	10.009	589.909	611,0	5,8%	6,0%	5,4%	5,37	5,76	1,6%	1,0%	6,78	7,76
Rhein-Ruhr	4.187	266.374	346,5	5,1%	1,6%	2,0%	5,57	5,73	1,7%	2,2%	10,21	5,60
Rostock	7.927	448.855	504,9	5,7%	4,4%	3,6%	5,58	6,01	1,3%	0,5%	9,26	20,73
Salzgitter	9.180	563.122	563,1	6,2%	5,6%	5,2%	5,43	5,61	0,8%	0,4%	7,21	11,97
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>82.545</b>	<b>4.887.319</b>	<b>5.558,8</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,5%</b>	<b>5,48</b>	<b>5,77</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,5%</b>	<b>6,96</b>	<b>14,59</b>
Akquisitionen	4.456	250.359	188,2	6,2%	21,6%	7,8%	4,92	-	-	-	-	-
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	1.156	144.632	-	-	16,1%	16,3%	8,53	-	-	-	-	-
<b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>	<b>88.157</b>	<b>5.282.310</b>	<b>5.747,0</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,54</b>	<b>5,73</b>	-	-	-	-
Sonstige*	156	20.185	87,3	4,8%	6,3%	8,1%	13,08	-	-	-	-	-
<b>Gesamt-portfolio</b>	<b>88.313</b>	<b>5.302.495</b>	<b>5.834,3</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,57</b>	<b>5,73</b>	-	-	-	-

\* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS-Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 24,8 Mio.

\*\* ohne Akquisitionen 2019

\*\*\* inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

## Neubewertung des Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2020 wurden, wie bereits auch in den Vorjahren, zwei Bewertungen durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen durchgeführt. Die Bewertungen erfolgten wiederum zum 30. Juni und zum 31. Dezember des Jahres.

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2020 ein Bewertungsgewinn für das Portfolio in Deutschland von EUR 327,0 Mio. (Vorjahr: EUR 414,1 Mio.). Davon entfallen rund EUR 50,4 Mio. bzw. ca. 15% (Vorjahr: rund EUR 110,2 Mio. bzw. ca. 27%) auf eine besser als in der vorherigen Bewertung angenommene operative Entwicklung sowie rund EUR 276,6 Mio. bzw. ca. 85% (Vorjahr: rund EUR 303,9 Mio. bzw. ca. 73%) auf die sogenannte „Yield Compression“.



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

Region (in EUR Mio.)	31.12.2020 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2020 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12.2020 Bewertungsmultiplikator	FY 2020 Bewertungsgewinn/-verlust	Operative Performance/weitere Marktentwicklungen	Anteil Yield Compression	31.12.2019 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2019 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12.2019 Bewertungsmultiplikator
Berlin	851,3	1.355,6	20,1	59,1	1,3	57,8	779,6	1.240,9	18,6
Chemnitz	367,2	814,6	14,6	7,6	3,2	4,4	347,9	764,9	14,2
Dresden	575,2	1.416,7	20,3	43,6	6,6	36,9	532,7	1.266,4	18,7
Erfurt	706,4	1.121,7	17,6	33,9	14,6	19,4	660,9	1.069,8	17,1
Gera	444,7	772,5	13,6	14,9	4,2	10,7	431,2	734,2	13,2
Hamburg	588,5	1.331,3	19,2	39,5	3,0	36,5	543,6	1.224,0	18,1
Leipzig	611,0	1.018,5	16,6	39,2	9,3	29,9	568,1	946,4	15,6
Rhein-Ruhr	346,5	1.249,3	18,7	27,1	7,4	19,7	318,0	1.146,3	17,5
Rostock	504,9	1.102,8	17,1	24,4	-0,3	24,7	446,4	1.027,7	16,2
Salzgitter	563,1	997,3	16,0	31,2	3,3	27,9	525,1	930,1	14,9
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>5.558,8</b>	<b>1.104,7</b>	<b>17,4</b>	<b>320,5</b>	<b>52,6</b>	<b>267,9</b>	<b>5.153,5</b>	<b>1.024,6</b>	<b>16,4</b>
Akquisitionen	188,2	751,7	15,9	1,7	0,0	1,7	36,8	835,5	12,3
<b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>	<b>5.747,0</b>	<b>1.088,0</b>	<b>17,4</b>	<b>322,2</b>	<b>52,6</b>	<b>269,6</b>	<b>5.190,2</b>	<b>1.023,0</b>	<b>16,4</b>
Sonstige*	87,3	3.094,6**	21,0**	4,7	-2,2	7,0	112,2	2.780,5	17,4
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>5.834,3</b>	<b>1.095,6**</b>	<b>17,4**</b>	<b>327,0</b>	<b>50,4</b>	<b>276,6</b>	<b>5.302,4</b>	<b>1.030,2</b>	<b>16,4</b>

\* inkl. Buchwert Projektentwicklungen von EUR 24,8 Mio.

\*\* exkl. Projektentwicklungen

Der Bewertungsmultiplikator des Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Netto-Ist-Miete) ist von 16,4 zum Jahresende 2019 auf 17,4 zum 31. Dezember 2020 gestiegen. Dies entspricht einer Bruttoanfangsverzinsung von 5,7% (Vorjahr: 6,1%). Bezogen auf den Preis je Quadratmeter ergibt sich für das Gesamtportfolio nun ein Wert von rund EUR 1.100 nach rund EUR 1.030 zum 31. Dezember 2019.

Aus der Bewertung der zur Vermietung vorgesehenen und als Renditeliegenschaften bilanzierten Einheiten in Polen resultierte zum 31. Dezember 2020 ein Bewertungsergebnis von EUR 1,4 Mio.

### Ankäufe im Geschäftsjahr 2020 in Deutschland

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2020 Kaufverträge über 4.578 (Vorjahr: 1.331) Einheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 174,7 Mio. (Vorjahr: EUR 50,1 Mio.) beurkundet. Der hierbei erzielte durchschnittliche Ankaufsmultiplikator (als Relation zwischen dem Kaufpreis ohne Transaktionskosten und der aktuellen jährlichen Netto-Ist-Miete) von 14,7 (Vorjahr: 12,1) ist, vor dem Hintergrund des hohen Wettbewerbs im Wohnimmobilienmarkt, als sehr attraktiv zu werten und entspricht einer Bruttoanfangsrendite von 6,8% (Vorjahr: 8,2%). Der Leerstand liegt in den angekauften Portfolios im Durchschnitt bei 21,1% (Vorjahr: 11,0%) und bietet damit wieder Entwicklungschancen für das aktive Asset Management im Konzern.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Akquisitionen in Deutschland im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2020 dar:

Abschluss des Vertrags	2020	2019
Einheiten	4.578	1.331
Netto-Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup> / Monat	4,93	5,81
Leerstand	21,1%	11,0%
Kaufpreis in EUR Mio.	174,7	50,1
Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio.	11,9	4,1
Lage	Sachsen, Thüringen, Sachsen-Anhalt: Merseburg, Plauen, Gotha, Magdeburg, Dessau, Döbeln u.a.	Thüringen, Mecklenburg- Vorpommern, Sachsen-Anhalt
Nutzen-Lasten-Übergang	2020/2021	2019 / Q1 2020
Multiplikatoren	14,7	12,1

### Verkäufe im Geschäftsjahr 2020 in Deutschland

Die TAG versteht sich in erster Linie als langfristiger Bestandshalter. Sehr wohl gehören aber auch Verkäufe von kleineren Wohnportfolios zu unserer Strategie, sei es zur Optimierung des Gesamtportfolios oder sei es zur Wahrnehmung günstiger Marktopportunitäten. Dabei wird gerade im aktuellen Marktumfeld eine hohe Kapitaldisziplin immer wichtiger. Der Hintergrund: In einigen Regionen haben die Kaufpreise Niveaus erreicht, die eine langfristig orientierte Bewirtschaftung im Verhältnis zu den Eigenkapitalkosten nicht mehr attraktiv machen. Daher werden an Standorten, an denen die Kaufpreise für Wohnimmobilien wesentlich schneller wachsen als die Mieten, auch Verkaufschancen genutzt, selbstverständlich unter präziser und kompetenter Prüfung jedes einzelnen Projekts. Das durch die Verkäufe freigesetzte Eigenkapital ermöglicht uns wiederum, in Objekte in den Kernregionen der TAG mit einer höheren Anfangsrendite zu reinvestieren. Das ist das Prinzip des Kapital-Recyclings.

Im Jahr 2020 bildete, wie auch schon in den Vorjahren, zudem der Verkauf von sogenannten „non-core assets“ einen Schwerpunkt bei den Verkäufen. Diese Immobilien zählen aufgrund ihrer geografischen Lage, ihrer Nutzungsart oder ihres baulichen Zustands nicht zum Kernbereich des TAG-Portfolios. Insgesamt wurden im Verlauf des Geschäftsjahres in Deutschland 1.009 (Vorjahr: 568) Wohnungen zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 55,3 Mio. (Vorjahr: EUR 18,2 Mio.) veräußert. Der durchschnittliche Faktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete in Bezug auf die Wohnimmobilien belief sich auf das 17,3-Fache (Vorjahr: 12,1-Fache), dies entspricht einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 5,8% (Vorjahr: 8,3%). Der Nettoliquiditätszufluss, das heißt der nach Abzug der zurückzuführenden Kredite verbleibende Kaufpreis, belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf rund EUR 54,3 Mio. (Vorjahr: rund EUR 17,9 Mio.). Aus den Verkäufen resultierte ein Buchgewinn von EUR 4,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,8 Mio.).

Die im Geschäftsjahr 2020 beurkundeten Verkäufe stellen sich in einem Überblick wie folgt dar:

Abschluss des Vertrags	Berlin, Kiel	non-core assets	Gesamt 2020	Gesamt 2019
Einheiten	213	796	1.009	568
Netto-Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup> / Monat	6,56	5,00	5,38	4,05
Leerstand	4%	22%	18%	19%
Verkaufspreis in EUR Mio.	25,5	29,8	55,3	18,2
Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio.	0,98	2,23	3,21	1,51
Netto-Bar-Erlöse in EUR Mio.	25,0	29,3	54,3	17,9
Buchgewinn in EUR Mio.	-0,1	4,1	4,0	0,8
Lage	Berlin, Kiel	Verschiedene	-	-
Nutzen-Lasten-Übergang	2020/2021	2020/2021	-	-
Multiplikatoren	26,1	13,4	17,3	12,1

Ferner wurde im Dezember 2020 der Verkauf einer von zwei Beteiligungen an einer gewerblichen Projektentwicklung in München, der bereits im Dezember 2019 beurkundet wurde, vollzogen. Über die Vertragsmodalitäten, insbesondere im Hinblick auf den vereinbarten Kaufpreis, wurde Stillschweigen vereinbart. Aus diesem Verkauf resultierte ein anteiliger Nettoliquiditätszufluss für die TAG von rund EUR 45 Mio. und die Rückzahlung ausgereicherter Gesellschafterdarlehen der TAG von rund EUR 23 Mio.

## Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen von Vantage beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro im Geschäftsjahr 2020 von 4,4430:1 auf EUR 73,4 Mio. Bei Herstellungskosten von EUR 67,1 Mio. (einschließlich Effekte aus der Kaufpreisallokation von EUR 9,3 Mio.) ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 6,3 Mio. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2020 Verkäufe von 509 Wohnungen beurkundet und 719 Wohnungen an die Käufer übergeben. Diese Übergaben führten zu den zuvor genannten Umsatzerlösen. Zum 31. März 2020 wurde erstmalig für die Geschäftstätigkeit in Polen eine Prognose für das Geschäftsjahr 2020 veröffentlicht. Die prognostizierten Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien in Höhe von EUR 80 bis 85 Mio. wurden im Geschäftsjahr nicht erreicht. Wesentliche Ursache dafür ist, dass sich Übergaben zurzeit aufgrund der Pandemie verzögern.

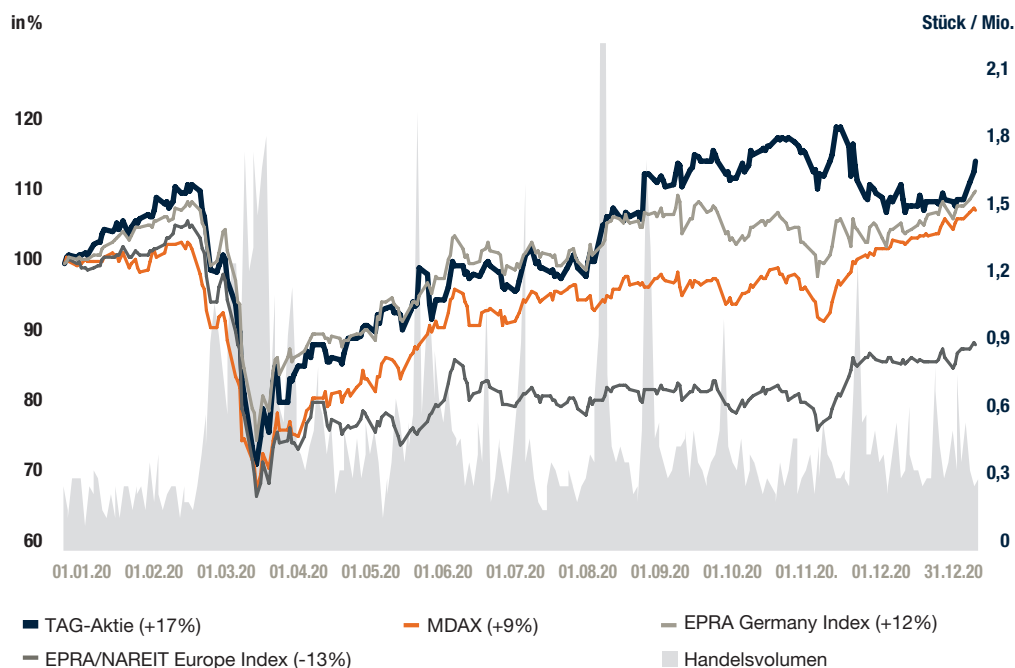
Zum 31. Dezember 2020 umfasst die vertraglich gesicherte Pipeline zum Bau von Wohnungen insgesamt 8.742 Einheiten, davon 5.140 in Wrocław sowie 2.662 Einheiten in Poznań und 940 Einheiten in Łódź. Gegenüber dem Stand zum Ende des dritten Quartals 2020 (7.644 Einheiten, davon 5.039 in Wrocław, 2.015 Einheiten in Poznań und 590 Einheiten in Łódź) wurde diese Pipeline damit um 101 Wohnungen in Wrocław, 1.075 Wohnungen in Poznań und 350 Einheiten in Łódź erweitert.

Nach den derzeitigen Planungen sind von den insgesamt 8.742 Wohnungen rund 3.039 Wohnungen für den Verkauf vorgesehen, ca. 5.703 sollen nach Fertigstellung vermietet werden und bilden somit den Grundstock für die rund 8.000 bis 10.000 Wohnungen, die innerhalb eines Zeitraums von drei bis fünf Jahren in Polen als Vermietungsbestand aufgebaut werden sollen. Erste Mietinnahmen werden in Polen mit Fertigstellung der ersten Vermietungsprojekte im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 erwartet. Bis dahin wird die Geschäftstätigkeit in Polen weiterhin nahezu ausschließlich im Wohnungsverkauf liegen.

## TAG-Aktie und Kapitalmarkt

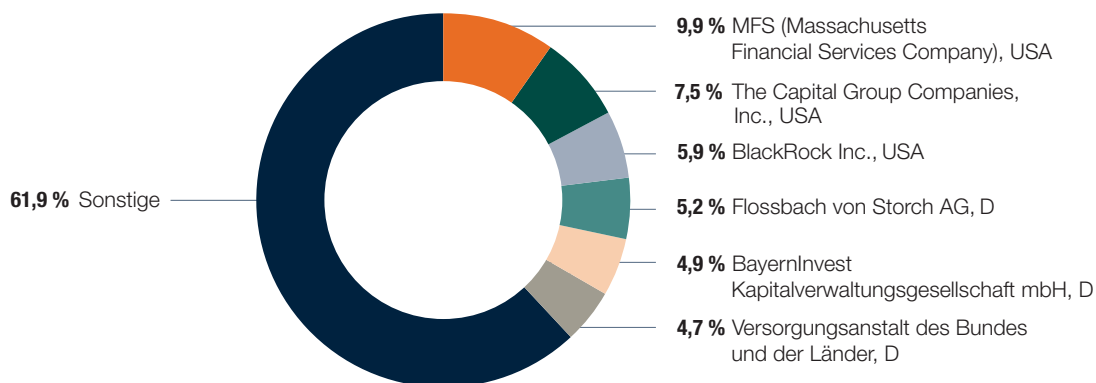
Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie entwickelte sich im Geschäftsjahr 2020 aufgrund der Marktbelastungen durch die COVID-19-Pandemie in den ersten beiden Quartalen stark schwankend und stieg im Verlauf des Geschäftsjahres kontinuierlich an. Nach einem Kurs von 22,16 zum Jahresende 2019 notierte die Aktie zu Hochzeiten im November 2020 mit Kursen von EUR 27–28 bzw. zu Tiefstwerten im März 2020 von EUR 14–15. Zum 31. Dezember 2020 belief sich der Kurs auf EUR 25,90, dies entspricht einem Kursanstieg im Vergleich zum Jahresbeginn von 17%. (Vorjahr: 11%). Berücksichtigt man zusätzlich die im Mai 2020 gezahlte Dividende von EUR 0,82 je Aktie, so ergibt sich für 2020 eine Gesamtperformance der TAG-Aktie von 21% (Vorjahr: 15%).

Der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, verzeichnete einen Rückgang um 13% (Vorjahr: Anstieg um 25%). Auf nationaler Ebene stieg der MDAX-Index um 9% nach 31% im Vorjahr, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete ein Plus von 12% (Vorjahr: 10%), wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:



Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 31. Dezember 2020 auf EUR 3,8 Mrd. gegenüber EUR 3,2 Mrd. zum 31. Dezember 2019. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. Dezember 2020 unverändert zum Vorjahr bei EUR 146.498.765,00 beziehungsweise 146.498.765 Stück. Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,86% des Grundkapitals. 0,14% des Grundkapitals (203.884 Aktien zum 31. Dezember 2020 nach 161.815 Aktien zum 31. Dezember 2019) werden durch die TAG für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung als eigene Aktien gehalten.

Nationale und internationale Investor\*innen mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionär\*innen der TAG, wie die folgende Übersicht (Stand 31. Dezember 2020) zeigt:



Der im Jahresverlauf 2020 höchste Schlusskurs der TAG-Aktie betrug am 6. November 2020 EUR 27,14 (Vorjahr: EUR 22,68), der niedrigste Schlusskurs war im März 2020 mit EUR 14,93 (Vorjahr: EUR 19,83) zu verzeichnen. Das durchschnittliche tägliche XETRA-Handelsvolumen belief sich in 2020 auf rund 543.000 (Vorjahr: rund 453.200) Aktien.

Die TAG beteiligt ihre Aktionär\*innen mit einer Ausschüttungsquote von 75% des FFO I wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde auf der diesjährigen ordentlichen virtuellen Hauptversammlung, die am 22. Mai 2020 stattfand, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,82 je Aktie, nach EUR 0,75 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2019 beschlossen und im Anschluss ausgezahlt. Für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 sind erhöhte Dividenden von rund EUR 0,88 je Aktie bzw. EUR 0,92 je Aktie geplant, dies entspricht einer jeweiligen Ausschüttungsquote von 75% des FFO I.

## ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### VORBEMERKUNG

Mit Vertrag vom 8. November 2019 hat die TAG alle Anteile an der Vantage Development S.A. mit Sitz in Wrocław, Polen, erworben. Die Akquisition wurde am 13. Januar 2020 rechtlich wirksam. Seit diesem Zeitpunkt wird Vantage im Wege der Vollkonsolidierung in den TAG-Konzernabschluss einbezogen.

Aus der Erstkonsolidierung ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) von EUR 19,8 Mio., der sich zum 31. Dezember 2020 durch Währungsumrechnungseffekte auf EUR 18,4 Mio. reduziert hat. Basis dieser Ermittlung ist eine Allokation des Barkaufpreises für die Anteile von EUR 131,9 Mio. auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Außer der Erfassung dieses Goodwills führte die Erstkonsolidierung von Vantage zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG. Die Beiträge von Vantage bzw. der Geschäftstätigkeit in Polen zum TAG-Konzernergebnis und der Beitrag zum FFO II des TAG-Konzerns stellen sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt dar:

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

Zum 31. März 2020 wurde erstmalig eine Prognose für die Geschäftstätigkeit in Polen veröffentlicht. Für das Geschäftsjahr 2020 wurde ein Beitrag zum FFO II von EUR 9 bis 11 Mio. bzw. EUR 0,07 je Aktie prognostiziert. Mit einem Beitrag zum FFO II von EUR 9,1 Mio. bzw. EUR 0,06 je Aktie wurde diese Prognose absolut betrachtet erreicht.

### Ertragslage

#### Umsätze aus Vermietung und Mietergebnis

Auch im Geschäftsjahr 2020 war eine positive Entwicklung der Mieten zu verzeichnen. Zwar lag das gesamte Mietwachstum mit 1,5% p.a. in 2020 unter dem Wert des Vorjahres (2,4% p.a. in 2019), jedoch trugen die zum Ende des Geschäftsjahres 2019 und im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 übernommenen Bestände zum Anstieg der Mieterlöse bei. Insgesamt erhöhten sich die Netto-Ist-Mieten von EUR 315,0 Mio. auf EUR 322,5 Mio. (Anstieg um 2,4%). Das im Vergleich zum Vorjahr geringere Mietwachstum des Geschäftsjahres stand auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. So hat die TAG auf freiwilliger Basis Mieterhöhungen durch Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete in der Zeit von März bis Juni 2020 nicht vorgenommen. Daneben hat eine geringere Mieterfluktuation (und damit geringere Mietsteigerungen in der Wiedervermietung) zu dieser Entwicklung beigetragen. Einschließlich der

unter den Umsätzen aus Vermietung auszuweisenden weiteren Erträge (im Wesentlichen fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten) stiegen die gesamten Umsätze aus Vermietung auf EUR 426,4 Mio. nach EUR 405,5 Mio. im Vorjahr.

Infolge der erhöhten Netto-Ist-Mieten verbesserte sich auch das Mietergebnis, als Saldo aus Umsätzen und Aufwendungen aus Vermietung, von EUR 259,6 Mio. im Vorjahr auf EUR 264,1 Mio. in 2020.

Für das Segment Vermietung ergibt sich ein Segmentergebnis II, nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten, von EUR 220,5 Mio. (Vorjahr: EUR 213,6 Mio.).

Der im Geschäftsjahr 2020 erfolgte Markteintritt in Polen hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr noch keine Einflüsse auf das Vermietungsgeschäft. Erste Mieteinnahmen werden hier im Geschäftsjahr 2021 erwartet.

#### **Verkaufsergebnis Immobilien des Vorratsvermögens und Renditeliegenschaften**

Die Umsätze aus Verkäufen von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften liegen mit zusammen EUR 198,6 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau von EUR 41,7 Mio. Der in Polen erzielte Umsatz aus Verkäufen von Vorratsimmobilien beläuft sich auf EUR 73,4 Mio. (vgl. dazu auch die Ausführungen im Kapitel „Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio“ im Abschnitt „Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen“).

In Deutschland betrafen die Umsätze aus Verkäufen, neben dem laufenden, kleinteiligeren Verkauf von einzelnen Wohnungen und Mehrfamilienhäusern, auch ein größeres Portfolio in der Region Brandenburg sowie den Verkauf des ersten Bauabschnittes einer Projektentwicklung in München. Insgesamt wurde dadurch in 2020 ein Verkaufsergebnis von EUR 46,5 Mio. nach EUR –0,4 Mio. im Vorjahr erzielt.

Neben den Buchgewinnen enthält das Verkaufsergebnis auch Aufwendungen für Provisionen für die laufenden Verkäufe, Zuführungen zu Rückstellungen für Schadensersatzrisiken und Prozesskosten aus Bauträgermaßnahmen und Verkäufen der Vorjahre sowie sonstige Verkaufsnebenkosten. Insgesamt belaufen sich die Aufwendungen auf EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,8 Mio.).

#### **Umsätze aus Dienstleistungen und Dienstleistungsergebnis**

Die Dienstleistungserlöse von insgesamt EUR 56,2 Mio. (Vorjahr: EUR 51,2 Mio.) werden ausschließlich in Deutschland erzielt und betreffen die Geschäftsfelder Energiemanagement, Multimedia, Handwerkertätigkeiten, Hausmeisterdienstleistungen sowie WEG-Verwaltung. Davon entfallen EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.) auf anteilig zuzurechnende Grundsteuer- und Versicherungsbeträge. Nach Abzug der direkt zurechenbaren Einkaufs- und Materialkosten ergibt sich ein Dienstleistungsergebnis von EUR 26,1 Mio. (Vorjahr: EUR 21,0 Mio.).

Für das Segment Dienstleistungen ergibt sich ein Segmentergebnis II, nach Abzug von direkt zurechenbaren Einkaufs- und Materialkosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten, von EUR 10,7 Mio. (Vorjahr: EUR 8,0 Mio.).

#### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 auf EUR 6,2 Mio. (Vorjahr: EUR 5,6 Mio.) und entfallen im Wesentlichen auf die Aktivierung von Personalaufwendungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen in Polen sowie der Ausbuchung von Verbindlichkeiten und der Auflösung übriger Rückstellungen.

### **Bewertungsergebnis**

Aus der Neubewertung (Fair-Value-Änderung) der Renditeliegenschaften und aus Effekten aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens ergab sich in 2020 insgesamt ein erneut sehr positives Bewertungsergebnis von EUR 328,4 Mio. (Vorjahr: EUR 414,1 Mio.; vergleiche hierzu auch den vorstehenden Abschnitt „Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio – Neubewertung des Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr“.)

### **Personalaufwand**

Insbesondere aufgrund der erstmaligen Einbeziehung von Vantage in den Konzernabschluss der TAG erhöhten sich die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum auf EUR 58,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 50,3 Mio.). Zum 31. Dezember 2020 beschäftigte die TAG, einschließlich der Mitarbeiter\*innen in Polen, 1.354 Mitarbeiter\*innen nach 1.160 Mitarbeiter\*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2019.

Den einzelnen Segmenten werden in diesem Zusammenhang direkt zurechenbare Personalkosten von insgesamt EUR 36,0 Mio. (Vorjahr: EUR 32,7 Mio.) zugeordnet. Davon entfallen auf das Segment Vermietung EUR 18,3 Mio. (Vorjahr: EUR 17,5 Mio.) und auf das Segment Dienstleistungen EUR 17,6 Mio. (Vorjahr: EUR 15,2 Mio.).

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR 22,2 Mio. über dem Niveau des Vorjahres von EUR 17,9 Mio. Hierin enthalten ist ein Sondereffekt in Höhe von EUR 3,6 Mio. aus Zahlungen an die im Geschäftsjahr 2020 neu gegründete „TAG Miteinander Stiftung“, die zukünftig das soziale Engagement der TAG in den von ihr bewirtschafteten Regionen weiter ausbauen soll. Die übrigen Posten enthalten im Wesentlichen Rechts-, Beratungs-, und Prüfungskosten sowie Kommunikations- und Raumkosten und liegen in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Den einzelnen Segmenten werden direkt zurechenbare Aufwendungen (und Erträge) von insgesamt EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) zugeordnet. Davon entfallen auf das Segment Vermietung Aufwendungen in Höhe von EUR 3,6 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.) und auf das Segment Dienstleistungen entfallen Erträge in Höhe von EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 Mio.).

### **Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen**

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 7,2 Mio. (Vorjahr: EUR 6,8 Mio.) betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen, im Wesentlichen auf IT-Software, auf selbst genutzte Büroimmobilien des Konzerns, die nach den Regelungen der IFRS zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren sind, auf Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16.

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

Das gesamte Finanzergebnis, als Saldo aus Beteiligungsergebnis, Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, Abschreibungen auf Finanzanlagen, Zinsertrag und Zinsaufwand, reduzierte sich im Wesentlichen aufgrund von Bewertungseffekten aus Derivaten auf EUR -107,0 Mio. (Vorjahr: EUR -77,6 Mio.). Eliminiert man aus diesem Finanzergebnis Sondereffekte sowie nicht-zahlungswirksame Bewertungsergebnisse, z.B. aus Derivaten (hier zumeist die Eigenkapitaloption begebener Wandelschuldverschreibungen), so ergibt sich für das Geschäftsjahr 2020 ein zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Sondereffekte von EUR -45,1 Mio. nach EUR -45,6 Mio. in 2019, das in dieser Höhe in die Berechnung des FFO einfließt.

Diese Entwicklung verdeutlicht die in 2020 fortgesetzte, kontinuierliche Verbesserung der Finanzierungskosten. Der durchschnittliche Zinsaufwand für Bankkredite konnte auf 1,76% am 31. Dezember 2020 reduziert werden (Vorjahr: 1,99%), die gesamten durchschnittlichen Kosten der Fremdfinanzierung belaufen sich zum Stichtag auf 1,49% nach 1,73% zum Ende des Vorjahres.

Die Beteiligungsergebnisse und Abschreibungen auf Finanzanlagen waren mit insgesamt EUR -0,7 Mio. wie im Vorjahr (EUR 1,4 Mio.) nicht von wesentlicher Bedeutung.



**EBT**

Der Konzern prognostizierte ein Ergebnis vor Steuern (EBT) für das Geschäftsjahr 2020 (ohne Ergebnisse aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien sowie ohne Ergebnisse aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten sowie ohne Verwässerungseffekte) von EUR 164 Mio. bis EUR 166 Mio. beziehungsweise von EUR 1,13 je Aktie.

Die TAG erzielte nunmehr im Geschäftsjahr 2020 ein so berechnetes EBT von EUR 202,5 Mio. (Vorjahr EUR 162,7 Mio.) beziehungsweise EUR 1,38 (Vorjahr: EUR 1,11) je Aktie. Wesentlicher Grund für die nun zu verzeichnende Überschreitung der EBT-Prognose war im Wesentlichen das im Berichtsjahr deutlich gestiegene und nicht geplante Verkaufsergebnis.

**Ertragsteuern**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in 2020 auf EUR 73,6 Mio. nach EUR 91,0 Mio. in 2019. Der Anteil der tatsächlichen Steueraufwendungen betrug in 2020 EUR 6,9 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.), der verbleibende Aufwand von EUR 66,7 Mio. (Vorjahr: EUR 83,8 Mio.) betrifft nicht-zahlungswirksame latente Steuern, vornehmlich aus der Bewertung der Renditeliegenschaften und aus dem Verbrauch latenter Steuern auf steuerliche Verlustvträge.

**Konzernergebnis**

Die TAG erzielte im Geschäftsjahr 2020 ein Konzernergebnis von EUR 402,6 Mio. (Vorjahr: EUR 456,4 Mio.). Wesentliche Ursache für den Rückgang des Konzernergebnisses um EUR -53,8 Mio. war ein um EUR 85,7 Mio. geringeres Bewertungsergebnis sowie ein um EUR 27,7 Mio. höherer Zinsaufwand, der jedoch ganz überwiegend auf nicht-zahlungswirksame Bewertungsverluste aus Derivaten zurückzuführen war. Positiv wirkte sich insbesondere ein um EUR 46,9 Mio. höheres Verkaufsergebnis sowie ein um EUR 17,4 Mio. geringerer Aufwand aus – im Wesentlichen latenten – Ertragsteuern aus.

**Bereinigtes EBITDA**

Für das Geschäftsjahr 2020 errechnet sich bezogen auf das Vermietungsgeschäft in Deutschland folgendes bereinigtes EBITDA beziehungsweise folgende bereinigte EBITDA-Marge als Verhältnis des bereinigten EBITDA zur Netto-Ist-Miete (jeweils ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen):

in EUR Mio.	2020	2019
EBIT	578,8	624,9
Bewertungsergebnis	-327,0	-414,1
Eliminierung IFRS 16	0,0	-2,0
Abschreibungen	7,0	6,8
Sondereffekte	3,6	-1,3
Ergebnis aus Verkäufen	-40,2	0,4
EBITDA (bereinigt)	222,3	214,7
Netto-Ist-Miete	322,5	315,0
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>68,9%</b>	<b>68,2%</b>

Der Anstieg des bereinigten EBITDA ist im Wesentlichen auf das erhöhte Mietergebnis zurückzuführen. Die EBITDA-Marge ist mit 68,9% im Vergleich zum Vorjahr wiederum erhöht. Die Sondereffekte betreffen Zahlungen in Höhe von EUR 3,6 Mio. an die im Geschäftsjahr 2020 neue gegründete TAG Miteinander Stiftung (Vorjahr: Rückstellungsauflösung für potenzielle Grunderwerbsteuerrisiken von EUR 2,3 Mio. sowie Kosten in Höhe von EUR 1,0 Mio. im Zusammenhang mit dem Erwerb der Vantage Development S.A.)

### Funds from Operations (FFO)

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

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

in EUR Mio.	01.01. - 31.12.2020	01.01. - 31.12.2019
<b>Konzernergebnis</b>	<b>402,6</b>	<b>456,4</b>
Eliminierung Konzernergebnis Polen	-3,6	0,0
<b>Konzernergebnis Deutschland</b>	<b>399,1</b>	<b>456,4</b>
Ertragsteuern	72,5	91,0
Finanzergebnis	107,2	77,6
<b>EBIT</b>	<b>578,8</b>	<b>625,0</b>
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	-327,0	-414,1
Abschreibungen	7,0	6,8
Sondereffekte	3,6	-1,3
Eliminierungen Effekte IFRS 16	0,0	-2,0
Verkaufsergebnis	-40,2	0,4
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>222,3</b>	<b>214,8</b>
Netto-Ist-Miete	322,5	315,0
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>68,9%</b>	<b>68,2%</b>
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-45,1	-45,6
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-3,3	-7,2
Garantiedividende Minderheiten	-1,3	-1,3
<b>FFO I</b>	<b>172,6</b>	<b>160,6</b>
Aktiviertete Instandhaltungsaufwendungen	-17,2	-15,3
<b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>	<b>155,4</b>	<b>145,3</b>
Modernisierungs-Capex	-54,5	-51,4
<b>AFFO</b>	<b>100,9</b>	<b>93,9</b>
Verkaufsergebnis Deutschland	40,2	-0,4
Geschäftstätigkeit Polen	9,1	0,0
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>221,9</b>	<b>160,2</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	146.288	146.333
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>1,18</b>	<b>1,10</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,69</b>	<b>0,64</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	157.681	161.151
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>1,09</b>	<b>1,01</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,64</b>	<b>0,59</b>

Der FFO I konnte im Vergleich zum Vorjahr sowohl in absoluten Größenordnungen (von EUR 160,6 Mio. auf EUR 172,6 Mio.) als auch auf Basis der einzelnen Aktie (von EUR 1,10 auf EUR 1,18; ohne Verwässerungseffekte) um jeweils rund 7,5% deutlich gesteigert werden.

Der Konzern prognostizierte im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2020 einen FFO I in Höhe von EUR 1,16 je Aktie, dies entsprach in absoluten Größenordnungen einem FFO I von EUR 168 Mio. bis EUR 170 Mio. Diese Prognose wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2020 noch einmal auf EUR 170–173 Mio. bzw. EUR 1,17 je Aktie erhöht. Mit einem FFO I von EUR 172,6 Mio. und einem FFO I je Aktie von EUR 1,18 für das Geschäftsjahr 2020 wurde diese erhöhte Prognose eingehalten bzw. in Bezug auf den FFO I je Aktie, wenn auch nur leicht, übertroffen.

## Vermögenslage

### Vermögenswerte

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2020 auf EUR 6,5 Mrd. nach EUR 5,6 Mrd. zum 31. Dezember 2019. Das gesamte Immobilienvermögen des Konzerns enthält, neben den Renditeliegenschaften von EUR 5.819,2 Mio. (Vorjahr: EUR 5.200,0 Mio.), auch Immobilien im Sachanlagevermögen von EUR 9,4 Mio. (Vorjahr: EUR 9,4 Mio.) sowie Immobilien des Vorratsvermögens von EUR 102,0 Mio. (Vorjahr: EUR 58,5 Mio.). Darüber hinaus werden Immobilien von EUR 53,9 Mio. (Vorjahr: EUR 34,5 Mio.) als zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. In Summe beträgt das gesamte Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2020 EUR 5.984,4 nach EUR 5.302,4 Mio. zum Ende des Vorjahres, wovon EUR 5.834,3 Mio. (Vorjahr: EUR 5.302,4 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 150,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) auf Immobilien in Polen entfallen.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2020 auf EUR 324,3 Mio. gegenüber EUR 91,3 Mio. zum 31. Dezember 2019.

### Investitionen und Capex-Reporting

Den Eigenbestand im Wohnportfolio konnte die TAG im Geschäftsjahr 2020 durch Zukäufe wiederum erweitern und hat Verträge über den Erwerb von 4.578 (Vorjahr: rund 1.330) Einheiten in Deutschland zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 174,7 (Vorjahr: EUR 50,1 Mio.) geschlossen.

Für laufende Instandhaltung und Modernisierungen hat die TAG in Deutschland in ihrem like-for-like-Portfolio, d.h. ohne die Akquisitionen des Geschäftsjahres und ohne Projektentwicklungen, im Jahr 2020 Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 105,4 Mio. (Vorjahr: EUR 99,8 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 35,0 Mio. (Vorjahr: EUR 33,3 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 71,3 Mio. (Vorjahr: EUR 66,5 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	2020	2019
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	38,8	35,1
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leerstehende Wohnungen	15,6	16,1
Mieterwechsel	16,9	15,3
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like Portfolio</b>	<b>71,3</b>	<b>66,5</b>

Die gesamten Investitionen (ergebniswirksam erfasste laufende Instandhaltung und aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) beliefen sich im like-for-like-Portfolio des Konzerns in 2020 auf EUR 21,56 je m<sup>2</sup> nach EUR 20,45 je m<sup>2</sup> im Vorjahr und im gesamten Portfolio auf EUR 20,13 je m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 19,65 je m<sup>2</sup>).

Unterteilt nach Akquisitionen, Projektentwicklungen und dem Wohnportfolio inkl. der Akquisitionen des Geschäftsjahres stellen sich die gesamten Modernisierungsaufwendungen wie folgt dar:

in EUR Mio.	2020	2019
Akquisitionen Geschäftsjahr <sup>1</sup>	187,0	39,9
- davon Modernisierungsaufwendungen	0,4	0,2
Projektentwicklungen <sup>2</sup>	121,2	7,9
- davon Deutschland	30,8	7,9
- davon Polen	90,4	0,0
like-for-like Portfolio Deutschland <sup>3</sup>	71,3	66,5
Sonstige <sup>4</sup>	0,0	0,0
<b>Investitionen Gesamtportfolio</b>	<b>379,5</b>	<b>114,3</b>

<sup>1</sup> Investitionen in Renditeliegenschaften EUR 186,9 (Vorjahr: EUR 39,7 Mio.), in Immobilien des Vorratsvermögens EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.), in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.)

<sup>2</sup> Investitionen in Renditeliegenschaften EUR 46,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.), in Immobilien des Vorratsvermögens EUR 75,2 Mio. (Vorjahr: EUR 7,7 Mio.), in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.)

<sup>3</sup> Modernisierungsaufwendungen in Renditeliegenschaften EUR 71,2 Mio. (Vorjahr: EUR 66,5 Mio.), in Immobilien des Vorratsvermögens EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.), in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.). Die gesamten Modernisierungsaufwendungen für Akquisitionen und like-for-like Portfolio Deutschland belaufen sich auf EUR 71,7 Mio. (Vorjahr: EUR 66,7 Mio.)

<sup>4</sup> Die Position „Sonstige“ betrifft mietfreie Zeiten für Mieter\*innen infolge durch Mieter\*innen selbst übernommener Modernisierungen, ist jedoch mit einem Gesamtvolumen von ca. TEUR 20 p.a. von untergeordneter Bedeutung; Angaben zu Modernisierungsaufwendungen im Zusammenhang mit Joint Ventures entfallen, da die TAG an keinen Joint Ventures beteiligt ist.

Die Aufwendungen für Projektentwicklungen betreffen in Deutschland im Wesentlichen eine gewerbliche Projektentwicklung in München, die in insgesamt zwei Bauabschnitten errichtet wird.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr in Polen EUR 90,4 Mio. in Projektentwicklungen investiert, davon entfallen EUR 46,0 Mio. auf Projekte, die zum Aufbau des Vermietungsgeschäfts vorgesehen sind.

Eine detaillierte Aufteilung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen sowie der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen je m<sup>2</sup> auf die einzelnen Regionen können zudem der Übersichtstabelle zum Portfolio im obigen Abschnitt „Geschäftsverlauf – Portfolio im Detail“ entnommen werden.

Die Segmentberichterstattung des Konzerns zeigt Instandhaltungsaufwand und Investitionskosten von insgesamt EUR 65,2 Mio. (Vorjahr: EUR 66,1 Mio.). In diesem Betrag, der der Systematik des internen Reportings folgt, sind einige Positionen, die in der IFRS-Rechnungslegung aktiviert werden, wie zum Beispiel im Bereich der Modernisierung von Wohnungen, nicht enthalten.

## Finanzlage

### Eigenkapital

Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Eigenkapitalbasis durch das laufende Konzernergebnis um EUR 402,6 Mio. (Vorjahr: EUR 456,4 Mio.) erhöht. Im Mai 2020 erfolgte die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von EUR 119,9 Mio. (Vorjahr: EUR 109,8 Mio.). Zum Stichtag beläuft sich das Konzerneigenkapital auf insgesamt EUR 2.681,5 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 2.394,2 Mio.). Die Eigenkapitalquote liegt zum Ende des Geschäftsjahres 2020 bei 41,4% nach 42,4% zum Ende des Vorjahres.

### EPRA Net Tangible Asset (NTA)

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des NTA sowie des bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 führend ermittelten EPRA Net Asset Value (NAV) für das gesamte Portfolio:

in EUR Mio.	31.12.2020		31.12.2019	
	NAV (alt)	NTA	NAV (alt)	NTA
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.602,6	2.602,6	2.342,6	2.342,6
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihe	25,9	25,9	324,2	324,2
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	577,8	567,4	492,8	503,6
Zeitwert Derivate	20,1	20,1	6,2	6,2
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	40,9	40,9	85,2	85,2
Geschäfts- und Firmenwert	0,0	-18,4	0,0	0,0
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,0</b>	<b>-4,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,6</b>
EPRA NAV/NTA (verwässert)	3.267,3	3.234,2	3.251,0	3.259,2
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	147.333	147.333	161.191	161.191
EPRA NAV/NTA je Aktie in EUR (verwässert)	22,18	21,95	20,17	20,22

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

	Fair Value	%-Anteil am Gesamtportfolio	%-Anteil latenter Steuerkorrektur
Strategischer Kernbestand	5.766,0	98%	100%
Übriger Bestand einschließlich Verkaufsbestand	107,1	2%	0%

Der Konzern prognostizierte für das Geschäftsjahr 2020 einen NAV auf unverwässerter Basis von EUR 20,60 bis EUR 20,80 je Aktie. Mit einem NAV auf unverwässerter Basis von EUR 22,21 je Aktie wurde diese Prognose deutlich übertroffen. Die Prognose berücksichtigt jedoch regelmäßig nicht Ergebnisse aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien sowie aus der Bewertung von Finanzderivaten und keine latenten Steuereffekte aus dem Verbrauch steuerlicher Verlustvorträge. Mit einem um diese Effekte bereinigten NAV von EUR 20,60 je Aktie wurde die Prognose ebenfalls erreicht.

## Finanzierung und Liquidität

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

in EUR Mio.	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.977,9	1.901,2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	495,9	403,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	565,4	258,9
Liquide Mittel	-324,3	-91,3
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>2.714,9</b>	<b>2.471,8</b>
Renditeliegenschaften	5.819,2	5.200,0
Immobilien im Sachanlagevermögen	9,4	9,4
Immobilien des Vorratsvermögens	102,0	58,5
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	53,9	34,5
<b>Immobilienvolumen (Buchwert)</b>	<b>5.984,5</b>	<b>5.302,4</b>
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	-8,0	130,4
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	40,9	85,2
<b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>	<b>6.017,4</b>	<b>5.518,0</b>
<b>LTV</b>	<b>45,1%</b>	<b>44,8%</b>

Der LTV des TAG-Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2020 45,1% und ist damit nahezu unverändert zum Vorjahr mit 44,8%.

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

Wie bereits in den Vorjahren verfügt die TAG zum Stichtag über ein langfristiges „Investment Grade Rating“ (Baa3 mit stabilem Ausblick) und ein kurzfristige „Prime Rating“ (P-3) der Rating-Agentur Moody's.

Im August 2020 hat die TAG eine Wandelschuldverschreibung 2020/2026 mit einem Nominalwert von EUR 470,0 Mio. platziert. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit von sechs Jahren, ist unbesichert und wird mit einem Kupon von 0,625% p.a. verzinst. Der Wandlungspreis beträgt zum Stichtag EUR 34,01, eine Anpassung dieses Wandlungspreises erfolgt, soweit künftige Dividendenzahlungen den Wert von EUR 0,82 je Aktie übersteigen.

Gleichzeitig wurde für die bereits bestehende unbesicherte und mit einem Kupon von ebenfalls 0,625% p.a. verzinsten Wandelschuldverschreibung 2017/2022 mit einem ursprünglichen Nominalwert von EUR 262,0 Mio. ein Rückkaufangebot unterbreitet. Auf der Grundlage dieses Angebotes hat die TAG Wandelschuldverschreibungen im Nominalwert von EUR 131,0 Mio. zurückerworben. Hieraus ergab sich ein Mittelabfluss von EUR 189,5 Mio. In der Folge wurden Wandelschuldverschreibungen 2017/2022 mit einem Nominalwert von EUR 113,5 Mio. zur Wandlung eingereicht, wobei die TAG jeweils die Barausgleichsoption anstatt der Wandlung in Aktien ausgeübt hat. Hieraus ergab sich in 2020 ein weiterer

Mittelabfluss von EUR 71,5 Mio. Weitere Verpflichtungen für den erwarteten Barausgleich für bereits vor dem Stichtag eingereichte Wandlungen von EUR 93,0 Mio. sind ergänzend in den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen ausgewiesen. Im Ergebnis sind zum Stichtag noch nominal EUR 17,5 Mio. dieser Wandelschuldverschreibung ausstehend. Der diesbezügliche aktuelle Wandlungspreis beträgt zum Stichtag EUR 17,46 (Vorjahr: EUR 17,69), eine Anpassung dieses Wandlungspreises erfolgt, soweit künftige Dividendenzahlungen den Wert von EUR 0,57 je Aktie übersteigen.

Die wesentlichen Rahmendaten der zum 31. Dezember 2020 ausstehenden Wandelanleihen stellen sich damit wie folgt dar:

#### **Wandelanleihe 2020/2026 WKN A3E46Y**

Ausgabevolumen: EUR 470 Mio.
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: 6 Jahre bis 27.08.2026
Zinssatz: 0,625%
Ausgabekurs: 100%
Aktueller Wandlungskurs: EUR 34,0100

#### **Wandelanleihe 2017/2022 WKN A2GS3Y**

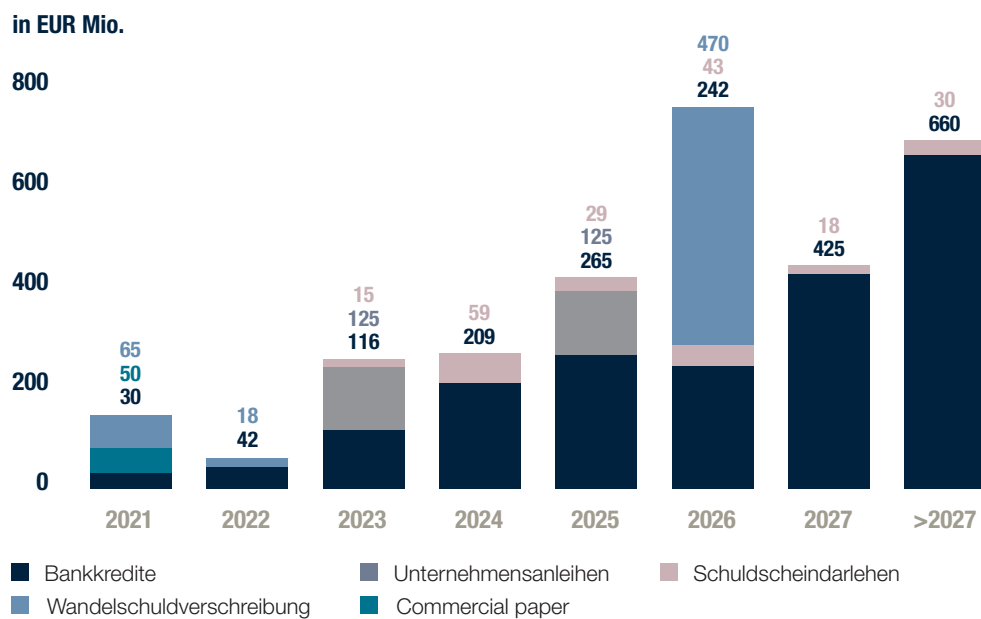
Volumen: EUR 262 Mio.
Ausstehendes Volumen zum 31. Dezember 2020: EUR 82,8 Mio. (30,6%)
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: 5 Jahre bis 01.09.2022
Zinssatz: 0,625%
Ausgabekurs: 100%
Wandlungskurs: EUR 17,4636

Die wesentlichen Rahmendaten der zum 31. Dezember 2020 ausstehenden Unternehmensanleihen stellen sich wie folgt dar:

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein unbesichertes Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 102,0 Mio. mit Laufzeittranchen von fünf Jahren (EUR 59 Mio.) und sieben Jahren (EUR 43 Mio.) begeben. Die Verzinsung beläuft sich auf 1,125 % bzw. 1,250 % p. a. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein weiteres unbesichertes Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 92,0 Mio. mit Laufzeittranchen zwischen drei und zehn Jahren emittiert. Bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 6,2 Jahren ergibt sich eine durchschnittliche Verzinsung von 2,0 % p. a.

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:



Addiert man zu den in den nächsten drei Jahren fälligen Bankkrediten von EUR 188 Mio. noch diejenigen, bei denen Zinsbindungen enden, so ergibt sich für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2023 für Bankkredite ein gesamtes Refinanzierungsvolumen von EUR 323 Mio. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 2,7%. Angesichts der derzeit deutlich niedrigeren Marktzinssätze ist in den Folgejahren mit einer weiteren Reduzierung der Finanzierungskosten zu rechnen.

Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 7,9 (Vorjahr: 8,7) Jahre, die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 6,8 (Vorjahr: 7,4) Jahre. Der durchschnittliche Zins der Bankkredite belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 1,8% (Vorjahr: 2,0%), der der gesamten Finanzverbindlichkeiten auf 1,5% (Vorjahr: 1,7%). 97% (Vorjahr: 99%) der gesamten Finanzverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2021 zu verhandelnden Kredite, die sämtlich auf Euro lauten, turnusgemäß prolongiert werden.



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

<b>in EUR Mio.</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	254,0	154,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-215,7	-206,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	196,8	51,9
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	-3,7	0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	88,7	89,0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>320,0</b>	<b>88,7</b>

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

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

<b>in EUR Mio.</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	324,3	91,3
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-4,3	-2,6
<b>Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>320,0</b>	<b>88,7</b>

Von verschiedenen Kreditinstituten bestehen zum Stichtag darüber hinaus Kreditlinien von insgesamt EUR 120,0 Mio. (Vorjahr: EUR 141,2 Mio.) Zum 31. Dezember 2020 waren diese in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) ausgenutzt.

### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

Die TAG hat, wie bereits in den Vorjahren, gerade vor dem Hintergrund der andauernden Covid-19-Pandemie auch im Geschäftsjahr 2020 sehr gute Ergebnisse in Bezug auf ihre wesentlichen operativen Kennzahlen wie Mietwachstum und Leerstandsabbau erzielen können. Darüber hinaus konnte durch aus Sicht des Vorstands renditestarke Akquisitionen das Wohnportfolio in Deutschland, als auch durch Investitionen in Polen, erweitert werden. Bezogen auf den FFO I lag dieser mit EUR 172,6 Mio. deutlich über dem Niveau des Vorjahres von EUR 160,6 Mio. (Anstieg um 7,5%), bezogen auf die einzelne Aktie ergab sich ein Anstieg des FFO I auf EUR 1,18 nach EUR 1,10 in 2019. Der NTA je Aktie lag mit EUR 21,95 deutlich über dem Niveau zum 31. Dezember 2019 von EUR 20,22 (Steigerung um rund 9%).

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

## **BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER TAG IMMOBILIEN AG NACH HGB**

### **Grundlagen der Gesellschaft**

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

### **Steuerungssystem**

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

### **Geschäftsverlauf**

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

Das operative Immobiliengeschäft der Gesellschaft ist demgegenüber nicht von wesentlicher Bedeutung. Neben einem Boardinghaus in Leipzig umfasst der Immobilienbestand zum 31. Dezember 2020 noch 71 Wohnungen in Riesa. Der überwiegende Teil des operativen Geschäfts wird innerhalb des Konzerns durch Tochtergesellschaften wahrgenommen.

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

### **Ertragslage**

Die Ertragslage der TAG Immobilien AG ist weitestgehend geprägt durch ihre Holding-Funktion und durch die Zentralisierung und Steuerung für konzernweit eingesetzte Ressourcen. Der Großteil der Arbeitsverhältnisse der Mitarbeiter\*innen ist in der Konzernmutter gebündelt und wird über konzerninterne Kostenumlagen auf die Tochtergesellschaften verteilt. Daraus resultieren sowohl hohe Personalaufwendungen als auch hohe Umsatzerlöse.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von EUR 34,9 Mio. nach EUR 66,4 Mio. im Geschäftsjahr 2019. Der Rückgang im Jahresüberschuss ist im Wesentlichen auf den Aufwand im Zusammenhang mit vorzeitigen Rückzahlungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 sowie einem erhöhten Aufwand aus latenten

Steuern zurückzuführen. Gegenläufig wirkte sich vor allem ein Ertrag aus dem Verkauf von Anteilen an einer Tochtergesellschaft aus. Die Überleitung des Jahresüberschusses zu dem bereinigten Jahresergebnis i.S. der Steuerungskennzahl für die TAG Immobilien AG als Einzelgesellschaft zeigt die nachfolgende Tabelle:

in EUR Mio.	2020	2019
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung	34,9	66,4
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	-69,7	-72,7
Aufwand aus Wandelschuldverschreibung 2017/2022	50,9	0,0
Emissionskosten Wandelschuldverschreibung 2020/2026	4,3	0,0
Ergebnis aus Verkäufen und Beteiligungsabgängen	-39,7	0,0
Ergebnis aus Währungsumrechnung	2,2	0,0
Gründung Stiftung „TAG Miteinander“	0,9	0,0
Ertragsteuern und latente Steuern	11,2	1,5
Beteiligungserträge	-4,7	-1,2
Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für Grunderwerbsteuerrisiken	0,0	-2,3
Bewertungseffekt Kaufpreisgarantie	0,1	0,5
<b>Jahresergebnis nach Bereinigung</b>	<b>-9,6</b>	<b>-7,8</b>

Auf dieser Basis erzielte die Gesellschaft mit EUR -9,6 Mio. ein unter dem Vorjahr (EUR -7,8 Mio.) liegendes Jahresergebnis nach Bereinigung. Damit wurde die im Vorjahr für den HGB-Jahresabschluss getroffene Prognose, die von einem bereinigten Jahresfehlbetrag zwischen EUR 7,0 Mio. und EUR 9,0 Mio. ausging, knapp nicht erreicht. Wesentlicher Grund hierfür war ein im Geschäftsjahr 2020 deutlich geringeres Zinsergebnis als geplant.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr von EUR 42,9 Mio. in 2019 auf EUR 45,2 Mio. Davon entfallen auf die konzerninterne Kostenumlage EUR 44,6 Mio. (Vorjahr: EUR 42,5 Mio.).

Aus dem Verkauf der Anteile an einer immobilienhaltenden Tochtergesellschaft wurde ein Buchgewinn von EUR 39,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) erzielt. Damit erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Erträge von EUR 3,6 Mio. auf EUR 41,7 Mio. Im Vorjahr wurde als wesentlicher Posten mit EUR 2,3 Mio. eine Rückstellung für Grunderwerbsteuerrisiken aus Vorjahren aufgelöst. Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen Erträge aus Versicherungserstattungen sowie Erträge aus Sachbezügen.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr von EUR 37,8 Mio. auf EUR 39,0 Mio. gestiegen. Dies beruht im Wesentlichen auf laufenden Gehaltssteigerungen.

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

Die Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegt mit EUR 77,9 Mio. (Vorjahr: EUR 20,5 Mio.) deutlich über Vorjahresniveau. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr betrifft in Höhe von EUR 4,3 Mio. Emissionskosten für die in 2020 neu platzierte Wandelschuldverschreibung 2020/2026 über EUR 470,0 Mio. sowie in Höhe von EUR 50,9 Mio. Aufwendungen im Zusammenhang mit erfolgten Rückzahlungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 als Differenz zwischen Rückzahlungsverpflichtung und bilanziertem Buchwert. Auf die im Geschäftsjahr 2020 gegründete „TAG Miteinander Stiftung“ entfällt ein Betrag von EUR 0,9 Mio. als Gründungsaufwand. Darüber hinaus entfallen unter anderem auf Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, EUR 5,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5,3 Mio.), auf angemietete Geschäftsräume EUR 3,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.) sowie auf EDV-Kosten EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.). Der Aufwand aus Währungsumrechnung beträgt im Geschäftsjahr EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.) und beinhaltet Kursverluste für den polnischen Zloty.

Aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen erzielte die TAG Immobilien AG im Geschäftsjahr 2020 einen Ertrag in Höhe von EUR 69,7 Mio. (Vorjahr: EUR 72,7 Mio.).

Das Zinsergebnis ist im Berichtsjahr auf EUR 4,0 Mio. (Vorjahr: EUR 8,0 Mio.) gesunken. Dabei verringerte sich der Zinsertrag gegenüber verbundenen Unternehmen auf EUR 16,7 Mio. (Vorjahr: EUR 17,4 Mio.). Der Zinsaufwand erhöhte sich von EUR 9,5 Mio. im Geschäftsjahr 2019 auf EUR 12,7 Mio. in 2020. Auf Schuldscheindarlehen, Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen entfiel im Geschäftsjahr 2020 ein laufender Zinsaufwand von EUR 8,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,3 Mio.). Der Zinsaufwand gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhte sich von EUR 3,1 Mio. auf EUR 3,5 Mio.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich insgesamt um EUR 591,8 Mio. auf EUR 2.687,6 Mio. zum 31. Dezember 2020 (Vorjahr: EUR 2.095,6 Mio.). Ursächlich für diese Erhöhung war im Wesentlichen die Platzierung der Wandelschuldverschreibung 2020/2026 sowie der teilweise Rückkauf der Wandelschuldverschreibungen 2017/2022. Diese werden aufgrund ihrer Marktfähigkeit nunmehr im Umlaufvermögen ausgewiesen. Die liquiden Mittel betragen zum Ende des Geschäftsjahres EUR 289,6 Mio. (Vorjahr: EUR 69,4 Mio.).

Das Eigenkapital verringerte sich von EUR 1.031,2 Mio. auf EUR 944,6 Mio. Ende 2020. Neben der Erhöhung durch den Jahresüberschuss von EUR 34,9 Mio. wirkte sich die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von EUR 119,9 Mio. eigenkapitalmindernd aus. Die Eigenkapitalquote verringerte sich von 49,2% im Vorjahr auf 35,1% zum 31. Dezember 2020, überwiegend bedingt durch die erhöhte Bilanzsumme.

Die Steuerrückstellungen beinhalten ausschließlich Rückstellungen für Ertragsteuern. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Tantiemen in Höhe von EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.), Kosten für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.), Drohverlustrückstellungen für Kaufpreisgarantien gegenüber Minderheitsgesellschaftern von Tochterunternehmen von EUR 2,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,7 Mio.) sowie diverse übrige Rückstellungen in Höhe von EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.).

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich insgesamt auf EUR 1.722,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1.054,9 Mio.) und beinhalten unter anderem die von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihen, Wandelschuldverschreibungen, Commercial Papers und Schuldscheindarlehen. Wesentliche Ursache für den Anstieg der Verbindlichkeiten war die Platzierung der Wandelschuldverschreibung 2020/2026 über insgesamt EUR 470,0 Mio. im August 2020 sowie ein Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von EUR 383,3 Mio. auf EUR 508,5 Mio.

Von verschiedenen Kreditinstituten hat die Gesellschaft, neben nicht wesentlichen Krediten zur Immobilienfinanzierung, zum Stichtag Kreditlinien über EUR 55,0 Mio. (Vorjahr: EUR 56,5 Mio.) zur Verfügung gestellt bekommen. Zum 31. Dezember 2020 waren diese in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) ausgenutzt. Die Kreditlinien sind in Höhe eines Teilbetrages von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.) durch Grundschulden besichert.

## Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist insgesamt zufriedenstellend. Das Geschäftsjahr 2020 der TAG Immobilien AG ist, wie bereits die Vorjahre, geprägt durch große Einmaleffekte. Der Aufwand aus dem Rückkauf von Wandelanleihen von EUR 50,9 Mio. wird teilweise durch Erträge in Höhe von EUR 39,8 Mio. aus dem Verkauf einer Beteiligung kompensiert. Das Zinsergebnis von EUR 4,0 Mio. nach EUR 8,0 Mio. ist rückläufig, aber weiterhin positiv. Demgegenüber konnten die Ergebnisse aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen im Vergleich zum Vorjahr von EUR 73,9 Mio. auf EUR 74,4 Mio. gesteigert werden, sodass sich insgesamt ein Jahresüberschuss von EUR 34,9 Mio. nach EUR 66,4 Mio. im Vorjahr ergibt.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt mit 35,1% (Vorjahr: EUR 49,2%) weiterhin auf einem gesunden Niveau. Die Gesellschaft verfügt über ausreichende Liquidität und ist nach Einschätzung des Vorstands langfristig und stabil finanziert.

## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Prognosebericht

#### Voraussichtliche wirtschaftliche Rahmendaten

Vor dem Hintergrund der noch immer andauernden Covid-19-Pandemie sind Prognosen zu den künftigen wirtschaftlichen Rahmendaten mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Für Deutschland wird für das Jahr 2021 ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 3,0% erwartet, die Arbeitslosenquote soll sich von aktuell 5,9% auf 5,8% bewegen (BMWi, PM 14.1.21). Für Polen wird aus heutiger Sicht ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 3,1% prognostiziert, die Arbeitslosenquote liegt Ende 2020 bei 6,2% (European Economic Forecast, Winter 2021). Diese Prognosen sind unter der Annahme erstellt, dass die zum Teil starken Einschränkungen, die die Wirtschaft in Europa durch die Pandemie gegenwärtig erfährt, im Verlauf des Jahres 2021 deutlich oder sogar vollständig entfallen und die Volkswirtschaften sich damit relativ zeitnah auf dem Weg der wirtschaftlichen Erholung befinden. Eine noch länger andauernde Pandemie und damit eine ggf. mehrjährige schwere wirtschaftliche Rezession werden derzeit nicht erwartet.

Bezogen auf die Mieten und Leerstände rechnen wir auf Basis der trotz der Covid-19-Pandemie sehr stabilen Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes auch in 2021 mit einer Fortsetzung des positiven Trends der vergangenen Geschäftsjahre, das heißt einer weiter sehr guten Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in den von uns bewirtschafteten Regionen. Auch der polnische Wohnimmobilienmarkt hat sich in 2020 als robust erwiesen. Hier erwarten wir weiterhin positive Fundamentaldaten, d.h. Bevölkerungswachstum und steigende Löhne und Gehälter, insbesondere in den von uns angestrebten Märkten, d.h. in den großen Städten des Landes.

Ein Ende des sehr niedrigen Zinsniveaus ist nach unserer Einschätzung derzeit weiterhin nicht in Sicht. Dies gilt umso mehr, als angesichts des pandemiebedingt europaweit stark erhöhten Schuldenstands Zentralbanken unseres Erachtens kaum kurzfristig Schritte unternehmen werden, die zu einem wesentlichen Anstieg des Zinsniveaus führen. Die Entwicklung im Bereich der Finanzierungsmargen bleibt abzuwarten. Auch wenn aktuell für Immobilienfinanzierungen nahezu die Level vor Beginn der Pandemie wieder erreicht sind, so könnten sich sowohl Bank- als auch Kapitalmarktfinanzierungen bei tatsächlich länger andauernder Rezession verteuern, wenngleich wir hier keine wesentlichen nachteiligen Entwicklungen erwarten.

### Prognose des Konzerns für das Geschäftsjahr 2021

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

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

Im Mittelpunkt unserer Strategie für die Aktionär\*innen steht die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Zahlen ist für die TAG kein vorrangiges Ziel, da das Immobilienportfolio der TAG in Deutschland mit rund 88.300 Einheiten eine Größe erreicht hat, die eine effektive Bewirtschaftung des Bestands ermöglicht. Aus diesem Grund wird unser Augenmerk auch weiterhin stärker auf die Optimierung des Portfolios und die nachhaltige Steigerung des Cashflows gerichtet sein. Im Ergebnis bedeutet dies, dass wir attraktive Chancen am Markt nutzen werden und an Standorten mit Entwicklungspotenzial, an denen die TAG bereits vertreten ist, investieren, um unser Wohnimmobilienportfolio auszubauen und weiterzuentwickeln. Nach wie vor ist unsere Strategie beim Ankauf von Portfolios jedoch durch eine ausdrückliche Kapitaldisziplin bestimmt. Gleichzeitig werden wir weiter selektive Verkaufsmöglichkeiten nutzen, wenn dadurch die Rentabilität des Gesamtportfolios verbessert wird.

Mittelfristig, d.h. innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre, sollen in Polen 8.000 bis 10.000 Wohnungen für den Vermietungsbestand erworben bzw. errichtet werden. Darüber hinaus wird es auch in Polen zukünftig Mittelzuflüsse aus dem Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer geben, wenngleich in geringerem Umfang. Für das Geschäftsjahr 2021 werden die Ergebnisbeiträge und Cashflows noch im Wesentlichen aus dem Verkauf bzw. der Übergabe von bereits in Vorjahren verkauften Wohnungen erzielt. Da das Vermietungsgeschäft sich noch im Aufbau befindet, werden erste Mieteinnahmen erst zum Ende des Geschäftsjahres 2021 erwartet und insgesamt noch von untergeordneter Bedeutung sein. Vor diesem Hintergrund wird der FFO I der TAG für das Geschäftsjahr 2021 ausschließlich auf Basis des Vermietungsgeschäfts in Deutschland prognostiziert. Bezogen auf den NTA erwarten wir aus der Geschäftstätigkeit in Polen in 2021 ebenfalls keine wesentlichen Effekte. Dieser sollte sich leicht positiver entwickeln, da das derzeitige Verkaufsgeschäft in Polen profitabel ist und diese Gewinne den NTA tendenziell erhöhen werden. Aufgrund der aktuell noch geringen Größe des Geschäfts in Polen wird dies aus Konzernsicht jedoch nicht wesentlich sein.

Aufgrund der guten operativen Entwicklung prognostizieren wir im Ergebnis für das Geschäftsjahr 2021

- einen FFO (als FFO I ohne Verkäufe und ohne Verwässerungseffekte) von EUR 178 Mio. bis EUR 182 Mio. (2020: EUR 172,6 Mio.) beziehungsweise EUR 1,23 (2020: EUR 1,18) je Aktie,
- eine Dividende je Aktie für das Geschäftsjahr 2021 von EUR 0,92 (für 2020: EUR 0,88) je Aktie,
- einen NTA je Aktie von EUR 22,30 bis EUR 22,50 (31. Dezember 2020: EUR 21,95).

Der für das Geschäftsjahr 2021 erwartete Anstieg des FFO um rund EUR 7,5 Mio. im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 beruht im Wesentlichen auf der Annahme

- einer um rund EUR 14,0 Mio. höheren Netto-Ist-Miete (überwiegend aufgrund der in 2020 realisierten Ankäufe),
- um rund EUR 5,0 Mio. höherer Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (z.B. für Instandhaltungen),
- sowie der Veränderung übriger Ertrags- und Aufwandspositionen, die einzeln betrachtet nicht von wesentlicher Bedeutung sind und in Summe zu einer erwarteten Ergebnisreduzierung von rund EUR 2,0 Mio. führen.

Weitere Akquisitionen und Verkäufe werden für Zwecke der Prognose nicht angenommen.

Die Prognose des NTA berücksichtigt keine Ergebnisse aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien sowie keine latenten Steuereffekte aus dem Verbrauch steuerlicher Verlustvorträge. Die Prognose berücksichtigt eine Dividendenzahlung von EUR 0,88 je Aktie.

Für die Leerstandsquote rechnen wir, ohne weitere Akquisitionen und Verkäufe, in Bezug auf die Wohneinheiten des Konzerns mit einem weiteren Rückgang auf rund 4,8% bis 5,0% (1. Januar 2021 inklusive der zum 31. Dezember 2020 wirksam gewordenen Akquisitionen: 5,3%). Für die Miete erwarten wir ein Wachstum auf like-for-like-Basis inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau in einer Größenordnung von rund 1,5% bis 2,0% (2020: 1,5%) p.a.

Damit rechnen wir für das Geschäftsjahr 2021 mit einer Fortsetzung der sehr positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Vorjahre. Wesentliche Prognoseunsicherheiten bestehen aus unserer Sicht im Hinblick auf nicht in der FFO-Prognose enthaltene Effekte aus weiteren An- und Verkäufen. So würden weitere Akquisitionen von Immobilienportfolios tendenziell zu einer Erhöhung der FFO-Prognose führen, umfangreichere Verkäufe demgegenüber zu einer Verringerung des für 2021 erwarteten FFO.

Für unsere Geschäftstätigkeit in Polen verzichten wir für das Geschäftsjahr 2021 auf eine konkrete quantitative Prognose von Verkaufsumsätzen und Verkaufsergebnissen, da diese aus Konzernsicht nicht von wesentlicher Bedeutung sein werden. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verlagerung der Aktivitäten auf das Vermietungsgeschäft, wird sowohl die Anzahl der verkauften Wohnungen als auch der an Erwerber übergebenen und damit umsatzwirksamen Wohnungen im Bereich von ca. 350 bis 400 Wohnungen (Geschäftsjahr 2020: 509 verkaufte und 719 übergebene Wohnungen) liegen.

Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen nach ihrer Natur darüber hinaus Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die TAG weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft zum Beispiel zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit, erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie staatliche Steuergesetzgebungsverfahren.

## **Prognose der TAG Immobilien AG als Einzelgesellschaft für das Geschäftsjahr 2021**

Für den bereinigten Jahresüberschuss der TAG Immobilien AG im Einzelabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir, ohne Ergebnisse aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften, vor Steuern und ohne jährlich nicht wiederkehrende Effekte, einen Jahresfehlbetrag zwischen EUR 13,0 Mio. und 15,0 Mio. und damit in etwa ein Ergebnis auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2020.

## CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Risikomanagement

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

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

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien bei Banken sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Das Konzerncontrolling unterstützt den Vorstand und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten durch wiederkehrende interne Berichtskontrollen. Die Risiken werden regelmäßig erfasst und bewertet, bereits eingeleitete Gegenmaßnahmen neu bewertet und weiterverfolgt. Über alle wesentlichen Risiken und Informationen wird darüber hinaus, sofern erforderlich, der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Die TAG verfügt über eine interne Revisionsabteilung, die ergänzend das Risikomanagement und die Einhaltung des internen Kontrollsystems überwacht. Als prozessunabhängige Instanz prüft sie regelmäßig die Geschäftsabläufe, die installierten Systeme und die implementierten Kontrollen der Gesellschaft. Verantwortlich für die Risikobewertung ist jeweils der Leiter einer Organisationseinheit. Jedes Risiko ist in Bezug auf die Höhe des potenziellen Vermögensnachteiles sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit zu bewerten, um die jeweiligen Gefährdungspotenziale für den TAG-Konzern aufzuzeigen. Einzelrisiken sind hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit anderen Risiken zu bewerten.



## Darstellung der Einzelrisiken im Hinblick auf die künftige Entwicklung

### Überblick

Die verschiedenen Einzelrisiken, die nach Ansicht des Vorstands für die TAG von wesentlicher Bedeutung sind, stellen sich in einem Überblick wie folgt dar:

- Marktrisiken
  - Umfeld- und Branchenrisiken
  - Regulatorische und politische Risiken
  
- Leistungswirtschaftliche Risiken
  - Vermietungsrisiken
  - Portfoliobewertungsrisiken
  - Projektentwicklungsrisiken
  - Risiken aus der Covid-19-Pandemie
  
- Finanzwirtschaftliche Risiken
  - Liquiditätsrisiken
  - Zinsrisiken
  - Währungsrisiken
  
- Sonstige Risiken
  - Rechtliche Risiken
  - Steuerliche Risiken

### Umfeld- und Branchenrisiken

Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Die Nachfrage nach Immobilien wird insbesondere durch die demografische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investor\*innen in Deutschland beeinflusst und ist wesentlich von der regionalen Lage abhängig. Ein wesentlicher Faktor ist speziell das steuerliche Umfeld, in dem steuerungspolitische Instrumente wie Sonderabschreibungen, Befreiungstatbestände für Ertragsteuern und die Grunderwerbsteuer sowie schenkung- und erbschaftsteuerliche Begünstigungen die Nachfrage nach Immobilien beeinflussen.

Die TAG ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Insbesondere bei der Akquisition von Immobilienportfolios konkurriert die TAG mit Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds und anderen institutionellen Investor\*innen, die teilweise über große finanzielle Ressourcen oder weitere strategische Vorteile verfügen können. Es besteht insofern das Risiko, dass die TAG sich im Wettbewerb nicht behaupten oder nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann und damit geplante Akquisitionen nicht umsetzen kann.

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

Die Konzentration der Geschäftstätigkeit der TAG auf einzelne Regionen innerhalb Deutschlands kann darüber hinaus zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken führen. Dies betrifft insbesondere die ostdeutschen Bundesländer, in denen sich der wesentliche Teil des Immobilienbesitzes der TAG befindet.

Mit der strategischen Ausrichtung der TAG auf dynamische Ballungszentren und ausgewählte weitere Standorte werden diese Risiken begrenzt. Durch ausgewählte Zukäufe von Wohnimmobilien wird darüber hinaus die Konzentration auf ein hochwertiges und renditestarkes Portfolio gestärkt. Zur Vorbereitung von Akquisitionsentscheidungen werden die allgemeine und regionale Marktentwicklung permanent beobachtet sowie die angebotenen Liegenschaften im Hinblick auf den Zustand der Objekte, deren Lage und Mieten eingehend analysiert. Zur Bewertung von Ertragspotenzialen, Synergien sowie Miet- und Kostenrisiken durchlaufen potenzielle Transaktionen einen gründlichen Due-Diligence-Prozess. Diese Faktoren werden in gleicher Weise für das gesamte Immobilienportfolio der TAG ausgewertet und auch bei potenziellen Verkäufen von Beständen berücksichtigt.

Die beschriebenen Umfeld- und Branchenrisiken werden als gering angesehen. Auch wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit für das Risiko zeitlicher Verzögerungen und erhöhter Preise durch Kapazitätsengpässe bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus unserer Sicht hoch ist, so sind die diesbezüglichen Aktivitäten der TAG doch im Vergleich zur Branche wenig umfangreich. Zudem wird diesem Risiko bereits seit einigen Jahren durch den weiteren Ausbau eines konzerneigenen Handwerkerservices begegnet. Sofern entsprechende Risiken eintreten, würde dies dazu führen, dass die im zuvor dargestellten Prognosebericht (Abschnitt „Prognose für das Geschäftsjahr 2020“) dargestellte erwartete Entwicklung, insbesondere des FFO I, nicht erreicht werden würde.

Im Gegensatz zum deutschen Immobilienmarkt ist die Wettbewerbssituation in Polen nach unserer Einschätzung weniger intensiv. Insbesondere der von der TAG angestrebte Vermietungsmarkt für Wohnungen wird derzeit kaum von institutionellen Investor\*innen besetzt. Klassische Bauträgerprojekte, in denen Wohnungen errichtet und anschließend an Privatpersonen (überwiegend als Eigennutzer) veräußert werden, werden hingegen von zahlreichen Projektentwicklern in Polen umgesetzt. Dies führt auch hier zu derzeit steigenden Grundstückspreisen und Engpässen in der Verfügbarkeit von Bauunternehmen und Handwerkern.

### **Regulatorische Risiken**

Die TAG ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Solche Regelungen können, neben dem Steuerrecht, insbesondere das allgemeine Mietrecht, aber auch das Baurecht, Arbeitsrecht oder Umweltrecht betreffen.

Insbesondere im Hinblick auf das künftige Mietrecht besteht derzeit ein Risiko wesentlicher nachteiliger Veränderungen für Vermieter\*innen, die zum Teil schon gesetzlich umgesetzt sind. So wurden zum Jahresende 2018 neben Verschärfungen im Hinblick auf die Informationspflichten der Vermieter\*innen bei der sogenannten „Mietpreisbremse“ im Sinne des § 556d BGB weitere Beschränkungen im Hinblick auf die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB beschlossen, die eine Reduzierung des Prozentsatzes für die auf die Mieter\*innen umzulegenden Modernisierungskosten von bisher 11% auf nunmehr 8% sowie bestimmte Kappungsgrenzen im Hinblick auf die sich ergebenden Mieterhöhungen vorsehen. Im Februar 2020 wurde eine Verlängerung der verschärften Mietpreisbremse beschlossen. Demnach können Mieter\*innen bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse auch rückwirkend überzahlte Miete zurückverlangen. Gleichzeitig wurde eine Verlängerung der Referenzzeiträume für qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB von bisher vier auf künftig sechs Jahre vorbereitet, was im Ergebnis in der gegenwärtigen Situation jährlich steigender Mieten dazu führen würde, dass in diese Mietspiegel verstärkt ältere Mietvertragsabschlüsse mit niedrigeren Mieten einfließen, sodass die sich hieraus ergebende neue Miete geringer ausfällt beziehungsweise neue Vertragsabschlüsse zeitlich später zu Mieterhöhungen führen.

Das Risiko nachteiliger Änderungen im Mietrecht wird als gering eingestuft. Auch hier ist die Eintrittswahrscheinlichkeit zwar als hoch zu bewerten, jedoch sind die wirtschaftlichen Auswirkungen für die TAG, soweit derzeit ersichtlich, nicht von wesentlicher Bedeutung, da die Investitionsschwerpunkte des Konzerns weder in Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen noch in starken Mietsteigerungen in Ballungsgebieten, die von der Mietpreisbremse und der Entwicklung der Mietspiegel besonders abhängig sind, liegen. Alle übrigen regulatorischen und politischen Risiken werden als gering eingeschätzt. Entsprechende Entwicklungen könnten sich nachteilig auf die im Prognosebericht dargestellten Erwartungen, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung der Mieten und damit des FFO I und des EBT, auswirken.

Das Risiko nachteiliger Änderungen im Mietrecht hat sich im Geschäftsjahr 2019 weiter konkretisiert. So hat der Berliner Senat im Juni 2019 beschlossen, für Bestandswohnungen im Bundesland Berlin innerhalb der nächsten 5 Jahre, bis auf wenige Ausnahmen, keine Mieterhöhungen mehr zuzulassen (sog. „Mietendeckel“). Im November 2020 trat die zweite Stufe des Berliner Mietendeckels in Kraft. Diese sieht Absenkungen von Bestandsmieten vor, wenn die Miete mehr als 20% über einer definierten Obergrenze liegt. Wenngleich ähnlich konkrete Beschlüsse in anderen Städten und Bundesländern gegenwärtig nicht vorliegen und auch Zweifel an der rechtlichen Zulässigkeit dieses Gesetzesvorhabens bestehen, so findet sich doch in der politischen Diskussion Unterstützung für diese und ähnliche Überlegungen, die alle eine künftig stärkere Beschränkung von Mieterhöhungen zum Ziel haben.

Die aktuellen Diskussionen konzentrieren sich aus unserer Sicht jedoch im Wesentlichen auf zwei Bereiche, nämlich die in den letzten Jahren in Großstädten stark angestiegenen Neuvermietungsmieten sowie umfangreiche Mieterhöhungen als Folge von Modernisierungsmaßnahmen. Viele Mieter\*innen fürchten insofern, dass aktuelle oder zukünftige Mieten nicht mehr leistbar sind. Dem soll durch eine verschärfte Mietenregulierung entgegengewirkt werden. Die Investitionen der TAG erfolgen jedoch nicht in den großen Metropolen Deutschlands, sondern bewusst in sog. „B- und C-Standorten“, d.h. in den weiteren Einzugsgebieten der Metropolen und in mittelgroßen Städten. So befinden sich zum Beispiel im Bundesland Berlin nur rund 300 Wohnungen im Eigentum der TAG. Der Schwerpunkt unseres Wohnungsbestandes (mehr als 75%) befindet sich in Ostdeutschland. Die größten Standorte der TAG sind die Städte bzw. Regionen Salzgitter, Gera und Erfurt. An diesen Standorten und in diesen Regionen sind die Mieten in Relation zum Haushaltseinkommen aus unserer Sicht leistbar. Im Durchschnitt bringen Mieter\*innen in Deutschland 2019 rund 26% ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für Miete und Nebenkosten auf. Diese Belastung ist seit 2014 sogar leicht gesunken, denn damals lag der Durchschnitt bei 27% (Quelle Haufe Online Redaktion). In den Ostdeutschen Städten ist die Wohnkostenbelastung jedoch nach wie vor deutlich geringer als im Westen Deutschlands (Quelle IW Analyse). Laut Statistischem Bundesamt liegt die Quote in Sachsen, Thüringen und Brandenburg bei nur 22,7%–24,5% (Quelle Tabelle Stat. Bundesamt 2018). Die Situation der Haushalte könnte sich jedoch durch die Covid-19-Pandemie zukünftig durch Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit verschlechtern und die Einkommen sinken und somit die Wohnkostenbelastung steigen lassen, auch wenn dies aktuell noch nicht erkennbar ist (Quelle Haufe Online Redaktion). Modernisierungsprogramme für bestehende Mieter\*innen werden nur in sehr eingeschränktem Umfang durchgeführt (diese trugen im Geschäftsjahr 2020 nur 0,2% (Vorjahr: 0,1%) zum gesamten Mietwachstum bei), der große Schwerpunkt der Investitionen geht in den Leerstandsabbau.

Vor diesem Hintergrund gehen wir nicht davon aus, dass die Diskussion um eine stärkere Regulierung, insbesondere um einen vollständigen Mieterhöhungsstopp, auch unsere Standorte wesentlich betreffen wird. Wenngleich wir die Wahrscheinlichkeit als gering einschätzen, besteht dennoch ein Risiko, dass auch die TAG im Falle einer bundesweiten strengeren Regulierung der Mieten zukünftig nicht mehr oder nur noch eingeschränkt in der Lage ist, ihre Mieten zu erhöhen. Dies würde zwar den Bestand des Konzerns nicht gefährden, könnte jedoch wesentliche Nachteile für die in der Prognose dargestellte künftige Entwicklung der Mieten (like-for-like Mietwachstum), des FFO und des NTA haben.

Im Gegensatz zu Deutschland verfügt Polen über kein eigenständiges Mietrecht. Mietverträge unterliegen lediglich den Bestimmungen des allgemeinen Zivilrechts, es besteht insofern weitestgehend Vertragsfreiheit zwischen Eigentümer\*innen und Mieter\*innen. Auch wenn Regulierungen des Mietwohnungsmarktes derzeit nicht diskutiert werden und nach unserer Einschätzung auch unwahrscheinlich sind, so ist nicht auszuschließen, dass in späteren Jahren auch in Polen

Regulierungsinitiativen gestartet werden, sofern sich der in den vergangenen Jahren zu beobachtende Trend steigender Mieten weiter fortsetzt. In diesem Fall wäre nicht auszuschließen, dass sich solche Regulierungsinitiativen negativ auf einzelne Ergebniskomponenten der Vermietung, wie z. B. umlegbare Betriebskosten oder zulässige (Netto-)Mieten, auswirken könnten.

### **Vermietungsrisiken**

Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen führen und verursachen zusätzlich Kosten, die gegebenenfalls nicht auf Mieter\*innen umgelegt werden können. Ein Anstieg des Leerstands kann sich aufgrund einer künftig geringeren Nachfrage nach Wohnraum ergeben, wenn zum Beispiel in einzelnen Regionen die Anzahl der Haushalte zurückgeht, sei es aufgrund demografischer Entwicklungen oder infolge des Wegzugs oder Stellenabbaus großer Arbeitgeber der Region.

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgt bei Neuvermietungen eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Wohnungsmieter\*innen. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset und Property Management ein strategisches Ziel der TAG dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die TAG langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken.

Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit jedoch als gering. Insgesamt kam es im Geschäftsjahr 2020 zu Wertminderungen auf Mietforderungen einschließlich der gesondert ausgewiesenen Wertminderungen im Dienstleistungsergebnis von EUR 4,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.). Bezogen auf die Netto-Ist-Miete von EUR 322,5 Mio. (Vorjahr: EUR 315,0 Mio.) entspricht dies einer Forderungsausfallquote von 1,4% (Vorjahr: 1,4%). Im Einzelabschluss der TAG Immobilien AG selbst sind Mietausfälle nur von untergeordneter Bedeutung.

Die künftigen Vermietungsrisiken sind auch von der Bevölkerungsentwicklung abhängig. Sie werden hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit aufgrund der weiter erwarteten hohen Nachfrage nach Wohnraum als gering eingestuft. Ein Anstieg der Leerstandsquote würde zu negativen Auswirkungen auf die Mieten und damit insbesondere auf den FFO I führen. Die diesbezüglichen dargestellten Erwartungen in der Prognose für das Geschäftsjahr 2021 könnten in einer derartigen Situation nicht erreicht werden.

Die TAG wird sich auch in Polen vorwiegend auf die Vermietung von Wohnungen konzentrieren. Im Gegensatz zu Deutschland ist der Mietwohnungsmarkt in Polen sehr viel kleiner. Die Eigentümerquote liegt in Polen aktuell bei ca. 80–85%, während diese Quote in Deutschland nur rund 45-50% beträgt. Vor diesem Hintergrund besteht für die TAG das Risiko, dass die in Polen zukünftig zur Vermietung angebotenen Wohnungen nicht auf ausreichende Nachfrage treffen, da sich die Eigentümerquote, auch in den von der TAG angestrebten großen Städten Polens, nicht reduziert, sondern sogar weiter erhöht. In Kombination mit einer weiter erhöhten Neubautätigkeit könnte dies zu einem Überangebot führen.

Dieses Risiko wird jedoch als gering angesehen. Der Markt für Wohnungsvermietungen hat in Polen in den letzten Jahren deutlich an Nachfrage gewonnen, wie bereits an den stetig gestiegenen Mieten zu erkennen ist. Der polnische Mietwohnungsmarkt ist im Gegenteil aus unserer Sicht durch ein Angebotsdefizit gekennzeichnet. Er gilt als einer der am wenigsten gesättigten Wohnungsmärkte in Europa. Darüber hinaus unterstützt die absolute Größe des polnischen Marktes mit rund 38 Mio. Einwohner\*innen und die günstige demografische Entwicklung die Annahme, dass auch in Zukunft wachsender Bedarf, nicht nur an Eigentums-, sondern auch an Mietwohnungen besteht.

### **Portfolio Bewertungsrisiken**

Für die Bewertung der im Konzernabschluss ausgewiesenen Marktwerte (Fair Values) und der im Umlaufvermögen ausgewiesenen Immobilien werden grundsätzlich Wertgutachten herangezogen. Diese Wertgutachten werden derzeit zweimal im Jahr von unabhängigen, anerkannten Sachverständigen erstellt. Die Marktwerte sind von verschiedenen Faktoren abhängig, hierbei handelt es sich teilweise um objektive Faktoren wie die konjunkturelle Entwicklung oder das Zinsniveau sowie um weitere ermessensbehaftete exogene Faktoren wie die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen. Darüber hinaus können Altlasten in den Beständen, wie zum Beispiel Bleirohre, Einfluss auf die Bewertung haben.

Zusätzlich hat der Gutachter auch ermessensabhängige, qualitative Faktoren zu berücksichtigen, zum Beispiel die Bewertung von Lage und Qualität der Objekte oder die Höhe der erzielbaren Mieterlöse. Infolgedessen kann es zu bilanziellen Wertberichtigungen kommen und es besteht eine hohe Volatilität des Konzernergebnisses. Eine direkte Auswirkung auf die Liquidität der TAG besteht nicht.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen werden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Zu den Auswirkungen möglicher Schwankungen der Bewertungsparameter, ohne Berücksichtigung potenzieller Interdependenzen zwischen den einzelnen Parametern, wird auf den Konzernanhang, Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Rendite-liegenschaften)“, verwiesen.

Auch wenn dies von uns, zumindest für den Prognosezeitraum 2021, nicht erwartet wird, so können steigende Zinsen auch Wertverluste in der Portfoliobewertung nach sich ziehen, da in dieser Situation, zumindest mittelfristig, auch die Renditeerwartung von Investor\*innen und damit die im Bewertungsmodell verwendeten Kapitalisierungszinsen steigen sollten. Entsprechende Wertverluste in der Portfoliobewertung können bei einem Rückgang der Mieten oder einem Anstieg der Leerstände eintreten.

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

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

### **Projektentwicklungsrisiken**

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2020 ist die TAG über die Beteiligung an Vantage auf dem polnischen Immobilienmarkt auch als Projektentwickler tätig. Auf der Aufwandsseite kann dies mit wesentlichen Risiken verbunden sein, falls Bauprojekte ungeplante Kosten oder auch steigende Kosten für Baumaterialien oder Arbeitskräfte nach sich ziehen oder deren Umsetzung längere Zeit in Anspruch nimmt als zeitlich geplant. Auch wenn dies in den vergangenen Geschäftsjahren innerhalb der Projekte von Vantage nicht zu beobachten war, sind derartige Kostenrisiken dem Projektentwicklungsgeschäft immanent. Auf der Ertragsseite besteht das Risiko falscher Miet- bzw. Verkaufspreiskalkulationen, insbesondere falls zwischen Planung und Fertigstellung des Projektes längere Zeit als geplant vergeht.

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

### **Risiken aus der Covid-19-Pandemie**

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

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

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

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

Die Covid-19-Pandemie hatte im Frühjahr/Sommer 2020 auch in Teilbereichen des Finanzierungsmarkts zu Ausweitungen der Credit-Spreads und damit vorübergehend zu einer Verteuerung der Refinanzierung geführt. Im Falle eines erneut starken Auftretens der krisenbedingten Entwicklungen könnten Finanzierungskosten auch für Unternehmen, die wie die TAG über ein Investment Grade Rating verfügen, erneut ansteigen und damit die Rentabilität von Investitionen reduzieren. Darüber hinaus bestehen in entsprechenden Krisensituationen möglicherweise auch Verwerfungen der Marktliquidität an den Kapitalmärkten. Dadurch können erhöhte Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiken entstehen, die sich auch auf die TAG Immobilien AG auswirken können.

Ende März 2020 war das durch den Bundestag und Bundesrat verabschiedete „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ von besonderer Relevanz. Durch dieses Gesetz durfte u.a. Mieter\*innen wegen Mietschulden, die im Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 durch Auswirkungen der Covid-19-Pandemie entstanden sind, bis zum 1. Juli 2022 nicht gekündigt werden. Die Verpflichtung der Mieter\*innen zur Zahlung der Miete blieb weiterbestehen. Die gesetzlich vorgesehene Möglichkeit, den Zeitraum des Kündigungsschutzes durch Rechtsverordnung um drei Monate bis zum 30. September 2020 zu verlängern, wurde nicht ausgeübt. Somit gelten seit dem 1. Juli 2020 für Mieter\*innen und Vermieter\*innen wieder die allgemeinen Kündigungsregeln in Bezug auf Mietschulden. Es besteht das Risiko, dass diese oder ähnliche Regulierungen zukünftig wieder eingeführt werden könnten und es dadurch zu Forderungsausfällen kommen könnte.

Die Risiken infolge der Pandemie stufen wir als mittel ein, die positiven Zukunftsaussichten unseres Geschäftsmodells sehen wir aber selbst unter Betrachtung dieser Risiken als nicht gefährdet an. Mit einer durchschnittlichen Netto-Ist-Miete in unseren Wohnungen per 31. Dezember 2020 von nur EUR 5,48 pro Quadratmeter sind unsere Mieten unverändert im günstigen und bezahlbaren Wohnsegment. Selbst im Falle einer länger anhaltenden wirtschaftlichen Rezession sehen wir dieses Marktsegment, welches den Kernbestandteil unserer Geschäftsaktivitäten bildet, als stabil und nachgefragt an. Eine fundamentale Trendumkehr erwarten wir daher selbst bei deutlich intensiveren negativen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das gesamtwirtschaftliche Umfeld nicht.

Mit Blick auf die Finanzierungsseite sehen wir unsere Situation positiv aufgestellt. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 verfügen wir über einen Cashbestand von EUR 324,3 Mio. und Kreditlinien bei Banken von EUR 120,0 Mio., die in voller Höhe nicht in Anspruch genommen sind. Wesentliche Refinanzierungen stehen in 2021 nicht an.

### **Liquiditätsrisiken**

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt, vor allem Liquiditäts- und Zinsrisiken. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung. Potenzielle Ausfallrisiken im Zusammenhang mit der Anlage der Konzernliquidität sowie beim Abschluss derivativer Finanzinstrumente und sonstiger Finanztransaktionen werden durch Überwachung des Kontrahentenrisikos und Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

Zur Liquiditätsplanung und Liquiditätskontrolle, sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich, werden folgende Instrumente zum Reporting an den Vorstand eingesetzt und die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt: täglicher Liquiditätsreport mit der Zusammenfassung aller Konten, monatliche Liquiditätsplanung für die nächsten zwölf Monate sowie die mittelfristige Liquiditätsplanung für die nächsten drei Jahre.

Weiterhin ist die TAG darauf angewiesen, zur Refinanzierung auslaufender Kredite oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine Krise an den Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. Die TAG nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 1.657,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.571,2 Mio.), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Die TAG Immobilien AG selbst hat in ihrem Einzelabschluss wie im Vorjahr keine Kreditverbindlichkeiten mit Covenantsvorgaben.

Gleichermaßen sind für die emittierten Unternehmens- und Wandelanleihen sowie Schuldscheindarlehen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, zum Beispiel im Falle eines Kontrollwechsels, können diese Unternehmensanleihen, ebenso wie die nachfolgend im Abschnitt „Angaben nach § 289a HGB und § 315a Abs.1 HGB“ genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Die Liquiditätsrisiken werden als gering eingestuft. Die TAG verfügt über ausreichend liquide Mittel und nicht genutzte Kreditlinien bei Banken. Weiterhin ist der Großteil der Akquisitionen des Geschäftsjahres 2020 noch nicht refinanziert worden, sodass im Bedarfsfalle durch Aufnahme neuer Bankkredite weitere Liquidität beschafft werden könnte.

### Zinsrisiken

Die Aktivitäten des Konzerns sind finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum weit überwiegenden Teil werden Bankkredite nur mit einer fixen Verzinsung abgeschlossen, sei es durch einen direkt vereinbarten Festzinssatz oder durch eine variable Verzinsung, die dann mithilfe eines derivativen Finanzinstruments (in der Regel Zinsswaps) in einen Festzinssatz umgewandelt wird. Zum Stichtag beträgt der Anteil der Bankkredite mit einer fixen Verzinsung 97% (Vorjahr: 98%) des Gesamtkreditvolumens. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen sowie die Schuldscheindarlehen verfügen wie im Vorjahr ausschließlich über feste Zinssätze. Der Anteil fixer Zinssätze an den gesamten Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beträgt zum Stichtag 97% (Vorjahr: 99%).

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

Der Konzern schließt langfristige Festzinssatzkredite ab, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Zinsderivate (z.B. Swaps) bestehen derzeit nicht. Zinsänderungsrisiken werden im Finanzierungsbereich als gering eingestuft. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der langfristig abgeschlossenen Finanzverbindlichkeiten des Konzerns zu Festzinssätzen.

Auch auf Ebene des Einzelabschlusses der TAG Immobilien AG sind die Zinsänderungsrisiken als gering einzustufen. Sämtliche Finanzverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze und haben zum Stichtag Restlaufzeiten, was die wesentlichen Fremdfinanzierungen angeht, zwischen rund 1,7 bis 5,7 Jahren (Wandelanleihen), rund 2,5 bis 4,5 Jahren (Unternehmensanleihen) sowie rund 3,5 bis 9,5 Jahren (Schuldscheindarlehen).

### Währungsrisiken

Durch den Beginn der Geschäftstätigkeit in Polen ist die TAG mit Beginn des Jahres 2020 Währungsrisiken ausgesetzt. Sämtliche Umsätze des Konzerns (Verkäufe und Mieten) werden in Polen aktuell und in Zukunft im polnischen Zloty erzielt, dessen Wechselkurs im Vergleich zum Euro Schwankungen unterliegt. Zukünftige Finanzierungen des Geschäftes in Polen über die TAG in Euro unterliegen ebenfalls einem Wechselkursrisiko. Auch wenn das Geschäftsmodell in Polen langfristig ausgerichtet ist und sich der Zloty in den vergangenen Jahren im Vergleich zum Euro stabil verhalten hat, können bei einer kurzfristig notwendig werdenden Realisierung von Vermögenswerten oder Tilgung von Finanzverbindlichkeiten ggfs. erhebliche Währungskursverluste eintreten. Zum Stichtag beträgt der unrealisierte Verlust aus Währungsrisiken EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.)

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

### Rechtliche Risiken

Die TAG ist in Deutschland Partei verschiedener Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang ungewiss ist. Diese betreffen unter anderem Auseinandersetzungen zu Baumängeln, Mietangelegenheiten sowie verwaltungsrechtliche Verfahren.

Es bestehen rechtliche Risiken in Zusammenhang mit der früheren Tätigkeit im Bauträgersgeschäft. Da die Rechtsprechung oftmals die vor Jahren durchgeführten Abnahmen von Bauwerken durch Erwerber nicht als wirksam ansieht, ist die Inanspruchnahme durch Erwerber wegen etwaiger Baumängel nach Jahren und nach Ablauf der üblichen Gewährleistungsfristen von fünf Jahren möglich. Es sind eine Reihe von Verfahren bei Gerichten anhängig, in denen die Fertigstellung der Bauleistungen mehr als zehn Jahre zurückliegt. Daneben besteht das Risiko von Inanspruchnahmen aufgrund von Altlasten, Umweltverunreinigungen oder Bauschadstoffen oder aus Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien, die über korrespondierende, durchsetzbare Regressansprüche hinausgehen können.

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



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

Die rechtlichen Risiken werden als hoch eingestuft, insbesondere im Hinblick auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit. Zum Stichtag wurden in diesem Zusammenhang Rückstellungen in Höhe von EUR 3,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3,0 Mio.) gebildet, die bei einem Eintritt des jeweiligen Risikos zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen führen könnten. Im Einzelabschluss der TAG Immobilien AG wurden Rückstellungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) gebildet. Darüber hinaus würden im Falle des Eintretens dieser Risiken der NTA negativ beeinflusst werden und die dargestellten Erwartungen hinsichtlich dieser Kennzahlen möglicherweise nicht erreicht werden, sofern die tatsächliche Inanspruchnahme die gebildeten Rückstellungen übersteigt.

### **Steuerliche Risiken**

Die steuerlichen Strukturen der TAG sind zum Teil komplex. Es bestehen unterschiedliche Steuersubjekte (Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns. Regelmäßig sind insbesondere die Restriktionen zur sogenannten „Zinsschranke“, die Regelungen der sogenannten „erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung für Grundbesitz“ und die Nutzung von Verlustvorträgen von wesentlicher Relevanz.

Aufgrund von Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit der Ermittlung der Eigenkapitalquote für Zinsschranken-zwecke kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung einen zumindest teilweisen Betriebsausgabenabzug von Zinsaufwendungen versagt. Die ebenfalls für viele Konzerngesellschaften relevante Inanspruchnahme der gewerbsteuerlichen Kürzung um Einkünfte aus der langfristigen Immobilienvermietung ist an restriktive Voraussetzungen geknüpft, die teilweise ebenfalls mit Rechtsunsicherheiten behaftet sind und im Fall einer abweichenden Behandlung durch die Finanzverwaltung zu einer Gewerbesteuerpflicht der betreffenden Erträge führen würde. Weiterhin wurden in der Vergangenheit Gesellschaften erworben, die teilweise über steuerliche Verlust- oder Zinsvorträge verfügten. Hinsichtlich des Umfangs des Untergangs solcher Vorträge aufgrund des Anteilseignerwechsels könnten seitens der Finanzverwaltung abweichende Auffassungen vertreten werden. Zudem waren in den vergangenen Geschäftsjahren die steuerneutrale Einstellung von Veräußerungsgewinnen in Rücklagen (zum Beispiel nach § 6b EStG) und die Möglichkeit für grunderwerbsteuerfreie Anteilserwerbe von Immobilienobjektgesellschaften bedeutend für die Steuerbelastung des Konzerns.

Für die vorstehend genannten Risiken, die insgesamt als gering bis mittel eingestuft werden, sind zum Stichtag Rückstellungen in Höhe von EUR 4,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio.) gebildet, die bei einem Eintritt des jeweiligen Risikos zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen führen und, sofern die gebildeten Rückstellungen sich als nicht ausreichend erweisen, die Erreichbarkeit der Prognosen für den FFO I oder auch den NTA gefährden könnten.

### **Zusätzliche Risiken aus Sicht der TAG Immobilien AG als Konzernholding**

Die im Einzelabschluss ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen sind maßgeblich von den Ergebnissen der jeweiligen Tochtergesellschaft abhängig. Das Bewertungsrisiko im Zusammenhang mit den Anteilen an verbundenen Unternehmen erstreckt sich daher insbesondere auch auf die von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilienbestände. Zu den diesbezüglichen Bewertungsrisiken im Immobilienbestand wird auf die Ausführungen in dem Abschnitt „Portfolio Bewertungsrisiken“ verwiesen. Darüber hinaus bestehen Bewertungsrisiken hinsichtlich der Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Weiterhin könnten sich aus gewährten Patronatserklärungen oder anderen Haftungsübernahmen (Bürgschaften sowie Verlustausgleichsverpflichtungen aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen) zugunsten verbundener Unternehmen Risiken ergeben.

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

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

## Chancen der künftigen Entwicklung

Das Portfolio der TAG in Deutschland befindet sich an verschiedenen Standorten, an denen nach wie vor Wachstumspotenziale bestehen und realisiert werden können. Aufgrund der dezentralen Konzernstruktur mit dem Hauptsitz in Hamburg und wesentlichen Niederlassungen in den derzeit zehn LIM-Regionen können Marktströmungen frühzeitig erkannt und auf diese aus unserer Sicht schneller reagiert werden, als es Wettbewerbern möglich ist. Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und der Mikrostandorte im Detail innerhalb der Regionen und eine zeitgemäße und enge Mieterbetreuung ermöglichen, kontinuierlich attraktive Renditen und steigende Cashflows aus dem Bestandsportfolio zu generieren. Überdies stellt die Kernkompetenz der TAG das aktive Immobilienmanagement dar, das in der Vergangenheit erheblich zur Reduzierung von Leerständen und dadurch zur Steigerung von Mieteinnahmen und zur Senkung von Leerstandskosten geführt hat. Die Basis für weitere organische Wertsteigerungen bildet auch in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen innerhalb des Portfolios.

Neben der Umsetzung unserer Strategie des Wachstums auf Basis der einzelnen Aktie und der Verbesserung unserer Kapitalmarktposition weist die TAG eine sehr solide Finanzstruktur auf. Der Konzern ist langfristig finanziert. Das Geschäftsmodell der TAG, insbesondere das aktive Asset Management, das sich im kontinuierlichen Leerstandsabbau zeigt, ist bei Banken und anderen Fremdkapitalgebern etabliert. Alle diese Fakten bilden die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie und werden auch zukünftig die Kapitalbeschaffung sowohl am Kapitalmarkt als auch bei Banken sicherstellen.

Konkrete Chancen der künftigen Entwicklung bestehen insbesondere dann, wenn sich die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in kleineren und mittelgroßen Städten sowie im Umfeld großer Metropolen auch in den Folgejahren fortsetzt. Hierfür bestehen angesichts der jüngsten positiven demografischen Entwicklungen, auch vieler ostdeutscher Städte, und angesichts der nur geringen Neubauzahlen gute Aussichten. Dies wird aus unserer Sicht auch in Zukunft zu steigenden Mieten und fallenden Leerständen beitragen. Wesentliche negative Effekte auf diese Einschätzung aus der noch immer andauernden Covid-19-Pandemie sind bisher nicht erkennbar. Die diesbezüglichen Chancen auf eine weiterhin gute operative Entwicklung werden als mittel bis hoch eingestuft.

In Bezug auf die bereits dargestellten Prognosen besteht hierdurch auch die Chance, die für das Geschäftsjahr 2021 geplanten Werte für die Mieten, den Leerstand und damit auch den FFO I zu übertreffen. Weiterhin könnten sich höhere Mieten, wie auch ein weiterhin niedriges Zinsniveau, positiv auf die Immobilienbewertung und damit auf den geplanten NTA auswirken.

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

Mit der Akquisition von Vantage hat die TAG darüber hinaus einen Einstieg in den polnischen Wohnimmobilienmarkt getätigt. Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung des Geschäftsmodells der TAG, das sich auch hier auf starke Cash-Renditen fokussiert. Mittelfristig, d.h. innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre, sollen in Polen 8.000 bis 10.000 Wohnungen für den Vermietungsbestand erworben bzw. errichtet werden. Darüber hinaus wird es auch in Polen zukünftig Mittelzuflüsse aus dem Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer geben, wenngleich in geringerem Umfang. Erste Mieteinnahmen aus den derzeit noch im Bau befindlichen Objekten werden zum Ende des Geschäftsjahres 2021 erwartet. Vor diesem Hintergrund wird der FFO I der TAG im Geschäftsjahr 2021 nur in geringem Umfang durch die Akquisitionen in Polen beeinflusst werden. Für die Folgejahre wird der Beitrag zum FFO I kontinuierlich zunehmen. Die Chancen, aus der Geschäftstätigkeit in Polen mittelfristig wesentliche Mieteinnahmen und wesentliche FFO I-Beiträge zu erzielen, werden als hoch betrachtet.

## **Gesamteinschätzung**

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

Dem Vorstand sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

## **INTERNES KONTROLLSYSTEM UND RISIKOMANAGEMENT BEZOGEN AUF DEN KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSPROZESS**

Die Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems umfasst alle Prozesse, die auf die Wirksamkeit und die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs ausgerichtet sind zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und unter Berücksichtigung der für das Unternehmen geltenden gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Regelungen.

Sämtliche wesentlichen Prozesse des Konzerns sind in einem einheitlichen Prozesshandbuch definiert und dokumentiert. Diese Prozesse enthalten präventive, überwachende und aufdeckende Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen. Das wären zum Beispiel Maßnahmen wie IT-gestützte und manuelle Genehmigungsprozesse, Funktionstrennung, Zugriffsbeschränkungen und Berechtigungskonzepte in der IT-Landschaft. Aktualisierungen und Weiterentwicklungen der dokumentierten Prozesse erfolgen in einem fortlaufenden Verfahren.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des internen Kontrollsystems der TAG ergibt sich aus der weitgehend zentralen Organisation des Rechnungswesens. Der Bereich Konzernrechnungswesen gibt einheitliche Regelungen hinsichtlich Kontierung, der Auslegung der Rechnungslegungsvorschriften und der Prozessschritte vor. Die Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen sowie die Beurteilung von Sachverhalten werden ebenfalls zentral gesteuert und qualitätsgesichert.

Alle Abschlüsse des Konzerns werden – bis auf derzeit eine polnische Gesellschaft – durch eigene Mitarbeiter\*innen erstellt. Auch wenn Teile der Buchhaltung dezentral angesiedelt sind, zum Beispiel die Mietenbuchhaltung in den konzernerigenen Shared Service Centern, verbleibt die finale Verantwortung bei der Finanzbuchhaltung im Konzernrechnungswesen. Bis auf die Buchhaltung der polnischen Gesellschaften werden alle Abschlüsse wie im Vorjahr konzernerneinheitlich in einem ERP-System (SAP-Promos) erstellt. Die Übernahme der Datenmeldungen der ausländischen Gesellschaften in den Konzernabschluss erfolgt in einem strukturierten Prozess.

Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So ermitteln unabhängige Bewertungsgutachter die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Auch die beizulegenden Zeitwerte derivativer Finanzinstrumente werden mithilfe externer Dienstleister berechnet, ebenso unterstützen Sachverständige bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen. Die Ergebnisse der Gutachten werden intern analysiert und qualitätsgesichert, bevor eine Übernahme in den Abschluss erfolgt.

Wesentliche immobilienwirtschaftliche Kennzahlen, Entwicklungen im Finanzierungs- und Liquiditätsbereich sowie die Zahlen der Abschlüsse der Einzelgesellschaften und des Gesamtkonzerns werden vom Controlling überprüft und gegen Budgetvorgaben und Vorperioden abgeglichen. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Zahlen werden in einem monatlichen Reporting dem Vorstand vorgelegt und auch an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

Über die direkt dem Vorstand zugeordnete Interne Revision werden laufend prozessunabhängige Prüfungen auf Basis eines Prüfungsplans durchgeführt. Die Interne Revision bewertet mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems und des Steuerungs- und Überwachungssystems einschließlich der Kontrollen. Insbesondere umfassen die Aufgaben die Untersuchung, Bewertung und Überwachung der Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems einschließlich des Rechnungslegungssystems.

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

Die TAG Immobilien AG ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264 d HGB. Aus diesem Grund sind nach § 289a HGB sowie nach § 315a Abs. 1 HGB Angaben zum Eigenkapital, zur Aktienstruktur sowie zu den Stimmrechten erforderlich. Bei den folgenden Angaben sind die Verhältnisse zugrunde gelegt worden, die zum 31. Dezember 2020 bestanden haben:

### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag unverändert zum Vorjahr EUR 146.498.765,00. Das Grundkapital ist unverändert zum Vorjahr eingeteilt in 146.498.765 Stückaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag am Grundkapital beträgt rechnerisch EUR 1,00. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

### **Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien**

Beschränkungen des Stimmrechts der Aktien können sich aus den Vorschriften des Aktiengesetzes ergeben. So unterliegen Aktionär\*innen unter bestimmten Voraussetzungen einem Stimmverbot gemäß § 136 AktG. Aus den eigenen Aktien von aktuell 203.884 (Vorjahr: 161.815) Stück, die für die Ausgabe als Belegschaftsaktien und für die langfristige variable Vorstandsvergütung vorgesehen sind, steht ihr gemäß § 71b AktG kein Stimmrecht zu. Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Stimmrechtsbeschränkungen vor. Die Aktionär\*innen der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts oder der Aktienübertragung sind dem Vorstand nicht bekannt.

**Direkte oder indirekte Stimmanteile von mehr als 10 %**

Der Gesellschaft ist nach den ihr vorliegenden Meldungen nach den Vorschriften des WpHG zum Stichtag keine Beteiligung von mehr als 10% der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt.

**Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen**

Aktien der Gesellschaft mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

**Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmern**

Arbeitnehmer\*innen, die am Kapital der TAG beteiligt sind, üben ihre Kontrollrechte wie andere Aktionär\*innen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung aus. Eine mittelbare Stimmrechtskontrolle findet nicht statt.

**Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen**

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands erfolgt auf Grundlage der §§ 84, 85 AktG sowie auf Grundlage der Satzung der Gesellschaft. Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

Der Aufsichtsrat kann nach der Satzung einen Vorstandsvorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernennen. Hiervon hat der Aufsichtsrat bislang keinen Gebrauch gemacht. Der Vorstand besteht mindestens aus zwei Personen. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorstandsvorsitzenden widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Änderungen der Satzung richten sich nach den §§ 179, 133 AktG und den Regelungen der Satzung. Jede Satzungsänderung bedarf eines Beschlusses der Hauptversammlung. Jedoch ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft gemäß § 11 der Satzung befugt, Satzungsänderungen zu beschließen, die nur die Fassung der Satzung betreffen. § 20 der Satzung sieht entsprechend § 179 Abs. 2 Satz 2 AktG vor, dass – soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften dagegensprechen – ein satzungsändernder Hauptversammlungsbeschluss grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird.

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

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

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Mai 2018 wurde das „Genehmigte Kapital 2018“ beschlossen und der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 22. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 29 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29 Mio. Stückaktien zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Mai 2018 wurde das von der Hauptversammlung am 16. Mai 2017 beschlossene „Bedingte Kapital 2017/I“ als „Bedingtes Kapital 2018/I“ neu gefasst. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 29.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 29.000.000 neuen auf die Inhaber\*innen lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber\*innen von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß den Ermächtigungen

der Hauptversammlungen vom 14. Juni 2013, vom 19. Juni 2015, vom 16. Mai 2017 oder vom 23. Mai 2018 von der Gesellschaft oder durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt jeweils zu dem gemäß den vorbezeichneten Ermächtigungsbeschlüssen festzulegenden Wandlungs- beziehungsweise Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Von dieser Ermächtigung wurde im Geschäftsjahr 2020 durch die Ausgabe einer neuen Wandelschuldverschreibung teilweise Gebrauch gemacht. Die neue Wandelschuldverschreibung berechtigt zur Ausgabe von bis zu ca. 13.819.465 neuen auf die Inhaber\*innen lautenden Stückaktien (ca. 9,43% des Grundkapitals).

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 17. Juni 2016 eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 16. Juni 2021 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen. Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft teilweise Gebrauch gemacht. Der Bestand betrug zum 31. Dezember 2020 insgesamt 203.884 (Vorjahr: 161.815) Stück TAG-Aktien. Auf die diesbezüglich gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG im Anhang zum Jahresabschluss nach HGB der TAG Immobilien AG vorzunehmenden Angaben wird an dieser Stelle verwiesen.

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

Die TAG verfügt über Kreditlinien bei Banken über insgesamt EUR 40,0 Mio. (Vorjahr: EUR 27,6 Mio.), die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder im Falle eines Kontrollwechsels auf Ebene der TAG Immobilien AG die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben könnten. Darüber hinaus sind zahlreiche Regelungen zu einem Kontrollwechsel auch in Darlehensverträgen der Tochtergesellschaften und in deren allgemeinen Bedingungen enthalten, die in erster Linie nur die Ebene der Tochtergesellschaften und deren Gesellschafterwechsel erfassen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Darlehensgeber auch im Falle eines Wechsels des mittelbaren Gesellschafters Rechte aus einem Kontrollwechsel geltend machen könnten.

Die beiden begebenen Unternehmensanleihen über insgesamt EUR 250,0 Mio. sowie die beiden begebenen Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 194,0 Mio. sehen für den Kontrollwechsel besondere Regelungen vor; danach ist die Gesellschaft zu den in den Bedingungen der Anleihe bzw. der Schuldscheindarlehen näher festgelegten Einzelheiten zum Rückkauf verpflichtet. In Bezug auf die im Geschäftsjahr 2017 emittierte Wandelschuldverschreibung 2017/2022 über ursprünglich EUR 262,0 Mio., mit einem ausstehenden Nominalwert zum 31. Dezember 2020 von EUR 17,5 Mio., als auch in Bezug auf die im Geschäftsjahr 2020 emittierte Wandelschuldverschreibung 2020/2026 über EUR 470,0 Mio., bestehen im Falle eines Kontrollwechsels besondere Wandlungsmöglichkeiten beziehungsweise Anpassungen des Wandlungspreises für die Inhaber\*innen der Wandelanleihe.

Die im Rahmen einer Übertragung von insgesamt 10,1% der Aktien einer Tochtergesellschaft auf Mitinvestor\*innen in den Jahren 2016 und 2018 getroffenen Absprachen sehen ebenfalls Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels im Gesellschafterkreis der TAG vor. Den Mitinvestor\*innen stehen in diesem Fall Veräußerungsrechte zu, sie können über diese Rechte ihre Beteiligung an der Tochtergesellschaft vorzeitig beenden, eventuelle Wertverluste wären dabei durch die TAG auszugleichen.

Im Übrigen steht den Mitgliedern des Vorstands für den Fall, dass sich die derzeitigen Mehrheitsverhältnisse an der TAG ändern, ein Sonderkündigungsrecht sowie im Falle der Ausübung dieses Rechts eine Ausgleichszahlung zu, deren Höhe sich an der zum Kündigungszeitpunkt noch bestehenden Restlaufzeit des Anstellungsvertrages orientiert. Es wird insoweit auf den noch folgenden Vergütungsbericht verwiesen.

### **Entschädigungsvereinbarung in der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind**

Über das bereits im vorstehenden Absatz genannte Sonderkündigungsrecht der Vorstände hinaus bestehen keine Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen wurden.

### **ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289F HGB UND § 315D HGB**

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach den Regelungen des §§ 289f, 315d HGB, die nicht Bestandteil dieses zusammengefassten Lageberichts ist, ist auf den Internetseiten der TAG unter der Internetadresse [www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com) im Bereich „Investor Relations/Corporate Governance/Erklärung zur Unternehmensführung“ abrufbar.

### **BERICHT ÜBER DIE GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS DER GESELLSCHAFT (VERGÜTUNGSBERICHT)**

#### **Vergütungssystem für den Aufsichtsrat**

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

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

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

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

<b>Aufsichtsratsmitglied</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Rolf Elgeti	175	175
Lothar Lanz	105	105
Dr. Philipp K. Wagner	20	20
Prof. Dr. rer. pol. Kristin Wellner	22	20
Harald Kintzel (bis 22. Mai 2020 und ab 21. August 2020)	17	25
Katja Gehrmann (ab 21. August 2020)	7	0
Marco Schellenberg (bis 22. Mai 2020)	8	20
<b>Gesamt</b>	<b>354</b>	<b>365</b>

## Vergütungssystem für den Vorstand

### Grundsätzliches Vergütungssystem

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

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

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

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

Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile beziehungsweise noch nicht zugewiesener Aktienvergütungen. Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), d.h. wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionär\*innen die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Einfluss ausüben, steht den Mitgliedern des Vorstands das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer sechsmonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe eines Bruttojahresgehaltes, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Laufzeit im Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, so enthalten die Vorstandsverträge Regelungen, die entweder als Bruttoabfindung den Betrag, der als Bruttogehalt für die verbleibende Restlaufzeit zustände, vorsehen oder eine Bruttoabfindung, die sich in den letzten 24 Monaten pro rata temporis in Bezug auf ein volles Bruttojahresgehalt reduziert.

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



### Einzelheiten der variablen Vergütung

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Ist-TSR wird mit dem Ergebnis der Peergroup verglichen und, wenn der Ist-TSR mindestens 2% besser beziehungsweise 2% schlechter ausfällt, durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt: Ist der Ist-TSR besser als die Performance der Peergroup, wird ein Zuschlag in Höhe von 25% angesetzt, im Falle einer schlechteren Performance ein Abschlag in Höhe von 25%. Die Peergroup wird aus börsennotierten Immobiliengesellschaften, die als Bestandhalter über wesentliche Wohnimmobilien in Deutschland verfügen, zusammengestellt. Analog zu den beiden Vorjahren umfasste die Peergroup im Geschäftsjahr 2020 folgende Unternehmen: Vonovia SE, Deutsche Wohnen SE, LEG Immobilien AG, Grand City Properties S.A. sowie Adler Group S.A. (vormals ADO Properties S.A.) und Adler Real Estate AG. Dabei erfolgt eine Gleichgewichtung der genannten Unternehmen.

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

Eine Änderung der für die variable Vergütung relevanten Parameter ist im Grundsatz ausgeschlossen. In Bezug auf den STIP kann der Aufsichtsrat nur in Ausnahmefällen die Gewichtung der Kriterien verändern, wenn diese Kriterien nicht die gewöhnliche und tatsächliche Wertentwicklung des Unternehmens widerspiegeln und die Entwicklung aller oder einzelner Kriterien auf Ursachen beruht, die weder vorhersehbar sind noch im Verantwortungsbereich der Vorstände liegen können. In Ausnahmefällen kann der Aufsichtsrat ferner im Hinblick auf besondere Situationen und/oder besondere Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds auch etwas anderes beschließen. Beim LTIP besteht eine Änderungsmöglichkeit nur dahingehend, dass der Aufsichtsrat die Zusammenstellung der Peergroup ändern kann, wenn die Vergleichbarkeit durch Übernahmen oder Änderungen in den Geschäftsmodellen nicht mehr gegeben ist oder die Unternehmen ihren Schwerpunkt ins Ausland verlagern oder die Einbeziehung eines Mitbewerbers aus anderen Gründen nicht mehr angemessen beziehungsweise sachgerecht wäre. Tatsächliche Änderungen wurden seit Einführung dieser variablen Vorstandsvergütung durch den Aufsichtsrat bisher nicht vorgenommen.

**Bezüge des Vorstands im abgelaufenen Geschäftsjahr**

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 1.844 (Vorjahr: TEUR 1.809). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf TEUR 2.264 (Vorjahr: TEUR 2.070). Der Gesamtaufwand der aktienbasierten Vergütung, der im Geschäftsjahr in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurde, entspricht jeweils der in der Tabelle dargestellten gewährten mehrjährigen variablen Vergütung. Die Bezüge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Vorstandsmitglieder:

in TEUR	Claudia Hoyer COO				Martin Thiel CFO				Dr. Harboe Vaagt CLO			
	2019 (Ist)	2020 (Ist)	2020 (Min.)	2020 (Max.)	2019 (Ist)	2020 (Ist)	2020 (Min.)	2020 (Max.)	2019 (Ist)	2020 (Ist)	2020 (Min.)	2020 (Max.)
<b>Gewährte Zuwendungen</b>												
Festvergütung	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	15	15	15	15	7	7	7	7	14	13	13	13
<b>Summe</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>434</b>	<b>433</b>	<b>433</b>	<b>433</b>
Einjährige variable Vergütung	125	125	0	125	125	125	0	125	125	125	0	125
Mehrjährige variable Vergütung	46	58	0	300	46	58	0	300	46	58	0	300
<b>Summe</b>	<b>171</b>	<b>183</b>	<b>0</b>	<b>425</b>	<b>171</b>	<b>183</b>	<b>0</b>	<b>425</b>	<b>171</b>	<b>183</b>	<b>0</b>	<b>425</b>
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>606</b>	<b>618</b>	<b>435</b>	<b>860</b>	<b>598</b>	<b>610</b>	<b>427</b>	<b>852</b>	<b>605</b>	<b>616</b>	<b>433</b>	<b>858</b>
<b>Zufluss</b>												
Festvergütung	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	15	15	15	15	7	7	7	7	14	13	13	13
<b>Summe</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>434</b>	<b>433</b>	<b>433</b>	<b>433</b>
Einjährige variable Vergütung	125	125	0	125	125	125	0	125	125	125	0	125
Mehrjährige variable Vergütung	133	198	0	198	133	198	0	198	133	198	0	198
<b>Summe</b>	<b>258</b>	<b>323</b>	<b>0</b>	<b>323</b>	<b>258</b>	<b>323</b>	<b>0</b>	<b>323</b>	<b>258</b>	<b>323</b>	<b>0</b>	<b>323</b>
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>693</b>	<b>758</b>	<b>435</b>	<b>758</b>	<b>685</b>	<b>750</b>	<b>427</b>	<b>750</b>	<b>692</b>	<b>756</b>	<b>433</b>	<b>756</b>

**NACHTRAGSBERICHT**

Nach dem Bilanzstichtag waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 3. März 2021

**Claudia Hoyer**  
(COO)

**Martin Thiel**  
(CFO)

**Dr. Harboe Vaagt**  
(CLO)

## KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Renditeliegenschaften	(1)	5.819.190	5.199.993
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	22.679	2.629
Sachanlagen	(3)	38.041	30.926
Nutzungsrechte	(4)	8.766	9.180
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	9.911	9.003
Latente Steuern	(6)	50.648	49.730
		<b>5.949.235</b>	<b>5.301.460</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Immobilien des Vorratsvermögens	(7)	102.006	58.452
Andere Vorräte	(7)	165	164
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	17.697	17.432
Ertragsteuererstattungsansprüche	(6)	2.215	1.431
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(9)	28.448	10.996
Geleistete Anzahlungen auf Unternehmenserwerbe	(10)	0	131.192
Liquide Mittel	(11)	324.320	91.306
		<b>474.851</b>	<b>310.972</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	(12)	<b>53.898</b>	<b>34.536</b>
		<b>6.477.985</b>	<b>5.646.970</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Eigenkapital</b>	(13)		
Gezeichnetes Kapital		146.295	146.337
Kapitalrücklage		519.899	522.985
Andere Rücklagen		-9.371	1.035
Kumuliertes Konzernergebnis		1.945.792	1.672.212
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		2.602.615	2.342.569
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		78.913	51.667
		<b>2.681.528</b>	<b>2.394.236</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(14)	1.888.823	1.788.325
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(14)	442.459	350.354
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(14)	471.305	258.329
Derivative Finanzinstrumente	(14)	28.585	71.508
Rückstellungen für Pensionen	(15)	5.783	5.799
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(14)	21.023	17.048
Latente Steuern	(6)	570.711	497.027
		<b>3.428.690</b>	<b>2.988.390</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(14)	89.101	112.872
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(14)	53.459	52.622
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	(14)	94.059	546
Ertragsteuerschulden	(6)	15.545	11.908
Sonstige Rückstellungen	(16)	27.740	22.824
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(17)	23.860	21.797
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(18)	63.205	41.001
		<b>366.969</b>	<b>263.570</b>
<b>Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen</b>	(12)	<b>798</b>	<b>775</b>
		<b>6.477.985</b>	<b>5.646.970</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2020	2019
Umsätze aus Vermietung		426.390	405.505
Wertminderungsaufwand		-3.982	-3.899
Aufwendungen aus Vermietung		-158.314	-142.030
<b>Mietergebnis</b>	(19)	264.093	259.577
Umsätze aus Verkauf von Immobilien		198.642	41.749
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien		-152.175	-42.154
<b>Verkaufsergebnis</b>	(20)	46.467	-405
Umsätze aus Dienstleistungen		56.151	51.191
Wertminderungsaufwand		-595	-487
Aufwendungen aus Dienstleistungen		-29.442	-29.668
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	(21)	26.115	21.036
Sonstige betriebliche Erträge	(22)	6.174	5.614
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(23)	328.399	414.098
Personalaufwand	(24)	-58.604	-50.305
Abschreibungen	(2,3)	-7.218	-6.797
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(25)	-22.180	-17.894
<b>EBIT</b>		<b>583.246</b>	<b>624.924</b>
Sonstiges Finanzergebnis	(26)	-684	1.374
Zinsertrag	(26)	803	480
Zinsaufwand	(26)	-107.159	-79.440
<b>EBT</b>		<b>476.206</b>	<b>547.338</b>
Ertragsteuern	(6)	-73.585	-90.964
<b>Konzernergebnis</b>		<b>402.621</b>	<b>456.374</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(13)	9.100	10.115
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		393.521	446.259
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	(27)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		2,69	3,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie		2,47	2,90

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2020	2019
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>		402.621	456.374
Sonstiges Ergebnis:			
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden:			
Währungsumrechnungsdifferenzen ausländischer Tochtergesellschaften	(13)	-11.704	0
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-11.704	0
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>390.917</b>	<b>456.374</b>
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		383.114	446.259
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		7.803	10.115

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2020	2019
Konzernergebnis		402.621	456.374
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	(26)	106.356	78.960
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	(6)	6.887	7.170
Abschreibungen	(2, 3, 4)	7.218	6.797
Sonstiges Finanzergebnis	(5)	684	-1.374
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(23)	-328.399	-414.098
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	(1, 20)	101	-101
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		-5	16
Wertminderungen auf Forderungen	(19, 21)	4.577	4.386
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	(6)	66.698	83.793
Veränderungen der Rückstellungen	(15, 16)	4.900	-8.795
Erhaltene Zinsen		470	240
Gezahlte Zinsen		-44.726	-49.724
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen		-6.087	1.101
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva		42.699	-13.500
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva		-10.002	3.165
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>253.993</b>	<b>154.410</b>
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	(1, 20)	27.507	40.484
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften	(10)	-129.512	-131.192
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	-170.571	-105.945
Im Rahmen von Unternehmenserwerben übernommene liquide Mittel		68.665	0
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	(5)	989	846
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	(2, 3)	78	90
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	(2, 3)	-12.844	-10.893
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-215.688</b>	<b>-206.610</b>



in TEUR	Anhang	2020	2019
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	(13)	-2.162	0
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile	(13)	487	317
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	(14)	-8	-78
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(14)	-247.351	-125.000
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(14)	300.596	241.287
Auszahlungen für die Rückzahlung von Wandelanleihen	(14)	-261.056	0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	(14)	465.676	0
Dividendenzahlung	(13)	-119.941	-109.752
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(14)	-4.148	-1.785
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	(14)	198.734	94.375
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	(14)	-131.202	-45.466
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	(14)	-2.851	-2.031
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>196.774</b>	<b>51.867</b>
Zahlungswirksame Veränderungen		235.079	-334
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		88.686	89.016
Auswirkungen von Wechselkursänderungen		-3.746	4
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>320.019</b>	<b>88.686</b>

## KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens						Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklagen	Währungsumrechnung				
<b>Stand 01.01.2020</b>	<b>146.337</b>	<b>522.985</b>	<b>1.035</b>	<b>0</b>	<b>1.672.212</b>	<b>2.342.569</b>	<b>51.667</b>	<b>2.394.236</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	393.521	393.521	9.100	402.621
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-10.407	0	-10.407	-1.297	-11.704
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10.407</b>	<b>393.521</b>	<b>383.114</b>	<b>7.803</b>	<b>390.917</b>
Abfindungsangebot Colonia	0	-689	0	0	0	-689	0	-689
Erwerb eigener Aktien	-100	-2.059	0	0	0	-2.159	0	-2.159
Kosten Erwerb eigener Aktien	0	-3	0	0	0	-3	0	-3
Ausgabe eigener Aktien	26	461	0	0	0	487	0	487
Anteilsbasierte Vergütung	32	141	0	0	0	173	0	173
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-119.941	-119.941	0	-119.941
Erwerb von Tochtergesellschaften	0	0	0	0	0	0	21.821	21.821
Verkauf von Tochtergesellschaften	0	0	0	0	0	0	-951	-951
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	-936	0	0	0	-936	-1.427	-2.363
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>146.295</b>	<b>519.899</b>	<b>1.035</b>	<b>-10.407</b>	<b>1.945.792</b>	<b>2.602.615</b>	<b>78.913</b>	<b>2.681.528</b>
<b>Stand 01.01.2019</b>	<b>146.322</b>	<b>773.417</b>	<b>1.035</b>	<b>0</b>	<b>1.085.705</b>	<b>2.006.479</b>	<b>41.847</b>	<b>2.048.326</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>446.259</b>	<b>446.259</b>	<b>10.115</b>	<b>456.374</b>
Abfindungsangebot Colonia	0	-871	0	0	0	-871	0	-871
Ausgabe eigener Aktien	15	302	0	0	0	317	0	317
Anteilsbasierte Vergütung	0	137	0	0	0	137	0	137
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-109.752	-109.752	0	-109.752
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0	-250.000	0	0	250.000	0	0	0
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	-295	-295
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>146.337</b>	<b>522.985</b>	<b>1.035</b>	<b>0</b>	<b>1.672.212</b>	<b>2.342.569</b>	<b>51.667</b>	<b>2.394.236</b>



# ANHANG

## GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

### GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, zum 31. Dezember 2020 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e Abs. 1 HGB beachtet.

Die TAG Immobilien AG ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen. Sie fungiert im Wesentlichen als Holdinggesellschaft des integrierten Konzerns und nimmt mit ihren Mitarbeiter\*innen alle wesentlichen Zentralfunktionen wahr. Die Immobilien der TAG Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen. Insgesamt bewirtschaftet die TAG zum 31. Dezember 2020 88.313 (Vorjahr: 84.510) Wohnungen. Die Gesellschaft ist eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 106718 und hat ihren Sitz unter der Anschrift Steckelhorn 5, 20457 Hamburg, Deutschland.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Übereinstimmung mit den anwendbaren IFRS zugrunde. Der Konzernabschluss wird in EUR aufgestellt, der funktionalen Währung der Konzernmutter. Die Beträge werden, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend EUR (TEUR) angegeben. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern.

Der Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht der TAG wurden durch den Vorstand am 3. März 2021 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

## KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Zum 31. Dezember 2020 werden insgesamt 103 (Vorjahr: 77) Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Neben der Vantage Development S.A. mit ihren zum Stichtag bestehenden 17 Projektgesellschaften wurden im Berichtszeitraum acht weitere Gesellschaften mit Immobilienbesitz in Deutschland erworben, daneben wurde eine Tochtergesellschaft veräußert.

Die Anteilsbesitzliste wird als Anlage dargestellt, sie stellt einen integralen Bestandteil des Konzernanhangs dar. Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschriften gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch nehmen, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

Der Konzernabschluss beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Tochterunternehmen. Beherrschung besteht insbesondere bei

- Verfügungsmacht über das Tochterunternehmen,
- Beteiligung an schwankenden Renditen und
- Einflussmöglichkeit auf die Renditen aufgrund der Verfügungsmacht.

Beherrschung kann neben der Stimmrechtsmehrheit auch durch die praktische Möglichkeit der maßgeblichen Einflussnahme auf ein Unternehmen erzielt werden. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die TAG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung endet. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie als zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert klassifiziert.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten zuzüglich nicht-beherrschender Anteile und dem Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Werden Anteile an bereits zuvor vollkonsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Anteilserwerb oder -verkauf ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens direkt in der Kapitalrücklage im Eigenkapital erfasst.

Der Erwerb und Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften führt entsprechend nicht zu einem Unterschiedsbetrag.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Schulden zwischen vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Leistungserbringung oder Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden ebenfalls eliminiert.

Anteile am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis, die nicht der TAG zuzurechnen sind, werden in der Konzernbilanz und in der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter“ ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die nicht-beherrschenden Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt.

Bei Vereinbarung einer Garantiedividende über eine unkündbare Mindestvertragslaufzeit wird der Barwert der künftigen Zahlungen als Verbindlichkeit erfasst und die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter werden entsprechend reduziert.

Sofern den Minderheiten im Rahmen eines Abfindungsangebots ein Andienungsrecht eingeräumt wird, erfolgt eine Klassifizierung der Ansprüche als finanzielle Verbindlichkeit und die nicht-beherrschenden Anteile werden ausgebucht. Werden diese Optionen während des Ausübungszeitraums nicht ausgeübt, wird die Verbindlichkeit zurück in die nicht-beherrschenden Anteile im Eigenkapital umgegliedert.

Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über maßgeblichen Einfluss verfügt.

## WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Die TAG wendet im Konzernabschluss das Konzept der funktionalen Währungsumrechnung an. Die funktionale Währung der Muttergesellschaft und die Berichtswährung im Konzernabschluss ist der Euro.

Die mit der Akquisition der Vantage Development S.A. in den Konzernabschluss einbezogenen polnischen Tochterunternehmen betreiben ihr Geschäft selbstständig mit dem polnischen Złoty als funktionaler Währung, ihre Jahresabschlüsse werden insofern mittels der modifizierten Stichtagskursmethode in die Berichtswährung umgerechnet. Entstehende Umrechnungsdifferenzen werden als separater Posten im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen und in einer separaten Rücklage erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Fremdwährungstransaktionen der Konzerngesellschaften werden entsprechend der Zeitbezugsmethode mit dem jeweils aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalles in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Bilanzposten in Fremdwährung erfolgt zu jedem Bilanzstichtag mit dem Stichtagskurs. Umrechnungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst. Nicht monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nicht monetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig war. Umrechnungsdifferenzen nicht monetärer Posten werden erfolgswirksam erfasst, sofern ein Gewinn oder Verlust aus dem entsprechenden Posten ebenfalls erfolgswirksam erfasst wird. Ansonsten erfolgt ein Ausweis im sonstigen Ergebnis.

Die Umrechnungskurse der in den Konzernabschluss einbezogenen polnischen Tochtergesellschaften stellen sich für das Geschäftsjahr 2020 wie folgt dar:

Umrechnungskurs (Basis: 1 EUR)	Stichtagskurs					Durchschnittskurs
	31.12.2020	30.09.2020	30.06.2020	31.03.2020	13.01.2020	01.01.- 31.12.2020
Polnische Złoty	4,5597	4,5462	4,4560	4,5506	4,2348	4,4430

## ERWERB DER VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Am 8. November 2019 unterzeichnete die TAG einen Vertrag zum Erwerb sämtlicher Anteile an der Vantage Development S.A. („Vantage“). Vantage ist ein Immobilienentwickler mit Sitz und Geschäftsschwerpunkt in Breslau (Wrocław) im westlichen Teil Polens. Die gesicherte Projektpipeline von Vantage bestand zu diesem Zeitpunkt aus mehreren Wohnprojekten mit insgesamt ca. 5.300 Einheiten.

Der Erwerb der Anteile an Vantage wurde am 13. Januar 2020 (Erwerbszeitpunkt) rechtlich wirksam. Auf Grundlage eines Übernahmeangebotspreises in Höhe von PLN 11,50 je Aktie ergab sich ein Gesamttransaktionspreis (basierend auf einem PLN/EUR-Wechselkurs von 4,235) von PLN 558,5 Mio. (EUR 131,9 Mio.), wovon PLN 197,0 Mio. (EUR 46,5 Mio.) durch die Herauslösung des durch die bisherigen Aktionär\*innen übernommenen Gewerbeimmobiliengeschäfts an Vantage, und damit mittelbar an die TAG, zurückflossen. Der für das Wohnimmobiliengeschäft und die Plattform von Vantage Development zu entrichtende Nettokaufpreis beläuft sich entsprechend auf PLN 361,5 Mio. (EUR 85,4 Mio.) und wurde vollständig aus bestehender Liquidität der TAG finanziert. Zusätzlich fielen Transaktionskosten, insbesondere Rechts- und Beratungskosten, von EUR 1,0 Mio. an, die erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wurden.

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden stellt sich wie folgt dar:

<b>Kaufpreisallokation in EUR Mio.</b>	<b>13.01.2020</b>
Immobilienvermögen	133,9
Latente Steuerforderungen	1,5
Übrige Vermögenswerte	13,4
Liquide Mittel*	73,0
<b>Vermögenswerte gesamt</b>	<b>221,8</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten	42,1
Latente Steuern	9,0
Übrige Schulden	40,7
Nicht-beherrschende Anteile	17,9
<b>Schulden gesamt</b>	<b>109,7</b>
<b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>	<b>112,1</b>
Kaufpreis	131,9
<b>Goodwill</b>	<b>19,8</b>

\* inklusive Zufluss aus der Veräußerung des Gewerbeimmobiliengeschäfts

Der Buchwert des Goodwills beträgt, nach Währungsumrechnungseffekten, zum 31. Dezember 2020 EUR 18,4 Mio. (13. Januar 2020 EUR 19,8 Mio.). Die Vantage erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2020 Verkaufserlöse von EUR 73,4 Mio. Der Beitrag von Vantage zum TAG-Konzernergebnis und zum FFO II sind im Abschnitt „Analyse der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage“ im Lagebericht dargestellt. Die anteiligen Umsätze bzw. Ergebnisbeiträge vor dem Erstkonsolidierungszeitpunkt waren unwesentlich.

Mit dem Erwerb der Vantage schafft die TAG eine Plattform für den Aufbau eines eigenen Bestands an Wohnungen in Polen. Der aus dem Unternehmenserwerb entstandene Goodwill repräsentiert die Synergien aus dem Wert dieser Plattform und der künftigen bestandshaltenden Immobilienbewirtschaftung durch den TAG-Konzern, soweit dieser sich nicht in einzeln identifizierbaren Vermögenswerten ausdrücken lässt.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen über einen Bruttobetrag von EUR 1,1 Mio. waren zum Erwerbszeitpunkt EUR 0,1 Mio. uneinbringlich.

## NEUE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

### Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2020

Im IFRS-Konzernabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals angewandt:

Standard	Inhalt
Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Definition eines Geschäftsbetriebs
Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Reform der Interbanken-Referenzzinssätze
Änderungen an IAS 1 und IAS 8	Definition der Wesentlichkeit
Änderungen zum IFRS-Rahmenkonzept	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in den IFRS-Standards
Änderungen an IFRS 16	Mietkonzessionen bezogen auf die COVID-19-Pandemie

Durch die Änderung an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse wird präzisiert, dass eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten mindestens einen Ressourceneinsatz und ein substantielles Verfahren umfassen muss, die zusammengenommen wesentlich zur Leistungserzeugung beitragen, um als Geschäftsbetrieb gelten zu können.

Die Änderungen an IFRS 9 und IAS 39 und IFRS 7 sehen verschiedene Erleichterungsregelungen vor, die auf alle Sicherungsbeziehungen Anwendung finden, die von der Reform der Referenzzinssätze unmittelbar betroffen sind.

Die Änderungen an IAS 1 und IAS 8 enthalten eine neue Definition des Begriffs „wesentlich“, gemäß der Informationen wesentlich sind, „wenn unter normalen Umständen davon auszugehen ist, dass ihre unterlassene, falsche oder verschleierte Angabe die Entscheidungen beeinflusst, die von den Hauptadressaten eines Abschlusses, der Finanzinformationen zum berichtenden Unternehmen enthält, für allgemeine Zwecke getroffen werden.“

Das überarbeitete Rahmenkonzept enthält einige neue Konzepte sowie Klarstellungen hierzu, aktualisierte Definitionen und Ansatzkriterien für Vermögenswerte und Schulden. Es wird klargelegt, dass es sich bei dem Rahmenkonzept nicht um einen Standard handelt, und keines der darin enthaltenen Konzepte den in den Standards enthaltenen Konzepten oder Vorschriften im Rang vorgeht. Das Rahmenkonzept dient zur Unterstützung der Abschlussersteller bei der Entwicklung einheitlicher Rechnungslegungsmethoden, wenn die bilanzielle Behandlung eines Geschäftsvorfalles nicht durch einen Standard geregelt ist, und aller Parteien beim Verständnis und bei der Interpretation der Standards.

Die Änderungen an IFRS 16 gewähren Leasingnehmern Erleichterungen bei der Anwendung der Regelungen in IFRS 16 zur Bilanzierung von Änderungen des Leasingvertrags aufgrund von Mietzugeständnissen infolge der Corona-Pandemie. Als praktischen Behelf kann sich ein Leasingnehmer dafür entscheiden, die Beurteilung, ob ein pandemiebedingtes Mietzugeständnis eines Leasinggebers eine Änderung des Leasingvertrags darstellt, auszusetzen. Ein Leasingnehmer, der diese Wahl trifft, bilanziert jede qualifizierte Änderung der Leasingzahlungen, die sich aus dem Mietzugeständnis im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ergibt, auf dieselbe Weise, wie er die Änderung nach IFRS 16 bilanzieren würde, wenn sie keine Vertragsänderung wäre.

Die erstmalige Anwendung dieser Verlautbarungen und Änderungen an den bereits bestehenden Standards hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.



## Noch nicht angewendete neue Standards

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

Standard	Inhalt	Erstmalige Anwendung
<b>EU Endorsement erfolgt</b>		
Änderungen an IFRS 4	Versicherungsverträge, Verlängerung der vorübergehenden Befreiung von IFRS 9	01.01.2021
Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	Reform der Interbanken-Referenzzinssätze (Phase 2)	01.01.2021
<b>EU Endorsement noch ausstehend</b>		
Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022
Änderungen an IAS 16	Sachanlagen: Erträge vor der geplanten Nutzung	01.01.2022
Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge - Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022
Verbesserungen an den IFRS-Standards 2018-2020	Änderungen und Klarstellungen zu IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41	01.01.2022
IFRS 17	Versicherungsverträge inkl. Änderungen an IFRS 17 Versicherungsverträge	01.01.2023
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig	01.01.2023
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Änderungen im Hinblick auf Transaktionen zwischen einem Unternehmen und seinem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	unbestimmt

Die Gesellschaft plant keine vorzeitige Anwendung dieser neuen Rechnungslegungsvorschriften. Aus den zum 1. Januar 2021 anzuwendenden Standards ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen. Die Auswirkungen zu einem späteren Zeitpunkt anwendbarer Standardänderungen werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

## **EINZELNE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

### **Grundsatz**

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschaften, Beteiligungen und das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen sowie Derivate, die jeweils mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

### **Renditeliegenschaften**

Die TAG klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen. Immobilien aus Operating-Leasingverhältnissen mit dem Konzern als Leasingnehmer werden als Renditeliegenschaften klassifiziert und bilanziert.

Unter den Renditeliegenschaften werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die zur Erzielung von Mietnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden, und die nicht für betriebliche Zwecke selbst genutzt oder im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft werden. Hierzu zählen neben Bestandsimmobilien auch unbebaute Grundstücke und Projektentwicklungen. Immobilien, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft werden, sind im Vorratsvermögen, selbst genutzte Immobilien als Sachanlagen ausgewiesen.

Im Hinblick auf Renditeliegenschaften, die nach erstmaligem Ansatz in Folgejahren als zur Veräußerung bestimmt eingestuft werden, wird auf die noch folgenden Ausführungen im Abschnitt „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten“ verwiesen.

Renditeliegenschaften werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Renditeliegenschaften anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Renditeliegenschaften zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau bzw. Modernisierung der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilie beitragen.

Operating-Leasingverhältnisse von Grundstücken und Gebäuden in Form von Erbbaurechten, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Finanzinvestitionen eingestuft und entsprechend wie ein Finanzierungsleasing bilanziert. Der Ausweis unter den Renditeliegenschaften erfolgt unter Hinzurechnung der passivierten Leasingverbindlichkeiten.

Für die Renditeliegenschaften werden Bewertungsgutachten jeweils zu den Stichtagen 30. Juni und 31. Dezember eines Jahres erstellt.

## Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwerte

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis acht Jahren linear abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen untersucht, wann immer es einen Anhaltspunkt dafür gibt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsperiode und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende des Geschäftsjahres überprüft, hieraus resultierende Änderungen werden als Änderung einer Schätzung behandelt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer liegen nicht vor.

Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) ergeben sich als Überschuss der Anschaffungskosten der Anteile eines erworbenen Unternehmens über das erworbene Nettovermögen. Das Nettovermögen stellt den Saldo aus dem gemäß IFRS 3 zu Zeitwerten bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögensgegenständen und den übernommenen Schulden und Eventualverbindlichkeiten dar.

Geschäfts- oder Firmenwerte, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, werden den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE) bzw. Gruppen von ZGE zugeordnet, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen. Als ZGE gilt dabei die unterste Ebene, auf der ein Goodwill für Zwecke der Unternehmenssteuerung überwacht wird.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Eine Überprüfung der Werthaltigkeit erfolgt mindestens jährlich sowie darüber hinaus anlassbezogen, sofern Anzeichen vorliegen, dass sich der Wert des Geschäfts- oder Firmenwertes gemindert haben könnte. Aufholungen von in vorherigen Perioden vorgenommenen Abschreibungen werden nicht vorgenommen.

Die Überprüfung auf Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt auf Ebene der ZGE bzw. der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen die Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet sind. Hierzu wird der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der ZGE bzw. Gruppe von ZGE verglichen. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei der Berechnung des Nutzungswerts werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst. Es werden Abzinsungssätze vor Steuern verwendet, die die gegenwärtige Marktsituation sowie die speziellen Risiken des jeweiligen Geschäftsbereichs berücksichtigen.

Bei der TAG stellt die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens, auf der Geschäfts- oder Firmenwerte für interne Managementzwecke überwacht werden, die Geschäftstätigkeit in Polen (ZGE Polen) dar. Der Wertminderungstest wird entsprechend auf Ebene der ZGE Polen durchgeführt. Liegt der Buchwert der ZGE Polen zuzuordnenden Vermögenswerte über dem erzielbaren Betrag, so ist zunächst der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrags abzuschreiben. Ein darüberhinaus gehender Wertminderungsbedarf wird grundsätzlich buchwertproportional auf die weiteren der ZGE zugeordneten Vermögenswerte verteilt, wobei der jeweilige beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten nicht unterschritten werden darf.

## Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis 13 Jahren (Betriebs- und Geschäftsausstattung) bzw. 30 bis 50 Jahren (selbst genutzte Immobilien) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Bei Immobilien dienen als Grundlage für eventuelle Wertminderungen Bewertungsgutachten externer Sachverständiger, die auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens erstellt werden. Wertminderungen auf Sachanlagen werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

## Leasingverhältnisse

Vertragliche Regelungen, die für einen bestimmten Zeitraum die Kontrolle über einen identifizierbaren Vermögenswert (des Leasinggegenstandes) gegen eine Gegenleistung übertragen, werden als Leasingverhältnisse klassifiziert.

Im Rahmen des Vermietungsgeschäfts tritt die TAG als Leasinggeber auf. Der Konzern hat diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasing eingestuft. Wesentliche Chancen und Risiken an den Immobilien werden nicht übertragen, und die Bilanzierung erfolgt beim Konzern. Dies gilt ebenso für die als Operating-Leasingverhältnisse eingestuften Unterleasingverhältnisse im Rahmen der Vermietung von als Erbbaurechten gehaltenen Immobilien. Mieteinnahmen werden linear über die Laufzeit eines Mietvertrags erfasst.

Als Leasingnehmer verfügt die TAG im Wesentlichen über Mietverhältnisse für Geschäftsräume, Fahrzeuge und Betriebs- und Geschäftsausstattung, bei denen das wirtschaftliche Eigentum beim Leasinggeber verbleibt. Für diese Leasingverhältnisse werden die Nutzungsrechte an den zugrunde liegenden Vermögenswerten in der Bilanz angesetzt. Gleichzeitig wird eine korrespondierende Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts aller relevanten Leasingzahlungen erfasst. Das Nutzungsrecht wird in der Folge planmäßig über den Nutzungszeitraum abgeschrieben, soweit notwendig werden Wertminderungen berücksichtigt. Die Fortschreibung der Verbindlichkeit erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von weniger als zwölf Monaten wird von den Anwendungserleichterungen Gebrauch gemacht und die Zahlungen werden direkt aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bei Raummietverträgen sowie Kfz-Leasingverträgen, die neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf eine Trennung dieser Komponenten zu verzichten. Bei der Bestimmung der Vertragslaufzeiten werden Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen berücksichtigt, soweit deren Ausübung oder Nichtausübung hinreichend sicher ist.

Weitere Angaben zu Leasingverhältnissen finden sich in folgenden Abschnitten:

- Abschnitt 1. Renditeliegenschaften
- Abschnitt 4. Nutzungsrechte
- Abschnitt 14. Finanzverbindlichkeiten
- Abschnitt 25. Sonstige betriebliche Aufwendungen

## Finanzielle Vermögenswerte

### a. Klassifizierung

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IFRS 9 werden unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells, in dessen Rahmen der jeweilige Vermögenswert gehalten wird, sowie der Eigenschaften ihrer Cashflows klassifiziert als

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AmC: Amortised Cost),
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL: Fair Value through Profit and Loss)
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI: Fair Value through Other Comprehensive Income)

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Eine Umklassifizierung ist nur bei Änderung des Geschäftsmodells zulässig.

Durch die TAG gehaltene Fremdkapitalinstrumente werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, sofern die Gesellschaft beabsichtigt, die Instrumente zu halten und die festgelegten Zahlungsströme, die ausschließlich Zins- und Tilgungskomponenten enthalten dürfen, zu realisieren. Dies betrifft bei der TAG die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und die liquiden Mittel.

Bei der erstmaligen Erfassung kann der Konzern unwiderruflich entscheiden, finanzielle Vermögenswerte, die ansonsten die Bedingungen für die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfüllen, zu FVTPL zu designieren, wenn dies dazu führt, ansonsten auftretende Rechnungslegungsanomalien („Accounting Mismatch“) zu beseitigen oder signifikant zu verringern. Von diesem Wahlrecht hat die TAG keinen Gebrauch gemacht.

Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, werden grundsätzlich als FVTPL klassifiziert. Alternativ besteht zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes ein einzelfallbezogenes, unwiderrufliches Wahlrecht, diese Instrumente als FVOCI zu designieren. In diesem Fall verbleiben kumulierte Zeitwertänderungen dauerhaft im Eigenkapital und werden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Auch von diesem Wahlrecht hat die TAG keinen Gebrauch gemacht. Inhaltlich betrifft dies bei der TAG die als andere finanziellen Vermögenswerte ausgewiesenen Minderheitsbeteiligungen an nicht-börsennotierten Immobiliengesellschaften und Fonds, für die keine konkrete Veräußerungsabsicht besteht. Wertänderungen inklusive Dividenden oder Zinsen aus diesen Instrumenten werden ebenfalls im Beteiligungsergebnis erfasst.

Derivative Finanzinstrumente werden zu FVTPL bewertet. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt auf Basis etablierter Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes dieser Derivate wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### b. Erstmaliger Ansatz

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind, angesetzt. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird.

Der erstmalige Ansatz eines finanziellen Vermögenswerts erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Bei Einstufung als AmC oder FVOCI werden zusätzlich Transaktionskosten berücksichtigt. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente werden hingegen erstmalig mit ihrem Transaktionspreis angesetzt.

### c. Ausbuchung

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert nicht mehr bestehen, oder wenn diese Rechte mit allen wesentlichen Chancen und Risiken übertragen werden.

#### **d. Wertberichtigungen**

Der Konzern bilanziert Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Der Konzern bemisst diese Wertberichtigungen grundsätzlich in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste. Wertberichtigungen werden jedoch in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen, wenn sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet.

Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste sind erwartete Kreditverluste, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit des Finanzinstruments resultieren. 12-Monats-Kreditverluste sind der Anteil der erwarteten Kreditverluste, die aus Ausfallereignissen resultieren, die innerhalb von zwölf Monaten (bzw. der kürzeren Laufzeit des Instruments) nach dem Abschlussstichtag möglich sind.

Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

### **Immobilien des Vorratsvermögens sowie andere Vorräte**

Die Immobilien des Vorratsvermögens enthalten Immobilien, die bereits zum Erwerbszeitpunkt für den Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen eines Erstellungs- bzw. Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf bestimmt sind. Bei Aufgabe der Veräußerungsabsicht erfolgt eine Umgliederung in die Renditeliegenschaften.

Immobilien des Vorratsvermögens sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Herstellungskosten umfassen die dem Entwicklungsprozess der Immobilie direkt zurechenbaren Kosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten.

### **Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden sowie latente Steuern**

Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von den bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz. Eine Ausnahme hierzu bildet ein Geschäfts- oder Firmenwert aus einem Unternehmenserwerb.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Die Bewertung tatsächlicher sowie latenter Steueransprüche oder Steuerschulden erfolgt unter Anwendung der Steuersätze und Steuergesetze, die nach den am Bilanzstichtag verfügbaren Informationen voraussichtlich in der Periode gültig sind, in der ein Anspruch realisiert oder eine Schuld erfüllt wird.

## **Liquide Mittel**

Die liquiden Mittel umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben mit ursprünglicher Fälligkeit zum Zeitpunkt des Erwerbs von weniger als drei Monaten.

## **Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten**

Renditeliegenschaften werden als zur Veräußerung bestimmt klassifiziert, wenn die TAG einen Entschluss zum Verkauf der betroffenen Immobilien trifft, diese sofort veräußerbar sind und ab diesem Zeitpunkt mit einer Umsetzung des Verkaufsvorhabens innerhalb eines Jahres zu rechnen ist. Die Bewertung erfolgt unverändert mit dem beizulegenden Zeitwert.

Andere langfristige Vermögenswerte bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Innerhalb der Bilanz werden das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten gesondert ausgewiesen.

## **Eigenkapitalabgrenzung**

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z.B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die von der TAG begebenen Wandelschuldverschreibungen beinhalten aufgrund einer Barausgleichsoption seitens der TAG bilanziell keine Eigenkapitalkomponente. Stattdessen wird das neben dem Basisinstrument bestehende Wandlungsrecht als eingebettetes Derivat getrennt als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen.

## Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IFRS 9 werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet oder als zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust klassifiziert. Eine Klassifizierung als FVTPL erfolgt für finanzielle Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, für Derivate und bei Optierung als FVTPL. Bei der TAG werden ausschließlich die derivativen Finanzinstrumente dieser Kategorie zugeordnet. Sämtliche weiteren finanziellen Verbindlichkeiten werden als AmC klassifiziert und nach der erstmaligen Erfassung unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Der erstmalige Ansatz einer finanziellen Verbindlichkeit erfolgt am Handelstag zum beizulegenden Zeitwert. Bei Einstufung als AmC werden zusätzlich Transaktionskosten berücksichtigt. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind. Sie werden ebenfalls ausgebucht und durch eine neue Verbindlichkeit ersetzt, wenn sich bei einer Modifikation der Verbindlichkeit die vertraglich festgelegten Zahlungsströme wesentlich ändern.

Bei Bestehen zusammengesetzter Finanzinstrumente ist ein eingebettetes Derivat von seinem Basisvertrag zu trennen, wenn seine wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit denen des Basisvertrags verbunden sind, wenn ein vergleichbares eigenständiges Instrument der Definition eines Derivats entspräche und wenn das zusammengesetzte Instrument nicht ergebniswirksam zum beizulegenden Wert bewertet wird. Wird ein eingebettetes Derivat getrennt, erfolgt eine separate Bilanzierung und Bewertung der Komponenten nach den jeweils maßgebenden Regelungen.

## Rückstellungen für Pensionen

Der Konzern verfügte in der Vergangenheit über umfangreichere leistungsorientierte Versorgungspläne für ehemalige Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter\*innen sowie ihre Familienangehörigen bei einzelnen Tochtergesellschaften. Aktuell bestehen diese nur noch für wenige Mitarbeiter\*innen. Die Berechnung der leistungsorientierten Verpflichtungen wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der laufenden Einmalprämien durchgeführt.

Der als Schuld zu erfassende Betrag ist die Summe der Barwerte der leistungsorientierten Verpflichtung. Ein nicht-saldierungsfähiger Anspruch auf Rückerstattung wird unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Zuführungen und Auflösungen werden, soweit sich der Rückerstattungsanspruch korrespondierend verändert, erfolgsneutral erfasst. Darüber hinausgehende Effekte werden im Zinsergebnis abgebildet.

## Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung, trotz Unsicherheiten bezüglich des Betrags oder der zeitlichen Inanspruchnahme, möglich ist. Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten im Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst, soweit der Zinseffekt wesentlich ist.



## Eventualverbindlichkeiten

Die Eventualverbindlichkeiten beinhalten auf vergangenen Ereignissen basierende mögliche Verpflichtungen, die erst noch durch künftige Ereignisse konkretisiert werden, oder bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich oder in der Höhe nicht ausreichend verlässlich schätzbar ist. Eventualverbindlichkeiten werden nicht bilanziell erfasst.

## Erlöserfassung

Im Rahmen eines Mietverhältnisses realisiert der Konzern zum einen Mieterträge, die nach IFRS 16 linear über die Laufzeit eines Mietvertrags erfasst werden, und zum anderen Erträge für erbrachte umlegbare Betriebs- und Nebenkosten, die nach IFRS 15 entsprechend der Prinzipal-Methode erfasst und über den Zeitraum der Leistungserfüllung, der im Wesentlichen dem Zeitpunkt der Aufwandserfassung entspricht, realisiert werden. Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen keine separat identifizierbaren Leistungsverpflichtungen dar, die den Mieter\*innen einen abgrenzbaren Nutzen stiften, hierfür erfolgt eine Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten.

Die Verteilung der Gesamtvergütung auf die einzelnen Leistungskomponenten erfolgt grundsätzlich auf Basis ihrer relativen Einzelveräußerungspreise, welche im Wesentlichen den Nominalwerten der Miete bzw. Betriebs- und Nebenkosten entspricht.

Unabhängig vom tatsächlichen Leistungszeitraum erhält die TAG von ihren Mieter\*innen Vorauszahlungen auf Betriebskosten. Über die umlegbaren Betriebskosten und die erhaltenen Vorauszahlungen für einen Abrechnungszeitraum, der überwiegend dem Kalenderjahr entspricht, wird im Folgejahr eine Betriebskostenabrechnung vorgenommen.

Weitere Erträge aus Dienstleistungen werden in derjenigen Periode erfasst, in der die Dienstleistung erbracht ist.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie). Bei der Veräußerung einzelner Wohnungen im Rahmen der Geschäftstätigkeit in Polen erfolgt dieser Besitzübergang mit der Übergabe der fertiggestellten Wohnungen an die Kund\*innen.

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert. Dividendenerträge werden zu dem Zeitpunkt bilanziert, zu dem das Recht auf Erhalt der Zahlung entsteht.

## Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die Tochterunternehmen der TAG erhalten in einigen Fällen Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Investitions- und Baukostenzuschüssen. Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden. Investitionszuschüsse, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von Vermögenswerten gewährt werden, werden von den Anschaffungskosten abgesetzt und mittels verminderter Abschreibungen über die planmäßige Nutzungsdauer des Vermögensgegenstandes erfolgswirksam erfasst. Im Zusammenhang mit zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Renditeliegenschaften gewährte Baukostenzuschüsse werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

## Aktienbasierte Vergütung

### (i) Vorstand

Der Vorstand der TAG erhält seit dem Geschäftsjahr 2018 im Rahmen eines Long Term Incentive Plans (LTIP) eine variable Vergütung in Aktien der TAG, die sich am Total Shareholder Return (als Summe aus Aktienkurssteigerung zuzüglich gezahlter Dividenden im jeweiligen Geschäftsjahr) der TAG-Aktie in einem dreijährigen Zeitraum bemisst. Der LTIP ist der Höhe nach auf TEUR 300 p.a. begrenzt (cap). Die Vergütung erfolgt in Form von eigenen TAG-Aktien, die zuvor von der Gesellschaft am Markt erworben wurden. Für Weiterveräußerungen bestehen derzeit keine Sperrfristen.

Diese Komponente der variablen Vergütung wird mit ihrem beizulegenden Zeitwert bemessen, Bewertungsstichtag ist der 1. Januar eines jeden Jahres. Der Wert wurde durch einen unabhängigen Sachverständigen auf Basis einer Monte-Carlo-Simulation ermittelt. Die entsprechend ermittelten Personalaufwendungen werden direkt als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst und über den Erdienungszeitraum, der dem jeweiligen Geschäftsjahr entspricht, linear verteilt.

Im Rahmen des LTIP wurden in den Geschäftsjahren 2018 bis 2020 noch keine TAG-Aktien übertragen. Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Personalaufwand aus dem LTIP belief sich im Geschäftsjahr 2020 für alle drei Vorstände insgesamt auf TEUR 173 (Vorjahr: TEUR 137).

Nähere Erläuterungen zur Vorstandsvergütung sind im Abschnitt „Vergütungssystem für den Vorstand“ im zusammengefassten Lagebericht dargestellt.

### (ii) Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Allen Mitarbeiter\*innen im Konzern der TAG wird seit dem Geschäftsjahr 2018 die Möglichkeit gewährt, einmal jährlich verbilligt TAG-Aktien zu erwerben, die von der Gesellschaft zuvor am Markt als eigene Aktien erworben wurden. Der den Mitarbeiter\*innen gewährte Preisabschlag wird zu Beginn des Geschäftsjahres festgelegt und belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr, analog zum Vorjahr, auf 20%. Bemessungsgrundlage ist dabei regelmäßig der volumengewichtete Durchschnittspreis (VWAP) der TAG-Aktie im XETRA-Handel über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres. Für die Mitarbeiter\*innen bestehen dabei bestimmte Höchstgrenzen, zu denen Aktien verbilligt erworben werden können. Nach Erwerb können die Aktien für einen Zeitraum von drei Jahren nicht veräußert oder belastet werden, es sein denn, das Anstellungsverhältnis des betreffenden Mitarbeiters endet vorher.

Der den Mitarbeiter\*innen gewährte Vorteil aus dem verbilligten Aktienerwerb wird ebenfalls mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die entsprechend ermittelten Personalaufwendungen von TEUR 97 (Vorjahr: TEUR 63) werden in voller Höhe als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 26.080 (Vorjahr: 15.300) TAG-Aktien an Mitarbeiter\*innen übertragen.

## WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

### Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken als Renditeliegenschaften oder zur Selbstnutzung bzw. zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Die TAG wendet für die Bewertung der Renditeliegenschaften das Modell des beizulegenden Zeitwertes nach IAS 40 an, alternativ hätte das Anschaffungskostenmodell gewählt werden können. Die Bewertung der Immobilien des Sachanlagevermögens erfolgt mit ihren (fortgeführten) Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die Bewertung der Immobilien des Vorratsvermögens mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert.
- Im Rahmen der Bestimmung der Umsatzerlöse aus Vermietung müssen die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechneten Leistungen dahingehend untersucht werden, ob eine originäre Leistungserbringung als Prinzipal oder die Vermittlung einer Fremdleistung als Agent vorliegt. Die Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ erfüllt sein müssen, sind die primäre Verantwortung für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung. Bei einer Einstufung der Leistungserbringung als Prinzipal kommt es zu einem erhöhten Umsatzausweis und in gleicher Höhe zu erhöhten Aufwendungen aus Vermietung.
- Bei der Akquisition von Immobiliengesellschaften ist zu überprüfen, ob dieser Erwerb als Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 einzustufen oder als Erwerb einzelner Vermögenswerte und Schulden abzubilden ist. Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten zuzüglich nicht-beherrschender Anteile und dem Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst. Der Erwerb und Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird dagegen als unmittelbarer Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften führt entsprechend nicht zu einem Unterschiedsbetrag.
- Die Bilanzierung des Geschäfts- oder Firmenwerts erfordert ermessensbehaftete Entscheidungen zur Abgrenzung von Gruppen zahlungsmittelgenerierender Einheiten und zur Zuordnung eines Geschäfts- oder Firmenwerts zu diesen Gruppen zahlungsmittelgenerierender Einheiten. Zudem sind für den Wertminderungstest des Geschäfts- oder Firmenwertes Annahmen im Hinblick zukünftige Cashflows der zahlungsmittelgenerierenden Einheit und auf die zu verwendenden Kapitalisierungszinssätze zu treffen.

## Schätzungen

Der Konzern trifft Einschätzungen und Annahmen, die die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert. Die Geschäftstätigkeit der TAG wurde durch die Covid-19 Pandemie im Geschäftsjahr nicht wesentlich beeinträchtigt. Die durch den Konzern vorgenommenen Schätzungen unterliegen derzeit nichtsdestotrotz deutlich größeren Unsicherheiten, als dies unter üblichen Marktbedingungen der Fall wäre. Alle wesentlichen Schätzungen werden durch den Vorstand laufend überprüft und bei Bedarf prospektiv angepasst.

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode durch Abzinsung künftig erwarteter Einnahmeüberschüsse. Der sich ergebende Bruttokapitalwert wird durch Abzug von Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt. Die für die Bewertung wesentlichen Faktoren wie künftige Mieterträge, Kalkulationszinssätze oder Transaktionskosten werden durch die TAG in Zusammenarbeit mit dem Sachverständigen geschätzt. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag EUR 5.819,2 Mio. (Vorjahr: EUR 5.200,0 Mio.).
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungswerte für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert dieser Immobilien EUR 102,0 Mio. (Vorjahr: EUR 58,5 Mio.).
- Die Überprüfung der Werthaltigkeit eines Geschäfts- oder Firmenwerts erfordert die Schätzung des erzielbaren Betrags der Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten. Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode und erfordert Annahmen und Schätzungen hinsichtlich der zukünftig erwarteten Einnahmeüberschüsse sowie der anzunehmenden Diskontierungszinssätze. Mögliche Abweichungen von diesen Annahmen können zu einem Wertminderungsaufwand führen. Der Buchwert des im Geschäftsjahr 2020 erstmalig bilanzierten Geschäfts- oder Firmenwerts beträgt zum Stichtag EUR 18,4 Mio.
- Für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die jeweilige steuerliche Unternehmensplanung von zentraler Bedeutung. Diese Planungen werden unter verschiedenen Schätzungen, z.B. im Hinblick auf die zukünftige Ertrags- und Aufwandsentwicklung, erstellt. Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der aktiven latenten Steuern EUR 50,6 Mio. (Vorjahr: EUR 49,7 Mio.).
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mängelbeseitigungen, Schadensersatz und Prozessrisiken sowie Steuerrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf EUR 27,7 Mio. (Vorjahr: EUR 22,8 Mio.).

# ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

## 1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITELIEGENSCHAFTEN)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

<b>Renditeliegenschaften in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stand per 01. Januar	5.199.993	4.666.673
Erwerb durch Unternehmenszusammenschlüsse	16.977	0
Zugang durch Kauf von Immobilien	186.545	39.674
Investitionen in Bestandsimmobilien	71.624	66.716
Investitionen in Projektentwicklungen	46.016	0
Übertragung aus Vorratsimmobilien	14.561	0
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-45.111	-6.055
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	2.534	18.332
Veräußerungen	-268	-791
Marktwertveränderungen	329.039	415.444
Währungsumrechnung	-2.720	0
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>5.819.190</b>	<b>5.199.993</b>

Der Buchwert enthält den beizulegenden Zeitwert der Immobilien. Hiervon entfallen rund EUR 174,8 Mio. (Vorjahr: rund EUR 141,4 Mio.) auf Erbbaurechte, die als Finanzinvestitionen eingestuft und als Finanzierungsleasing bilanziert werden. Zusätzlich wird den Erbbaurechten der Wert der passivierten Leasingverbindlichkeiten von EUR 6,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,6 Mio.) hinzugerechnet.

Die Investitionen für das Gesamtportfolio setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Investitionen in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Investitionen in Renditeliegenschaften	304.185	106.390
Investitionen in Immobilien des Vorratsvermögens	75.181	7.651
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	163	243
<b>Gesamte Investitionen</b>	<b>379.529</b>	<b>114.284</b>

Die Renditeliegenschaften dienen in Höhe von EUR 5,3 Mrd. (Vorjahr: EUR 4,8 Mrd.) der Besicherung von Bankverbindlichkeiten, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für Renditeliegenschaften enthalten:

<b>Renditeliegenschaften in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Umsätze aus Vermietung (Netto-Ist-Miete)*	318.135	309.472
Aufwendungen aus Vermietung	-57.421	-54.681
<b>Gesamt</b>	<b>260.714</b>	<b>254.791</b>

\* davon im Geschäftsjahr 2020 TEUR 10.088 aus der Vermietung von als Erbbaurechten gehaltenen Renditeliegenschaften

Im Bereich der Vermietung bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüber hinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Langfristige Mietverträge mit gewerblichen Mieter\*innen sind von untergeordneter Bedeutung.

Die TAG lässt zum 30. Juni sowie zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres ihren Immobilienbestand durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen bewerten. Die Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf:

- Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie
- Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch das zentrale Immobiliencontrolling und den Finanzvorstand analysiert.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeliegenschaften erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei werden künftig erwartete Einnahmeüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die die Eigentümer\*innen zu tragen haben.

Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt in der Regel zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinste Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert.

Die Summe aus den abgezinste Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinste potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts. Dieser Wert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles anfallenden Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt.

Bei Ankäufen von Bestandsimmobilien, die in einem Zeitraum von drei Monaten vor dem jeweiligen Stichtag stattgefunden haben und bei denen der Besitzübergang bis zum Stichtag bereits erfolgt ist, werden die Anschaffungskosten als bestmögliche Schätzung des beizulegenden Zeitwertes verwendet.

Das Portfolio der TAG enthält seit dem Geschäftsjahr 2020 innerhalb der Renditeliegenschaften neben den Bestandsimmobilien durch die Geschäftstätigkeit in Polen auch Projektentwicklungen und Grundstücke für zukünftige Projektentwicklungen. Der beizulegende Zeitwert von Projektentwicklungen wird nach dem Residualwertverfahren ermittelt. Dabei wird in einem ersten Schritt der beizulegende Zeitwert der fertiggestellten Immobilie ermittelt. In einem zweiten Schritt werden von diesem Wert die zur Fertigstellung noch erforderlichen Kosten, einschließlich Finanzierungskosten, sowie ein typisierter Projektentwicklergewinn abgezogen. Der verbleibende Wert (Residualwert) wird bei einer mehrjährigen

Projektdauer auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Auch Grundstücke für zukünftige Projektentwicklungen werden grundsätzlich nach der Residualwertmethode bewertet. Sofern der Baubeginn jedoch nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Erwerb geplant ist, werden für diesen Zeitraum aus Wesentlichkeitsgründen die Anschaffungskosten als beizulegender Zeitwert verwendet.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften wird grundsätzlich als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften in Deutschland je Region und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

Region	Berlin		Chemnitz		Dresden		Rhein-Ruhr		Erfurt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>846,4</b>	<b>772,8</b>	<b>382,7</b>	<b>347,1</b>	<b>576,4</b>	<b>527,1</b>	<b>346,3</b>	<b>317,7</b>	<b>704,8</b>	<b>666,7</b>
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	41,8	41,3	26,1	24,5	28,4	27,9	18,5	18,2	39,1	37,8
Leerstand (in %)	4,9	4,0	8,4	8,4	2,8	2,4	2,7	2,9	2,8	3,6
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	88	88	94	94	93	92	93	92	94	92
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,3	1,1	0,7	0,6	1,6	1,0	1,6	1,1	1,3	1,1
Instandhaltungskosten (in EUR / m <sup>2</sup> )	8,9	8,9	8,8	8,8	9,1	9,1	9,0	9,1	9,5	9,5
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	222	221	235	234	245	245	259	259	228	228
Struktureller Leerstand (in %)	3,4	3,4	4,6	4,5	2,6	2,7	1,7	1,7	2,0	2,0
Diskontierungszinssatz (in %)	4,6	4,9	5,1	5,3	4,9	5,1	5,0	5,2	4,8	5,0
Kapitalisierungszinssatz (in %)	3,5	3,8	4,5	4,7	3,6	3,9	3,7	4,0	3,8	3,9

Region	Gera		Hamburg		Leipzig		Rostock		Salzgitter	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>443,4</b>	<b>429,9</b>	<b>601,2</b>	<b>549,6</b>	<b>743,0</b>	<b>568,3</b>	<b>514,8</b>	<b>473,7</b>	<b>563,1</b>	<b>525,1</b>
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	32,4	32,2	29,8	29,2	44,7	36,0	30,3	28,4	35,3	34,9
Leerstand (in %)	7,3	7,7	4,4	4,8	10,5	6,3	6,1	4,1	5,5	5,5
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	93	92	94	92	92	91	93	92	97	97
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,7	0,6	1,5	1,1	1,0	0,9	1,0	0,8	1,0	0,8
Instandhaltungskosten (in EUR / m <sup>2</sup> )	9,0	9,0	8,4	8,4	9,0	8,8	8,9	8,9	9,1	9,1
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	237	238	244	245	233	235	241	244	245	244
Struktureller Leerstand (in %)	4,8	4,8	1,6	1,6	4,2	4,0	3,4	3,3	2,2	2,2
Diskontierungszinssatz (in %)	5,4	5,6	4,8	5,1	5,0	5,2	4,7	4,9	5,1	5,3
Kapitalisierungszinssatz (in %)	4,8	4,9	3,6	3,8	4,1	4,3	3,9	4,1	4,3	4,5

Darüber hinaus bestehen nicht den Regionen bzw. ihren jeweiligen Leitern direkt zugeordnete Aktivitäten in Form von durch den Konzern betriebenen Serviced Apartments und in Form von Gewerbeimmobilien. Der Marktwert der dort enthaltenen Renditeliegenschaften beträgt EUR 24,1 Mio. (Vorjahr: EUR 21,9 Mio.) und ist damit aus Konzernsicht nicht von wesentlicher Bedeutung. Ebenfalls noch von untergeordneter Bedeutung ist zum Stichtag mit EUR 72,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) der Anteil der Renditeliegenschaften in Polen, von dem EUR 12,6 Mio. auf zu Anschaffungskosten bewerteten Anzahlungen auf Renditeliegenschaften entfallen. Vor diesem Hintergrund wird auch hier auf eine Angabe der wesentlichen Bewertungsannahmen verzichtet.

Die dargestellten Bewertungsparameter beziehen sich auf die jeweiligen Bewertungsgutachten zum 31. Dezember eines Jahres. Der Bewertung zum 31. Dezember liegen jeweils Mieterlisten bzw. Leerstände zum 30. September zugrunde. Wertschwankungen bis zum jeweiligen Abschlussstichtag werden berücksichtigt, soweit Anzeichen für wesentliche Abweichungen erkennbar waren.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen werden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Die Covid-19-Pandemie hat bisher nur sehr geringe Auswirkungen auf die Bewertung von Wohnimmobilien gezeigt. Um mögliche negative Auswirkungen zu berücksichtigen, haben wir trotzdem das Spektrum von für möglich gehaltenen Schwankungen der Bewertungsparameter erweitert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen der Bewertungsparameter auf das Portfolio in Deutschland werden in Form einer Sensitivitätsanalyse in der folgenden Tabelle dargestellt:

<b>Sensitivitätsanalyse in EUR Mio.</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Marktwert Renditeliegenschaften	5.746	5.200
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Marktmiete (+2,0 / -2,0 / -4,0 %)	89 / -99 / -210	79 / -83
Marktmietsteigerung (+0,2 / -0,2 / -0,4 %)	360 / -324 / -614	308 / -277
Instandhaltungskosten (-10 / +10 / +20 %)	116 / -116 / -233	106 / -106
Verwaltungskosten (-10 / +10 / +20 %)	52 / -53 / -105	47 / -49
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0 / +2,0 %)	96 / -93 / -183	83 / -84
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-0,5 / +0,5 / +1,0 %)	903 / -682 / -1.217	759 / -582

Mögliche Interdependenzen zwischen den einzelnen Parametern sind von untergeordneter Bedeutung bzw. aufgrund ihrer Komplexität nicht bestimmbar.



## 2. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt:

Immaterielle Vermögenswerte in TEUR	2020			2019
	übrige Immaterielle Vermögenswerte	Geschäfts- und Firmenwerte	Summe	übrige Immaterielle Vermögenswerte
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
Stand per 01. Januar	12.186	0	12.186	9.869
Zugänge	2.855	19.818	22.673	2.423
davon aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	388	19.818	20.206	2.423
Abgänge	0	0	0	-106
Effekte aus der Währungsumrechnung	-30	-1.413	-1.443	0
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>15.011</b>	<b>18.404</b>	<b>33.415</b>	<b>12.186</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand per 01. Januar	9.557	0	9.557	8.889
Zugänge	1.197	0	1.197	774
davon aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	211	0	211	0
Abgänge	0	0	0	-106
Effekte aus der Währungsumrechnung	-17	0	-17	0
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>10.737</b>	<b>0</b>	<b>10.737</b>	<b>9.557</b>
<b>Buchwert per 31. Dezember</b>	<b>4.274</b>	<b>18.404</b>	<b>22.679</b>	<b>2.629</b>

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 20,0 Mio. ist insbesondere durch den Zugang des Geschäfts- und Firmenwertes im Rahmen des Erwerbs der Vantage Development S. A. begründet.

Der Geschäfts- und Firmenwert betrug zum 31. Dezember 2020 EUR 18,4 Mio. Die Veränderung gegenüber dem Geschäfts- und Firmenwert im Zeitpunkt des Unternehmenszusammenschlusses resultiert aus der Änderung des Wechselkurses des polnischen Zloty zum 31. Dezember 2020 gegenüber dem gültigen Wechselkurs im Erwerbszeitpunkt am 13. Januar 2020.

Zur Überprüfung des Geschäfts- und Firmenwertes auf eine potenzielle Wertminderung wurden die zukünftigen Zahlungsströme der Geschäftstätigkeit in Polen (zahlungsmittelgenerierende Einheit) mittels eines DCF-Bewertungsverfahrens diskontiert und der so ermittelte beizulegende Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung dem Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit inkl. des Geschäfts- und Firmenwertes gegenübergestellt. Der Zeitraum der Detailplanungsphase betrifft die Jahre 2021 bis 2030. Der Grund der Verlängerung über den üblicherweise verwendeten

Detailplanungszeitraum von fünf Jahren hinaus ist, dass zum derzeitigen Stand der Planung ein eingeschwungener Zustand des polnischen Portfolios erst nach Ablauf der kommenden fünf Jahre erreicht wird, da vereinzelt Projekte erst später vollumfänglich fertiggestellt werden. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert wurde, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.

Die Geschäftstätigkeit in Polen wurde durch die Covid-19 Pandemie im Geschäftsjahr nicht wesentlich beeinträchtigt. Bezüglich der Schätzung der zukünftigen Zahlungsströme bestehen derzeit nichtsdestotrotz deutlich größere Unsicherheiten, als dies unter üblichen Marktbedingungen der Fall wäre.

Wesentliche Annahme zur Abbildung der zukünftigen Zahlungsströme sind die zum Zeitpunkt der Analyse bestehenden sowie zukünftig geplanten Projektentwicklungen und die ihnen zuzuordnenden Investitionen und erzielbaren Umsatzerlöse. Ausgangspunkt der Bestimmung dieser Werte sind die nach Einschätzung des Vorstands zukünftig anfallenden Kosten der Projektentwicklungen sowie die erzielbaren Verkaufserlöse bzw. Mieteinnahmen. Die Annahmen zur Planung der zukünftigen Zahlungsströme basieren auf der strategischen Annahme der TAG, in den nächsten drei bis fünf Jahren rund 8.000 bis 10.000 Wohnungen zur Vermietung in Polen fertigzustellen. Die Erwartungen des Vorstands in Bezug auf die erzielbaren Erlöse aus dem Verkaufsgeschäft spiegeln die im Verlauf der bisherigen Geschäftsentwicklung erzielten Verkaufspreise bzw. angefallenen Kosten wider. Da bisher in Polen planmäßig keine Umsätze aus der Vermietung erzielt werden, liegen keine Daten zu bisher erzielten Mieterlösen vor. Die Mieterlösplanung basiert daher auf internen Berechnungen, die nach Einschätzung des Vorstands künftige erzielbare Mieten auf Basis wesentlicher Einflussfaktoren wie Standort und Größe der Mietobjekte sowie Kostensteigerungen und Leerstandsentwicklungen berücksichtigen. Für die Mieterlösplanung wird vor dem Hintergrund verfügbarer, externer Informationen über die bisherige Entwicklung des noch jungen polnischen Mietmarktes ein kontinuierliches Mietwachstum angenommen.

Für die Abzinsung der künftigen Zahlungsströme wurden dabei folgende Parameter verwendet:

<b>DCF Parameter per 31.12.2020</b>	<b>2020</b>
Risikoloser Zinssatz Polen in %	2,3
Marktrisikoprämie Polen in %	7,6
Unverschuldetes Beta	0,6
<b>Kapitalkosten</b>	<b>6,8</b>
Nachhaltig geplante Wachstumsrate in %	1,5

Die im vierten Quartal durchgeführte Wertminderungsanalyse führte zu keinem Wertminderungsbedarf des Geschäfts- und Firmenwertes. Der beizulegende Zeitwert abzüglich der Kosten der Veräußerung der zahlungsmittelgenerierenden Einheit betrug zum 31. Dezember 2020 EUR 172,3 Mio., der Buchwert EUR 164,2 Mio. Bei einem Rückgang der geplanten Wachstumsrate um 0,05 Prozentpunkte würde der erzielbare Betrag dem Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit entsprechen.

### 3. SACHANLAGEN

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt:

<b>Sachanlagen in TEUR</b>			
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>Immobilien</b>	<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>Summe</b>
<b>Stand per 01.01.2019</b>	<b>11.406</b>	<b>26.546</b>	<b>37.952</b>
Zugänge	29	8.425	8.455
Abgänge	0	-1.646	-1.646
<b>Stand per 31.12.2019</b>	<b>11.435</b>	<b>33.325</b>	<b>44.760</b>
Zugänge	531	10.893	11.424
davon aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	515	256	772
Abgänge	0	-1.141	-1.141
Effekte aus der Währungsumrechnung	-37	-19	-56
<b>Stand per 31.12.2020</b>	<b>11.929</b>	<b>43.058</b>	<b>54.987</b>

<b>Kumulierte Abschreibungen</b>	<b>Immobilien</b>	<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>Summe</b>
Stand per 01.01.2019	1.875	9.711	11.586
Zugänge	190	3.602	3.792
Wertaufholungen	-5	0	-5
Abgänge	0	-1.540	-1.540
<b>Stand per 31.12.2019</b>	<b>2.060</b>	<b>11.773</b>	<b>13.833</b>
Zugänge	533	3.680	4.213
davon aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	254	192	445
Wertaufholungen	0	0	0
Abgänge	0	-1.067	-1.068
Effekte aus der Währungsumrechnung	-20	-14	-34
<b>Stand per 31.12.2020</b>	<b>2.573</b>	<b>14.372</b>	<b>16.945</b>
<b>Buchwert 31.12.2019</b>	<b>9.375</b>	<b>21.552</b>	<b>30.926</b>
<b>Buchwert 31.12.2020</b>	<b>9.355</b>	<b>28.686</b>	<b>38.041</b>

Die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien betreffen überwiegend selbst genutzte Büroimmobilien des Konzerns. Sie dienen auch zur Besicherung von Bankverbindlichkeiten, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen, und enthalten stille Reserven als Differenz zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert von EUR 13,4 Mio. (Vorjahr: EUR 9,7 Mio.)

## 4. NUTZUNGSRECHTE

Die Entwicklung der Nutzungsrechte ist nachfolgend dargestellt:

<b>Nutzungsrechte in TEUR</b>				
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>Immobilien</b>	<b>Fahrzeuge</b>	<b>IT-Ausstattung</b>	<b>Summe</b>
Stand per 31.12.2019	8.317	2.409	684	11.410
Zugänge	1.110	1.273	20	2.403
davon aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	180	118	0	299
Abgänge	-172	0	0	-172
Effekte aus der Währungsumrechnung	-13	-10	0	-23
<b>Stand per 31.12.2020</b>	<b>9.242</b>	<b>3.671</b>	<b>704</b>	<b>13.618</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>	<b>Immobilien</b>	<b>Fahrzeuge</b>	<b>IT-Ausstattung</b>	<b>Summe</b>
Stand per 31.12.2019	1.148	894	188	2.230
Zugänge	1.413	1.115	273	2.802
davon aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	90	36	0	126
Abgänge	-172	0	0	-172
Effekte aus der Währungsumrechnung	-4	-4	0	-8
<b>Stand per 31.12.2020</b>	<b>2.385</b>	<b>2.006</b>	<b>461</b>	<b>4.852</b>
<b>Buchwert per 31.12.2019</b>	<b>7.169</b>	<b>1.515</b>	<b>496</b>	<b>9.180</b>
<b>Buchwert per 31.12.2020</b>	<b>6.858</b>	<b>1.666</b>	<b>242</b>	<b>8.766</b>

Der Konzern mietet im Bereich Immobilien vor allem Büro- und Lagerflächen an. Teilweise bestehen Verlängerungsoptionen, die derzeit noch nicht in der relevanten Vertragslaufzeit berücksichtigt wurden. Bei Ausübung dieser Optionen wären bei der Bewertung der Nutzungsrechte und korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten zusätzliche Zahlungsmittelabflüsse von bis zu EUR 8,7 Mio. (Vorjahr: EUR 8,5 Mio.) zu berücksichtigen. Kurzfristig kündbare Mietverträge wurden nicht als Nutzungsrechte bilanziert. Betriebs- und Nebenkosten wurden als variable Leasingzahlungen nicht berücksichtigt.

Fahrzeuge werden in der Regel für einen Zeitraum von drei Jahren angemietet, ebenso wie einzelne IT-Ausstattungen, bei denen zudem regelmäßig eine vorteilhafte Kaufoption zum Ende der Laufzeit vereinbart wird.

## 5. ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Minderheitsbeteiligungen an nicht-börsennotierten Immobiliengesellschaften und geschlossenen Immobilienfonds, die zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, und Kautionen für angemietete Büroflächen.

Der Posten entwickelte sich wie folgt:

<b>Andere finanzielle Vermögenswerte in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Beteiligungen	8.460	8.624
Assoziierte Unternehmen - at equity	57	16
Geleistete Kautionen	386	363
Übrige	1.008	0
<b>Gesamt</b>	<b>9.911</b>	<b>9.003</b>

## 6. TATSÄCHLICHE UND LATENTE ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE UND -SCHULDEN

Die aktiven (+) und passiven (-) latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Latente Steuern in TEUR	2020		2019		Veränderung
	Aktive	Passive	Aktive	Passive	
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	45.609	0	48.904	0	-3.295
Immobilienportfolio	507	-579.520	382	-514.246	-65.149
Sachanlagen	121	-2.753	21	-2.948	295
Andere finanzielle Vermögenswerte	53	-1.398	4	-1.408	59
Immobilien des Vorratsvermögens	1.166	-7.123	0	0	-5.957
Verbindlichkeiten	4.469	-3.094	3.319	-3.561	1.617
Rückstellungen	1.426	-256	1.577	-427	20
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	13.532	0	0	0	13.532
Derivative Finanzinstrumente	7.199	0	21.085	0	-13.886
<b>Summe</b>	<b>74.082</b>	<b>-594.144</b>	<b>75.292</b>	<b>-522.590</b>	<b>-72.764</b>
Saldierung	-23.434	23.434	-25.563	25.563	-
<b>Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz</b>	<b>50.648</b>	<b>-570.711</b>	<b>49.730</b>	<b>-497.027</b>	<b>-</b>
			<b>Veränderung 2020</b>		<b>-72.764</b>
			<b>davon erfolgsneutral:</b>		<b>-6.066</b>
			<b>davon erfolgswirksam:</b>		<b>-66.698</b>

Die Veränderung der latenten Steuern ist hinsichtlich von Erst- und Entkonsolidierungen von Tochtergesellschaften erfolgsneutral. Die Veränderung der latenten Steuern auf Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen bezieht sich im Wesentlichen auf die von der TAG in 2020 teilweise zurückgekauft Wandelschuldverschreibung 2017/2020.

Die Ertragsteuern in der Gewinn- und Verlustrechnung setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in TEUR	2020	2019
Laufende Steuern	-6.887	-7.170
Latente Steuern	-66.698	-83.794
<b>Gesamt</b>	<b>-73.585</b>	<b>-90.964</b>

Die laufenden Ertragsteuern enthalten neben den Steueraufwendungen für das abgelaufene Jahr einen Steueraufwand für Vorjahre in Höhe von TEUR 514 (Vorjahr: Ertrag von TEUR 758).

In Höhe von TEUR 63.403 (Vorjahr: TEUR 67.973) resultiert ein latenter Steueraufwand aus der Veränderung temporärer Differenzen. Der Aufwand aus der Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge beträgt TEUR 3.295 (Vorjahr: TEUR 15.821).

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Ertragsteuererstattungsansprüche beinhalten unverändert zum Vorjahr überwiegend Erstattungen zur Körperschaftsteuer für Vorjahre. Die Ertragsteuerschulden enthalten Ertragsteuern für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 2.016 (Vorjahr: TEUR 6.979). Die übrigen Ertragsteuerschulden entfallen auf Ertragsteuern für Vorjahre.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

<b>Tatsächliches Steuerergebnis in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	476.206	547.338
Erwartetes Steuerergebnis (32,275 %)	-153.695	-176.653
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	-2.455	1.034
Wertberichtigungen auf latente Steuern sowie Nutzung bislang nicht erfasster Verlust- / Zinsvorräte	-13.590	-8.709
Steuerfreie Vermögensmehrungen und Steuerfreie nicht-abzugsfähige Aufwendungen	10.182	-2.467
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	85.448	96.000
Differenzen aufgrund anderer Steuersätze	615	0
Übrige	-90	-169
<b>Tatsächliches Steuerergebnis</b>	<b>-73.585</b>	<b>-90.964</b>

Der Effekt aus der Gewerbesteuerfreistellung resultiert insbesondere aus der sogenannten „erweiterten Kürzung“ des Gewerbeertrags. Diejenigen Gesellschaften, die ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen, haben die Möglichkeit, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, sodass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

Die Differenzen aufgrund anderer Steuersätze betreffen die Geschäftstätigkeit der TAG in Polen mit einem theoretischen Steuersatz von 19,0%.

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

<b>Theoretischer Steuersatz in %</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Körperschaftsteuer	15,000	15,000
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuer	16,450	16,450
<b>Gesamt</b>	<b>32,275</b>	<b>32,275</b>

Die rechnerische Konzernsteuerquote beträgt 15,45 % (Vorjahr: 16,6 %).

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorräte zur Körperschaftsteuer von EUR 124 Mio. (Vorjahr: EUR 110 Mio.) und zur Gewerbesteuer von EUR 266 Mio. (Vorjahr: EUR 177 Mio.) sowie Zinsvorräte in Höhe von EUR 0 Mio. (Vorjahr: EUR 3 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint.

Der Gesamtbetrag nicht erfasster temporärer Differenzen, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen stehen, beträgt EUR 149 Mio. (Vorjahr: EUR 138 Mio.). Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung dieser Anteile derzeit nicht geplant ist.

## 7. IMMOBILIEN DES VORRATSVERMÖGENS UND ANDERE VORRÄTE

Die Veränderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres sind nachfolgend dargestellt:

<b>Immobilien des Vorratsvermögens in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>58.452</b>	<b>52.296</b>
Zugang aus Unternehmenszusammenschlüssen	116.898	0
Investitionen	75.181	7.651
Übertragungen in Renditeliegenschaften	-14.561	0
Wertminderungen	-39	-3
Wertaufholungen	0	59
Veräußerungen	-126.496	-1.551
Effekte aus der Währungsumrechnung	-7.429	0
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>102.006</b>	<b>58.452</b>

Der Posten Immobilien des Vorratsvermögens enthält zum Stichtag im Wesentlichen Projektentwicklungen. Die Investitionen entfallen mit EUR 44,4 Mio. auf die in 2020 neu erworbenen Projektentwicklungen in Polen und mit EUR 27,8 Mio. (Vorjahr: EUR 6,1 Mio.) auf eine gewerbliche Projektentwicklung in München.

Die innerhalb des Vorratsvermögens ausgewiesenen Immobilien dienen in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 34,2 Mio.) der Besicherung von Bankverbindlichkeiten, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen. Der Posten enthält unter anderem Projektentwicklungen, deren Fertigstellung und Veräußerung voraussichtlich erst nach mehr als zwölf Monaten erfolgen wird.

Die Immobilien des Vorratsvermögens beinhalten stille Reserven als Differenz zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert in Höhe von EUR 27,4 Mio. (Vorjahr: EUR 75,4 Mio.).

Innerhalb der Projektentwicklungen wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 1.912 (Vorjahr: TEUR 231) aktiviert.

Die anderen Vorräte enthalten im Wesentlichen Heizmaterial.

## 8. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Forderungen aus Vermietung	16.875	16.599
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	105	116
Übrige	717	717
<b>Gesamt</b>	<b>17.697</b>	<b>17.432</b>

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen sind wie im Vorjahr zum Stichtag durch entsprechend hinterlegte liquide Mittel abgesichert.

Die Forderungen aus Vermietung enthalten einen Posten von EUR 9,4 Mio. (Vorjahr: EUR 9,4 Mio.) aus der Saldierung von Bruttoforderungen von EUR 153,9 Mio. (Vorjahr: EUR 140,1 Mio.) für noch nicht abgerechnete, umlegbare Betriebs- und Nebenkosten mit den entsprechenden Vorauszahlungen durch die Mieter\*innen. Auf abgerechnete Betriebs- und Nebenkosten entfallen Forderungen in Höhe von TEUR 1.860 (Vorjahr: TEUR 2.649).

Die Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

<b>Einzelwertberichtigungen in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>8.645</b>	<b>8.459</b>
Verbrauch	-2.884	-2.516
Auflösung	-1.664	-2.120
Zugänge	4.452	4.823
Erstkonsolidierung	1.846	0
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>10.395</b>	<b>8.645</b>

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Wertberichtigungen und Ausbuchungen) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Mieter\*innen in Höhe von TEUR 4.577 (Vorjahr: TEUR 4.386) ergebniswirksam erfasst.

## 9. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Erhaltene Vorauszahlungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft	6.945	0
Forderungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft	5.445	0
Forderungen an das Finanzamt	4.563	622
Darlehen an Minderheitsgesellschafter	4.444	3.894
Weiterbelastbare Verpflichtungen für Pensionen	4.331	4.363
Überzahlungen an Lieferanten	1.326	2.045
Übrige	1.392	72
<b>Gesamt</b>	<b>28.448</b>	<b>10.996</b>

Die Darlehen an Minderheitsgesellschafter sind vollständig durch Verpfändung von Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften besichert.

Bei den erhaltenen Vorauszahlungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft handelt es sich um zweckgebundene Vorauszahlungen von Kund\*innen für sich im Bau befindliche Wohnungen. Diese Vorauszahlungen werden nach Erreichen des jeweils bestimmten Baufortschritts in die liquiden Mittel umgegliedert.

## 10. GELEISTETE ANZAHLUNGEN AUF UNTERNEHMENSERWERBE

Die im Vorjahr ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen auf Unternehmenserwerbe betrafen den auf ein Treuhandkonto gezahlten Kaufpreis zum Erwerb aller Anteile an der Vantage Development S.A. in Polen. Der Abschluss des Kaufvertrags erfolgte am 8. November 2019, die Erstkonsolidierung erfolgte zum 13. Januar 2020.



## 11. LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben bei Kreditinstituten sowie, allerdings nur in geringem Umfang, Kassenbestände. Zur Überleitung auf den Finanzmittelfonds wird auf den Abschnitt „Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung“ verwiesen.

## 12. ZUR VERÄUSSERUNG BESTIMMTES LANGFRISTIGES VERMÖGEN UND SCHULDEN

Das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen beinhaltet ausschließlich zuvor als Renditeliegenschaften ausgewiesene Immobilien, die nicht zum strategischen Kernbestand zählen und veräußert werden sollen.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Postens dar:

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen in TEUR	2020	2019
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>34.536</b>	<b>86.995</b>
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	45.111	6.055
Investitionen	163	243
Marktwertveränderungen	-602	-1.402
Veräußerungen	-22.724	-39.023
Übertragung in die Renditeliegenschaften	-2.534	-18.332
Währungsumrechnung	-52	0
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>53.898</b>	<b>34.536</b>

Für einen Anteil von EUR 24,8 Mio. (Vorjahr: EUR 9,9 Mio.) wurden bereits Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für das folgende Geschäftsjahr erwartet wird. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3 der weiteren zur Veräußerung bestimmten Immobilien basiert auf der Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen. Die Vorgehensweise zur Bewertung ist in den Erläuterungen zu Renditeliegenschaften näher dargestellt, ebenso wie die wesentlichen Bewertungsparameter.

Die Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung stehendem Vermögen betreffen Leasingverbindlichkeiten aus Erbbaurechten.

## 13. EIGENKAPITAL

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

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag unverändert gegenüber dem Vorjahr EUR 146.498.765,00. Das Grundkapital ist unverändert eingeteilt in 146.498.765 stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf Inhaber\*innen.

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Mai 2018 wurde das „Genehmigte Kapital 2018“ beschlossen und der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 22. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrfach insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 29 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29 Mio. Stückaktien zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Mai 2018 wurde das von der Hauptversammlung am 16. Mai 2017 beschlossene „Bedingte Kapital 2017/I“ als „Bedingtes Kapital 2018/I“ neu gefasst. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 29 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29 Mio. neuen auf Inhaber\*innen lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber\*innen von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß den Ermächtigungen der Hauptversammlungen vom 14. Juni 2013, vom 19. Juni 2015, vom 16. Mai 2017 oder vom 23. Mai 2018 von der Gesellschaft oder durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt jeweils zu dem gemäß den vorbezeichneten Ermächtigungsbeschlüssen festzulegenden Wandlungs- bzw. Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind, und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Von dieser Ermächtigung wurde im Geschäftsjahr 2020 durch die Ausgabe einer neuen Wandelschuldverschreibung teilweise Gebrauch gemacht. Die neue Wandelschuldverschreibung berechtigt zur Ausgabe von bis zu ca. 13.819.465 neuen auf Inhaber\*innen lautenden Stückaktien (ca. 9,43% des Grundkapitals).

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 17. Juni 2016 eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 16. Juni 2021 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen.

Auf Grundlage dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft insgesamt 310.000 eigene Aktien zur Bedienung des Mitarbeiterbeteiligungsprogrammes und der langfristigen Vorstandsvergütung erworben. In 2020 hat die Gesellschaft hiervon im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogrammes 26.080 Aktien (Vorjahr: 15.300 Aktien) an Mitarbeiter\*innen übertragen. Im Rahmen der langfristigen Vorstandsvergütung wurden für in 2016 erworbene Ansprüche 31.851 Aktien übertragen. Zum Stichtag verfügt die TAG über einen Bestand von 203.884 (Vorjahr: 161.815) eigene Aktien, dies entspricht 0,14% (Vorjahr: 0,11%) des Grundkapitals. Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt TEUR 146.295 (Vorjahr TEUR 146.337).

## Rücklagen

Die Kapitalrücklage resultiert im Wesentlichen aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen aus Vorjahren sowie aus Entnahmen zum Ausgleich handelsrechtlicher Jahresfehlbeträge. Ferner werden in diesem Posten Effekte aus Anteilsauf- und -abstockungen ohne Statuswechsel ausgewiesen.

Die Gewinnrücklagen betreffen die gesetzliche Rücklage nach den Regelungen des § 150 AktG und die kumulierten Effekte aus der Erstanwendung des IFRS 9.

Die Rücklage für Währungsumrechnung beinhaltet Effekte aus der Geschäftstätigkeit in Polen.

## Dividende

Der Vorstand der TAG plant, vorbehaltlich der hierfür erforderlichen Zustimmung des Aufsichtsrats, für das Geschäftsjahr 2020 eine Dividende von EUR 0,88 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,82 je Aktie) der Hauptversammlung zur Ausschüttung vorzuschlagen.

## Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter

Der Posten betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen. Sofern diesen Gesellschaftern Ausgleichszahlungen in Form von jährlichen Garantiedividenden über einen unkündbaren Mindestzeitraum zustehen, wurden diese als sonstige langfristige Verbindlichkeit erfasst.

Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter.

## 14. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	01.01.2020	Cashflow aus Finan- zierungs- tätigkeit	Zugang aus Unter- nehmens- erwerben	Änderun- gen des Zeitwertes	Nicht- zahlungs- wirksame Ände- rungen	Sonstiges		31.12.2020
						Zinsauf- wand	gezahlte Zinsen	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.901.197	67.532	8.475	0	0	39.793	-38.482	1.977.924
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	402.976	53.245	40.394	0	-1.874	6.193	-5.016	495.918
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	258.875	302.260	0	0	0	5.457	-1.228	565.364
Derivative Finanzinstrumente	71.508	-97.640	0	54.718	0	0	0	28.585
Leasingverbindlichkeiten	14.041	-2.851	3.741	0	3.167	112	0	18.210
Übrige Finanzverbindlichkeiten	25.779	-1.783	0	0	681	277	0	24.954
<b>Gesamt</b>	<b>2.674.376</b>	<b>320.763</b>	<b>52.610</b>	<b>54.718</b>	<b>1.383</b>	<b>51.832</b>	<b>-44.726</b>	<b>3.110.955</b>

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	01.01.2019	Cashflow aus Finan- zierungs- tätigkeit	Zugang aus Unter- nehmens- erwerben	Änderun- gen des Zeitwertes	Nicht- zahlungs- wirksame Ände- rungen	Sonstiges		31.12.2019
						Zinsauf- wand	gezahlte Zinsen	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.855.544	48.908	0	0	0	41.081	-44.336	1.901.197
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	285.763	116.287	0	0	0	4.676	-3.750	402.976
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	257.527	0	0	0	0	3.014	-1.666	258.875
Derivative Finanzinstrumente	42.005	0	0	29.503	0	0	0	71.508
Leasingverbindlichkeiten	14.645	-2.031	0	0	1.160	267	0	14.041
Übrige Finanzverbindlichkeiten	26.587	-1.863	0	0	871	184	0	25.779
<b>Gesamt</b>	<b>2.482.071</b>	<b>161.301</b>	<b>0</b>	<b>29.503</b>	<b>2.031</b>	<b>49.222</b>	<b>-49.752</b>	<b>2.674.376</b>

## Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie die Abtretung von Mieteinnahmen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung von Financial Covenants) verwertet werden.

## Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein unbesichertes Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 102,0 Mio. mit Laufzeittranchen von fünf Jahren (EUR 59,0 Mio.) und sieben Jahren (EUR 43,0 Mio.) begeben. Die Verzinsung beläuft sich auf 1,125% bzw. 1,250% p. a. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein weiteres unbesichertes Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 92,0 Mio. mit Laufzeittranchen zwischen drei und zehn Jahren begeben. Bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 6,2 Jahren ergibt sich eine durchschnittliche Verzinsung von 2,0% p. a.

Seit dem Geschäftsjahr 2018 werden zudem im Umfang von in der Regel bis zu EUR 50,0 Mio. kurzfristige Inhaberschuldverschreibungen als Sonderform der Unternehmensanleihe mit Laufzeiten von in der Regel einem bis sechs Monaten (sogenannte „Commercial Papers“) begeben. Zum 31. Dezember 2020 ist hiervon ein Nominalbetrag von EUR 50,0 Mio. (Vorjahr: EUR 50,0 Mio.) ausstehend.

## Wandelanleihen

Im August 2020 hat die TAG eine Wandelschuldverschreibung 2020/2026 mit einem Nominalwert von EUR 470,0 Mio. platziert. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit von sechs Jahren, ist unbesichert und wird mit einem Kupon von 0,625% p.a. verzinst. Der Wandlungspreis beträgt zum Stichtag EUR 34,01, eine Anpassung dieses Wandlungspreises erfolgt nur, soweit künftige Dividendenzahlungen den Wert von EUR 0,82 je Aktie übersteigen.

Gleichzeitig wurde für die bereits bestehende unbesicherte und mit einem Kupon von ebenfalls 0,625% p.a. verzinsten Wandelschuldverschreibung 2017/2022 mit einem ursprünglichen Nominalwert von EUR 262,0 Mio. ein Rückkaufangebot unterbreitet. Auf der Grundlage dieses Angebotes hat die TAG Wandelschuldverschreibungen im Nominalwert von EUR 131,0 Mio. zurückerworben. Hieraus ergab sich ein Mittelabfluss von EUR 189,5 Mio. In der Folge wurden Wandelschuldverschreibungen 2017/2022 mit einem Nominalwert von EUR 113,5 Mio. zur Wandlung eingereicht, wobei die TAG jeweils die Barausgleichsoption anstatt der Wandlung in Aktien ausgeübt hat. Hieraus ergab sich in 2020 ein weiterer Mittelabfluss von EUR 71,5 Mio. Weitere Verpflichtungen für den erwarteten Barausgleich nach dem Stichtag von EUR 93,0 Mio. sind ergänzend in den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen ausgewiesen. Im Ergebnis sind zum Stichtag noch nominal EUR 17,5 Mio. dieser Wandelschuldverschreibung ausstehend. Der diesbezügliche aktuelle Wandlungspreis beträgt zum Stichtag EUR 17,46 (Vorjahr: EUR 17,69), eine Anpassung dieses Wandlungspreises erfolgt, soweit künftige Dividendenzahlungen den Wert von EUR 0,57 je Aktie übersteigen.

## Derivative Finanzinstrumente

In den derivativen Finanzinstrumenten ist mit TEUR 13.818 (Vorjahr: TEUR 65.329) der Zeitwert der Wandlungsrechte aus den Wandelschuldverschreibungen abgebildet.

Weiterhin sind Kaufpreisgarantien für Minderheitsbeteiligungen an Tochtergesellschaften mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 6.303 (Vorjahr: TEUR 6.179) enthalten.

## Leasingverbindlichkeiten und übrige Finanzverbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verpflichtungen aus Leasingverbindlichkeiten von TEUR 15.635 (Vorjahr: TEUR 11.647) sowie aus Garantiedividenden an nicht-beherrschende Gesellschafter in Höhe von TEUR 4.666 (Vorjahr: TEUR 5.388). Innerhalb der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zudem die innerhalb eines Jahres fälligen Leasingverbindlichkeiten und Garantiedividenden sowie die Andienungsrechte von nicht-beherrschenden Gesellschaftern ausgewiesen.

Nicht-zahlungswirksame Änderungen der Leasingverbindlichkeiten betreffen neu zu bilanzierende Verträge sowie Umgliederungen. Nicht-zahlungswirksame Änderungen der übrigen Finanzverbindlichkeiten betreffen die Verzinsung des Abfindungsanspruchs aus dem Andienungsrecht.

Die undiskontierten Leasingverbindlichkeiten betragen zum Stichtag TEUR 18.350 (Vorjahr: TEUR 15.473).

## 15. RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Die Rückstellungen für Pensionen entsprechen der Nettoschuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen. Die Entwicklung des Postens stellt sich wie folgt dar:

Rückstellungen für Pensionen in TEUR	Verpflichtung*	Erstattungsanspruch
<b>Bilanzansatz zum 01.01.2019</b>	<b>5.505</b>	<b>4.077</b>
Aufwandswirksame Zuführung	151	0
Ertragswirksame Auflösung	0	0
Erfolgsneutrale Zuführung (Rückerstattungsanspruch)	489	489
Rentenzahlung	-346	-203
<b>Bilanzansatz zum 31.12.2019</b>	<b>5.799</b>	<b>4.363</b>
Aufwandswirksame Zuführung	162	0
Erfolgsneutrale Zuführung (Rückerstattungsanspruch)	176	176
Rentenzahlung	-353	-207
<b>Bilanzansatz zum 31.12.2020</b>	<b>5.783</b>	<b>4.331</b>

\*Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht der bilanziell angesetzten Verpflichtung. Er betrug zudem TEUR 5.942 am 31. Dezember 2017, TEUR 6.132 am 31. Dezember 2016 und TEUR 6.020 bzw. am 31. Dezember 2015.

Der unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesene Erstattungsanspruch betrifft Ansprüche gegenüber einer in Vorjahren erworbenen Tochtergesellschaft, für die ein Recht zur Weiterbelastung an die vorherige Anteilseignerin besteht.

Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von TEUR 349 (Vorjahr: TEUR 339) innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Der Ausweis dieser Beträge erfolgt aus Vereinfachungsgründen einheitlich mit den anderen Pensionsverpflichtungen unter den langfristigen Verbindlichkeiten.

Die Veränderung des Geschäftsjahres beinhaltet im Wesentlichen den Aufzinsungseffekt sowie versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste. Da sich für einen Teil der Verpflichtung der korrespondierende Erstattungsanspruch entsprechend mitentwickelt, werden die Effekte im Wesentlichen erfolgsneutral erfasst. Darüber hinausgehende Effekte werden im Zinsaufwand bzw. Zinsertrag abgebildet.

In der nachfolgenden Übersicht sind die bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen zugrunde gelegten Parameter ersichtlich:

<b>Pensionsrückstellungen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rechnungszinssatz in %	0,72	0,86
Rentenanpassung in %	2,00	2,00
Duration (in Jahren)	10	10
Rentalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck verwendet.

## 16. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige Rückstellungen in TEUR</b>	<b>Stand 01.01.2020</b>	<b>Zugänge im Rahmen eines Unternehmens- erwerbs nach IFRS 3</b>	<b>Verbrauch</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zuführung</b>	<b>Stand 31.12.2020</b>
Ausstehende Rechnungen	14.873	0	14.239	450	17.448	17.632
Schadensersatz- und Prozessrisiken	3.000	0	272	26	1.031	3.733
Tantieme	1.375	0	1.375	0	1.496	1.496
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	827	0	827	0	633	633
Übrige	2.749	1.524	2.763	394	3.130	4.246
<b>Gesamt</b>	<b>22.824</b>	<b>1.524</b>	<b>19.476</b>	<b>870</b>	<b>23.738</b>	<b>27.740</b>

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen betreffen im Wesentlichen zum Stichtag noch nicht erhaltene Rechnungen für laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, mit deren Inanspruchnahme überwiegend kurzfristig gerechnet wird.

Die Rückstellung für Schadensersatz- und Prozessrisiken betrifft im Wesentlichen mögliche Inanspruchnahmen aus bereits in Vorjahren abgeschlossenen Bauträgermaßnahmen, deren Ausgang von laufenden Gerichtsverfahren abhängig sein wird. Zinseffekte wurden aus Wesentlichkeitsgründen nicht berücksichtigt.

## 17. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten überwiegend Nettoverpflichtungen aus Betriebskostenvorauszahlungen abzüglich noch nicht abgerechneter Betriebskosten sowie Lieferantenverbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten einen Posten von EUR 12,7 Mio. (Vorjahr: EUR 16,2 Mio.) aus der Saldierung von Vorauszahlungen durch die Mieter\*innen von EUR 157,2 Mio. (Vorjahr: EUR 146,8 Mio.) mit den entsprechenden Forderungen für noch nicht abgerechnete, umlegbare Betriebs- und Nebenkosten.

## 18. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Zusammensetzung dieser Posten stellt sich wie folgt dar:

<b>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Erhaltene Anzahlungen aus Verkäufen	20.386	0
Andienungsrechte von nicht-beherrschenden Gesellschaftern	19.232	19.057
Mieterguthaben aus Vorauszahlungen	9.770	10.312
Steuerverbindlichkeiten	6.582	3.783
Leasingverbindlichkeiten	2.610	2.394
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	1.997	2.026
Garantiedividende	1.055	1.333
Abgrenzungsposten	684	623
Übrige	890	1.473
<b>Gesamt</b>	<b>63.205</b>	<b>41.001</b>

Die Verbindlichkeiten aus Andienungsrechten von nicht-beherrschenden Gesellschaftern betreffen ein im Geschäftsjahr 2016 unterbreitetes Abfindungsangebot an die außenstehenden Aktionär\*innen der TAG Colonia-Immobilien AG, ihre Aktien gegen eine Barzahlung von EUR 7,19 an eine 100%ige Tochtergesellschaft der TAG zu übertragen. Dieses Recht besteht bis zur Beendigung des Spruchverfahrens weiter.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 19. MIETERGEBNIS

Die dem Segment Vermietung zuzuordnenden Erlöse entfallen auf die nach IFRS 16 zu erfassenden Mieterträge sowie die nach IFRS 15 zu erfassenden Erträge für fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten. Die Covid-19-Pandemie hatte im Geschäftsjahr keinen wesentlichen Einfluss auf die im Segment Vermietung erzielten Umsatzerlöse.

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Umsätze aus Vermietung in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Netto-Ist-Miete	322.515	314.967
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	13.487	13.220
<b>Mieterträge nach IFRS 16</b>	<b>336.002</b>	<b>328.187</b>
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	86.760	74.204
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	3.628	3.115
<b>Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15</b>	<b>90.388</b>	<b>77.319</b>
<b>Gesamt</b>	<b>426.390</b>	<b>405.506</b>

Zusammen mit den im Verkaufsergebnis bzw. im Dienstleistungsergebnis ausgewiesenen Erlösen belaufen sich die nach IFRS 15 erfassten Erlöse aus Verträgen mit Kund\*innen auf TEUR 345.182 (Vorjahr: TEUR 170.260).

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Aufwendungen aus Vermietung in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Instandhaltungsaufwendungen	34.990	33.344
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	10.795	10.253
Betriebskosten Leerstand	8.655	7.894
Wertminderungen Mietforderungen	3.982	3.899
<b>Aufwendungen ohne Weiterbelastungen</b>	<b>58.422</b>	<b>55.391</b>
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	103.875	90.539
<b>Gesamt</b>	<b>162.296</b>	<b>145.929</b>



## 20. VERKAUFSERGEBNIS

Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Verkaufsergebnis in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	23.310	39.938
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-23.412	-39.839
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>-101</b>	<b>100</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Deutschland)	101.963	1.812
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Deutschland)	-61.655	-2.317
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Deutschland)</b>	<b>40.308</b>	<b>-505</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Polen)	73.370	0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Polen)	-67.108	0
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Polen)</b>	<b>6.261</b>	<b>0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>46.467</b>	<b>-405</b>

## 21. DIENSTLEISTUNGSERGEBNIS

Die dem Segment Dienstleistungen zuzuordnenden Erlöse und Aufwendungen verteilen sich auf die unterschiedlichen Serviceleistungen des Konzerns wie folgt:

<b>Umsätze aus Dienstleistungen in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Energiemanagement	24.760	21.928
Hausmeistertätigkeiten	13.873	12.650
Multimediaservice	8.826	8.669
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	4.051	3.761
Sonstige Dienstleistungen	2.790	2.487
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	1.851	1.696
<b>Gesamt</b>	<b>56.151</b>	<b>51.191</b>
Wertminderungsaufwand	-595	-487
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-29.442	-29.668
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>26.115</b>	<b>21.036</b>

Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen keine durch die TAG erbrachten Leistungen nach IFRS 15 dar und werden lediglich zur Verbesserung des Einblicks in die Ertragslage separat ausgewiesen. Für diese Vertragsbestandteile erfolgt eine proportionale Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten.

Weitere im Bereich Dienstleistungen angefallene Aufwendungen werden unter den jeweiligen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (z.B. im Personalaufwand) ausgewiesen.

## 22. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge ersichtlich:

<b>Sonstige betriebliche Erträge in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aktiviert Personalaufwendungen	2.529	0
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.052	755
Auflösung von übrigen Rückstellungen	870	863
Sonstige periodenfremde Erträge	371	438
Zuwendungen der öffentlichen Hand	327	1.078
Auflösung von Rückstellungen für Grunderwerbsteuerrisiken	0	2.300
Übrige	1.025	180
<b>Gesamt</b>	<b>6.174</b>	<b>5.614</b>

Die aktivierten Personalaufwendungen enthalten direkt zurechenbare Kosten aus der Projektentwicklungstätigkeit in Polen.

## 23. FAIR-VALUE-ÄNDERUNGEN VON RENDITELIEGENSCHAFTEN UND BEWERTUNG VON VORRATSIMMOBILIEN

Der Posten beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der laufenden Bewertung der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften, Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens und das Bewertungsergebnis der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

<b>Bewertungsergebnis Immobilien in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Renditeliegenschaften	329.039	415.444
Vorratsimmobilien	-39	56
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-602	-1.402
<b>Gesamt</b>	<b>328.399</b>	<b>414.098</b>

## 24. PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Personalaufwand in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	29.816	26.083
Verwaltung und Zentralbereiche	14.032	11.532
Hausmeister*innen	11.990	10.284
Handwerker*innen	2.765	2.406
<b>Gesamt</b>	<b>58.604</b>	<b>50.305</b>

## 25. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	6.686	6.695
Beiträge und Spenden	4.436	478
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1.820	1.551
Raumkosten	1.689	1.592
EDV-Kosten	1.480	1.615
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	955	1.462
Personalnebenkosten	897	1.212
Nebenkosten des Geldverkehrs	807	491
Versicherungen	603	524
Werbekosten	436	459
Investor Relations	374	433
Übrige	1.998	1.382
<b>Gesamt</b>	<b>22.180</b>	<b>17.894</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden TEUR 94 (Vorjahr: TEUR 401) für nicht-bilanzierte kurzfristige Mietverträge erfasst. Der nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten einbezogene Aufwand für variable Leasingzahlungen betrug TEUR 425 (Vorjahr: TEUR 370).

## 26. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

<b>Finanzergebnis in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	-1.506	0
Übriges sonstiges Finanzergebnis	822	1.374
Zinsertrag	803	480
Zinsaufwand	-107.159	-79.440
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-107.040</b>	<b>-77.586</b>
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Anleihen	3.628	1.402
Vorfälligkeitsentschädigungen	641	174
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	57.849	30.377
<b>Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmalrechnung)</b>	<b>-44.921</b>	<b>-45.633</b>

Das Sonstige Finanzergebnis enthält die Wertänderungen von als FVTPL designierten Beteiligungen in Höhe von TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 509) sowie vereinnahmte Dividenden und Ausschüttungen von TEUR 372 (Vorjahr: TEUR 566). Daneben wird im Beteiligungsergebnis auch das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ausgewiesen.

Die erfolgswirksam erfassten Währungsdifferenzen resultieren aus der Umrechnung fremder Währungen zum Bilanzstichtag.

Die Zinserträge betreffen nach der Effektivzinsmethode ermittelte Zinserträge aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten.

Der Zinsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Zinsaufwand in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Zinsaufwand nach der Effektivzinsmethode Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu AmC	51.712	49.457
Netto-Änderung des beizulegenden Zeitwertes Derivative Finanzinstrumente zu FVTPL	54.718	29.503
Sonstige Finanzaufwendungen	730	480
<b>Gesamt</b>	<b>107.159</b>	<b>79.440</b>

Die sonstigen nicht zahlungswirksamen Posten beinhalten überwiegend die Bewertung der Derivate mit TEUR 54.718 (Vorjahr: TEUR 29.503) sowie die Währungsdifferenzen mit TEUR 1.506 (Vorjahr: TEUR 0).

## 27. ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Konzernergebnis (in TEUR)</b>		
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile	393.521	446.259
Aufwendungen für Wandelanleihen	2.100	21.277
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile (verwässert)	395.621	467.536
<b>Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)</b>		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	146.288	146.333
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	13.819	14.775
Auswirkung der Vorstandsvergütung	36	43
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	160.143	161.151
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
unverwässert	2,69	3,05
verwässert	2,47	2,90

Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der potenziellen Korrektur des Konzernergebnisses und der Anzahl der Aktien bei Ausübung wandelbarer Instrumente oder Optionen. Der Verwässerungseffekt bei der TAG resultiert im Wesentlichen aus den „potenziellen Aktien“ aus Wandelanleihen. Für das Geschäftsjahr 2020 sind keine Effekte aus der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 enthalten, da sich aus dieser kein Verwässerungseffekt ergab.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung stellt die Zahlungsströme des Geschäftsjahres unterteilt nach laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit dar. Dabei werden Zahlungsströme der Investitions- und Finanzierungstätigkeit direkt dargestellt, während hinsichtlich des operativen Teils nach der indirekten Methode verfahren wird.

Der in der Kapitalflussrechnung zugrunde gelegte Finanzmittelfonds enthält nur frei verfügbare Zahlungsmittel und stellt sich gegenüber den in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln wie folgt dar:

<b>Finanzmittelfonds in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Liquide Mittel lt. Bilanz	324.320	91.306
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-4.301	-2.620
<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>320.019</b>	<b>88.686</b>

Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen betreffen vorübergehend nicht frei verfügbare Zahlungseingänge aus Verkäufen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen kurzfristig verpfändete Bankguthaben.

Im Rahmen des Erwerbs von Immobilienobjektgesellschaften wurden liquide Mittel von TEUR 1.445 (Vorjahr: TEUR 1.001) übernommen.

Weitere Angaben zu Cashflows und nicht zahlungswirksamen Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten inklusive der Leasingverbindlichkeiten sind in Abschnitt „14. Finanzverbindlichkeiten“ dargestellt.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die TAG verfolgt eine regionale Steuerung ihres Wohnimmobilienportfolios und gliedert ihren Immobilienbestand im Segment „Vermietung“ in die Regionen Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rhein-Ruhr, Rostock, Salzgitter und Übrige. Daneben erfolgt die Vermietung verschiedener Gewerbeimmobilien sowie durch die TAG betriebene Serviced Apartments. Grundlage der Geschäftsaktivitäten dieser Bereiche ist die Vermietung von Bestandsimmobilien an Kund\*innen der TAG. Die Geschäftsaktivitäten werden somit auf aggregierter Ebene innerhalb des Segments Vermietung ausgewiesen.

Das Segment „Dienstleistungen“ beinhaltet die auf die internen Dienstleistungsgesellschaften entfallenden Geschäftsaktivitäten. Neben der Vermietung baut die TAG seit einigen Jahren die Geschäftstätigkeit im immobiliennahen Dienstleistungsbereich aus. Daher erfolgt seit Ende 2019 die aggregierte Offenlegung von Informationen für die Segmente Vermietung und Dienstleistungen.

Die Geschäftstätigkeit der TAG in Polen umfasst derzeit insbesondere die Entwicklung von zukünftig für die Vermietung vorgesehenen Immobilien sowie die restliche Entwicklung und Veräußerung von Wohnungen aus dem Bestand der Immobilien des Vorratsvermögens. Da aus diesen Verkäufen zusammen mit den in Deutschland erzielten Transaktionen im Geschäftsjahr 2020 wesentliche Umsatzerlöse zu verzeichnen waren, wurde ebenfalls das Segment „Projektentwicklungen und Verkauf“ dargestellt. Ergebnisbeiträge im Segment „Vermietung“ werden im Rahmen der polnischen Geschäftstätigkeit noch nicht erzielt.

Die Segmentberichterstattung folgt der internen Berichterstattung, die grundsätzlich (mit den in der weiter unten dargestellten Überleitung vom Segmentergebnis II zum EBT enthaltenen Ausnahmen) der IFRS-Rechnungslegung entspricht. Aus den erzielten Umsatzerlösen aus der Vermietung (Netto-Ist-Mieten bzw. „Kaltmieten“) sowie den erbrachten Dienstleistungen und zugehörigen Aufwendungen wird das Segmentergebnis I ermittelt. Unter Berücksichtigung der zurechenbaren Personalkosten und weiterer Erträge und Aufwendungen wird das Segmentergebnis II wie folgt ermittelt.

<b>Segmentberichterstattung</b>		<b>Vermietung</b>	<b>Dienstleistungen</b>	<b>Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf</b>	<b>Summe</b>
<b>Segmentumsatzerlöse</b>	<b>2020</b>	<b>322.515</b>	<b>54.300</b>	<b>198.642</b>	<b>575.457</b>
	2019	314.967	49.495	41.749	406.211
<b>Segmentaufwand</b>	<b>2020</b>	<b>-80.058</b>	<b>-28.186</b>	<b>-152.175</b>	<b>-260.419</b>
	2019	-80.766	-28.459	-42.154	-151.379
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	<b>2020</b>	<b>-12.136</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12.136</b>
	2019	-12.141	0	0	-12.141
Instandhaltung / Investitionskosten	<b>2020</b>	<b>-65.204</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-65.204</b>
	2019	-66.117	0	0	-66.117
Wertminderung auf Forderungen	<b>2020</b>	<b>-3.981</b>	<b>-596</b>	<b>0</b>	<b>-4.577</b>
	2019	-3.899	-487	0	-4.386
Aufwendungen aus Dienstleistungen	<b>2020</b>	<b>0</b>	<b>-27.590</b>	<b>0</b>	<b>-27.590</b>
	2019	0	-27.972	0	-27.972
Sonstige Erträge	<b>2020</b>	<b>1.263</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.263</b>
	2019	1.391	0	0	1.391
<b>Segmentergebnis I</b>	<b>2020</b>	<b>242.457</b>	<b>26.114</b>	<b>46.467</b>	<b>315.038</b>
	2019	234.201	21.036	-405	254.832
Personalkosten	<b>2020</b>	<b>-18.334</b>	<b>-17.643</b>	<b>0</b>	<b>-35.977</b>
	2019	-17.472	-15.245	0	-32.717
Sonstige Erträge / Sonstige Aufwendungen	<b>2020</b>	<b>-3.599</b>	<b>2.245</b>	<b>0</b>	<b>-1.354</b>
	2019	-3.134	2.180	0	-954
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>2020</b>	<b>220.524</b>	<b>10.716</b>	<b>46.467</b>	<b>277.707</b>
	2019	213.595	7.971	-405	221.161
<b>Segmentvermögen</b>	<b>2020</b>	<b>5.809.449</b>	<b>0</b>	<b>175.000</b>	<b>5.984.449</b>
	2019	5.248.270	0	54.085	5.302.355

Umsatzerlöse, die aus Geschäftsaktivitäten zwischen den Segmenten resultieren, basieren im Wesentlichen auf intern erbrachten Dienstleistungen. Die Dienstleistungsgesellschaften der TAG erbringen regelmäßig Dienstleistungen für die Bestandsgesellschaften des Segments Vermietung.

Die Segmentumsatzerlöse des Segments Vermietung beinhalten analog zur internen Berichterstattung lediglich die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“). Die Überleitung der Umsätze aus Vermietung zu den Segmentumsatzerlösen bzw. Mieterlösen ist im Abschnitt „19. Mietergebnis“ innerhalb der Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung ersichtlich.

Die Segmentumsatzerlöse des Segments Dienstleistungen beinhalten analog zur internen Berichterstattung die durch die internen Dienstleistungsgesellschaften erbrachten Umsatzerlöse nach Bereinigung von Grundsteuer und Gebäudeversicherungen gemäß IFRS 15. Zur Überleitung der Segmentumsatzerlöse zu den Dienstleistungserlösen verweisen wir auf den Abschnitt „21. Dienstleistungsergebnis“ innerhalb der Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Die Überleitung des Segmentergebnisses II zum EBT laut Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

<b>Segmentergebnis in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>277.707</b>	<b>221.161</b>
Aktivierete Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	30.215	32.773
Nicht-zugeordnete Betriebskosten Leerstand	-8.655	-7.894
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	328.399	414.098
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-22.627	-17.588
Abschreibungen	-7.218	-6.797
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	-14.575	-10.829
Finanzergebnis	-107.040	-77.586
<b>EBT</b>	<b>476.206</b>	<b>547.338</b>

## ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

### RISIKEN DURCH FINANZINSTRUMENTE

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen im Wesentlichen das Markt-, Liquiditäts- und Kreditrisiko. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung. Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

### KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Die Eigenkapitalquote, inklusive Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter, stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

<b>Eigenkapitalquote in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Eigenkapital	2.681.528	2.394.236
Bilanzsumme	6.477.985	5.646.970
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>41,4</b>	<b>42,4</b>

## BEIZULEGENDER ZEITWERT VON FINANZINSTRUMENTEN

Der beizulegende Zeitwert von Vermögenswerten und Schulden soll unter Verwendung möglichst marktnaher Inputfaktoren bestimmt werden. Die Bemessungshierarchie unterscheidet je nach Verfügbarkeit drei Stufen zur Unterteilung der Inputfaktoren:

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Berichtszeitraum erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

Die zum beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfassten Finanzinstrumente stellen sich wie folgt dar:

<b>Zeitwerte von Finanzinstrumenten in TEUR</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Aktiva</b>			
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 2	5.020	4.793
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	3.456	3.848
<b>Passiva</b>			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	-28.585	71.508

Die Veränderung des Buchwerts der mit einem Zeitwert der Stufe 3 bewerteten anderen finanziellen Vermögenswerte resultiert zu TEUR 257 (Vorjahr: TEUR 47) aus Abgängen und zu TEUR -135 (Vorjahr: TEUR 531) aus erfolgswirksam erfassten Änderungen des Zeitwertes.

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen nicht-börsennotierte Minderheitsanteile an Immobiliengesellschaften und Fonds. Die Bewertung der Beteiligungen beruht zum Teil auf beobachtbaren Marktpreisen (Stufe 2) und zum Teil auf unternehmensspezifischen Modellen wie marktüblichen Net-Asset-Value-Modellen unter Berücksichtigung von Daten, welche nicht am Markt beobachtbar sind (Stufe 3). Die in diesen Methoden verwendeten Eingangsparameter beinhalten unter anderem Annahmen über die zukünftigen Zahlungsströme sowie die



Wertentwicklung von Immobilien und werden soweit möglich marktnah erhoben. Eine Veränderung des Zeitwertes der durch die Beteiligungsunternehmen gehaltenen Immobilien würde sich anteilig auf den Zeitwert der Beteiligung auswirken. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Die derivativen Finanzinstrumente werden auf Basis etablierter Bewertungsmodelle bewertet, deren wesentliche Eingangsparameter von aktiven Märkten abgeleitet werden. Die als derivatives Finanzinstrument ohne Sicherungsbeziehung erfassten Kaufpreisgarantien werden auf Basis einer Monte-Carlo-Simulation (Mark-to-Model-Bewertung) mithilfe zweier korrelierter stochastischer Prozesse bewertet. Die separat als Derivat bilanzierten Wandlungsrechte aus Wandelschuldverschreibungen werden auf Basis von Binominalmodellen bewertet.

Daneben bestehen folgende Finanzinstrumente, die in der Konzernbilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden und deren Buchwerte keine angemessenen Näherungswerte für den beizulegenden Zeitwert darstellen:

Finanzinstrumente in TEUR	IFRS 13 Bewertungen	2020		2019	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 2	1.977.924	2.077.069	1.901.196	1.977.963
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 2	495.918	502.702	402.976	405.856
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Stufe 2	565.364	582.253	258.875	262.493
Leasingverbindlichkeiten	Stufe 2	18.210	18.052	0	14.531

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktinzinses.

Die ebenfalls zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifizierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

## ZIELE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten Marktrisiken hinsichtlich Zinsen und Aktienkursen, das Ausfallrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Liquiditätsrisiko.

## MARKTRISIKEN

Die Aktivitäten des Konzerns sind finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum überwiegenden Teil werden langfristige Bankkredite nur mit einer fixen Verzinsung abgeschlossen, in sehr geringem Umfang bestehen variabel verzinsliche Darlehen. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen sowie die aufgenommenen Schuldscheindarlehen verfügen ausschließlich über feste Zinssätze.

Zum 31. Dezember 2020 bestehen variabel verzinsliche Darlehen mit einem Nominalwert von EUR 55,6 Mio. (Vorjahr: EUR 60,5 Mio.). Bezogen auf diese Darlehen würde ein Anstieg bzw. Rückgang des Zinsniveaus um 0,5% zu einer Erhöhung bzw. Minderung des jährlichen Zinsaufwands um jeweils EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) führen. Diese Effekte würden sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteuern unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Die derivativen Finanzinstrumente enthalten das nach Rückkauf bzw. Rückzahlung verbleibende Wandlungsrecht der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 mit einem beizulegenden Zeitwert von EUR 8,5 Mio. (Vorjahr: EUR 65,3 Mio.), das Wandlungsrecht aus der Wandelschuldverschreibung 2020/2026 mit EUR 13,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) sowie bilanzierte Kaufpreisgarantien gegenüber Minderheitsgesellschaftern einer Tochtergesellschaft mit EUR 6,3 Mio. (Vorjahr: EUR 6,2 Mio.). Diese Derivate unterliegen neben einem Zinsänderungsrisiko auch einem Aktienkursrisiko. Bei einer Erhöhung bzw. Minderung des Zinsniveaus um 0,5% würde sich die Verpflichtung aus diesen Finanzinstrumenten insgesamt um EUR 0,5 Mio. erhöhen (Vorjahr: Minderung EUR 0,7 Mio.) bzw. um EUR 0,4 Mio. mindern (Vorjahr: Erhöhung EUR 0,8 Mio.), ein Anstieg bzw. Rückgang des TAG-Aktienkursniveaus um 5% würde zu einer Erhöhung um EUR 4,7 Mio. (Vorjahr: EUR 10,0 Mio.) bzw. einer Minderung um EUR 4,1 Mio. (Vorjahr: EUR 8,4 Mio.) der Verpflichtung führen. Die Veränderung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von latenten Steuereffekten in gleicher Höhe auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

## AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

### Überblick

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlusts für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Die im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar. Erhaltene Sicherheiten, insbesondere Mietkautionen sowie Pfandrechte, finden keine Berücksichtigung.

Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartei und, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten ein, um die Risiken eines Verlusts aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Dabei wurden verfügbare Finanzinformationen sowie eigene Handelsaufzeichnungen verwendet, um Geschäftspartner zu bewerten. Das Risikoexposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche geografische Gebiete ausschließlich innerhalb Deutschlands verteilten Kund\*innen. Hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen werden laufende Überwachungen der Zahlungseingänge durchgeführt. Wesentliche weitere finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kund\*innen von guter Bonität.

Infolge der Covid-19-Pandemie hat der Konzern die Zahlungsbedingungen für bestimmte Kund\*innen zeitweise erweitert (Stundungen). Diese Maßnahme wurde auf Basis des für Mietzahlungen der Monate April bis Juni 2020 geltenden „Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ jedoch nicht in nennenswerten Größenordnungen in Anspruch genommen. Der Bruttoforderungsbetrag beträgt zum Bilanzstichtag noch EUR 0,04 Mio. Insgesamt wurden im Berichtsjahr keine wesentlichen negativen Einflüsse festgestellt, sodass Anpassungen der Wertberichtigungshöhen nur im auch bislang üblichen Umfang vorgenommen wurden.

### Einschätzung der erwarteten Kreditverluste

Die TAG schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts auftreten.

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswerts wird wertberichtigt, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden dabei immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet. Der Konzern verwendet eine Wertberichtigungsmatrix, um die erwarteten Verluste der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus der Vermietung zu messen, die eine sehr große Anzahl kleiner Salden umfassen.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2020 hat die TAG ihr Verfahren zur Bewertung von Forderungen vom Faktorverfahren, welches die ausstehenden Forderungen unter Berücksichtigung von Kautionen ins Verhältnis zur Bruttomiete setzte, auf die Bewertung nach Fälligkeitsprofil umgestellt. Kautionen werden weiterhin berücksichtigt. Die Verlustquoten werden auf Basis historischer Daten der letzten drei Jahre unter Berücksichtigung der Veränderung externer Einflussfaktoren berechnet und regelmäßig überprüft. Für beendete Mietverträge wird weiterhin eine durchschnittliche Verlustquote berechnet.

Vor dem Hintergrund der Unsicherheiten im Zusammenhang mit den wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie hat die Gesellschaft eine regelmäßige Analyse der Auswirkungen der allgemein geminderten Kreditwürdigkeit auf das künftige Ausfallrisiko für Mietforderungen vorgenommen. Danach ist eine signifikante Erhöhung des erwarteten Forderungsausfallrisikos nicht absehbar. Wesentliche Einflussfaktoren für das Ausfallrisiko sind die Anzahl und Höhe von Stundungen sowie Rücklastschriften. Das maximale Risiko in Bezug auf Rücklastschriften wird auf Basis des Aufkommens an Rücklastschriften im vierten Quartal 2020 zum Stichtag mit EUR 0,4 Mio. beziffert. Offene Forderungen aus Stundungen bestehen zum Stichtag nicht mehr.

Die nachfolgende Tabelle enthält Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko für Mietforderungen.

<b>Ausfallrisiko 31. Dezember 2020 in Mio. EUR</b>	<b>Verlustrate</b>	<b>Bruttobuchwert</b>	<b>Wert- berichtigung</b>
<b>Bestehende Mietverträge</b>			
noch nicht fällige Forderungen	0,5%	12,5	0,1
≤ 90 Tage	39%	2,0	0,7
≤ 180 Tage	62%	1,8	0,5
≤ 270 Tage	82%	0,5	0,4
> 270 Tage	100%	0,7	0,7
Beendete Mietverträge	75%	10,6	7,9
<b>Gesamt</b>		<b>28,1</b>	<b>10,4</b>

<b>Ausfallrisiko 31. Dezember 2019 in Mio. EUR</b>	<b>Verlustrate</b>	<b>Bruttobuchwert</b>	<b>Wert- berichtigung</b>
<b>Bestehende Mietverträge</b>			
- Faktor ≤ 2	0,3%	14,2	0,1
- Faktor > 2 ≤ 3	38%	0,5	0,1
- Faktor > 3 ≤ 6	65%	0,9	0,5
- Faktor > 6 ≤ 9	80%	0,5	0,4
- Faktor > 9	100%	1,1	1,1
Beendete Mietverträge	75%	8,9	6,4
<b>Gesamt</b>		<b>26,1</b>	<b>8,6</b>

Der Konzern bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn er endgültig als uneinbringlich bewertet wird. Bei dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern zum Beispiel Vermögensauskünfte oder Informationen aus gerichtlichen Mietinkassoverfahren.

## Entwicklung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Entwicklung der Wertberichtigungen in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren wie folgt:

<b>Wertberichtigungen in EUR Mio.</b>	
<b>Stand zum 1. Januar 2019</b>	<b>8,5</b>
Abgeschriebene Beträge	-2,5
Nettoänderungen über die erwartete Laufzeit	2,6
<b>Stand zum 31. Dezember 2019</b>	<b>8,6</b>
Abgeschriebene Beträge	-2,9
Nettoänderungen über die erwartete Laufzeit	4,7
<b>Stand zum 31. Dezember 2020</b>	<b>10,4</b>

Der Bruttobuchwert der Forderungen erhöhte sich im Geschäftsjahr um EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.). Wesentliche Änderungen im Bruttobuchwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben sich regelmäßig aufgrund von Veränderungen im Rahmen des normalen Geschäftsverlaufs. Der Anstieg im Geschäftsjahr ist im Wesentlichen auf die Erstkonsolidierung von 7 Gesellschaften im vierten Quartal zurückzuführen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einem Nominalwert zum 31. Dezember 2020 von EUR 6,9 Mio. (Vorjahr: EUR 4,8 Mio.) unterliegen Vollstreckungsmaßnahmen.

## Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel

Die Einschätzung der erwarteten Kreditverluste bei den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten bzw. bei den liquiden Mitteln beruht auf Bewertungskennzahlen bzw. auf den Einstufungen externer Ratingagenturen. Die erwarteten Kreditverluste werden als unverändert gering eingestuft.

Der Konzern verfügte zum Stichtag über Zahlungsmittel in Höhe von EUR 324,3 Mio. (Vorjahr: EUR 91,3 Mio.). Die Zahlungsmittel werden bei Banken und Finanzinstituten hinterlegt, die ausschließlich ein Investment-Grade-Rating aufweisen. Mögliche Wertberichtigungen auf Zahlungsmittel werden auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet und spiegeln damit die kurzen Laufzeiten wider. Der Konzern nimmt an, dass seine Zahlungsmittel auf Grundlage der externen Ratings der Banken und Finanzinstitute derzeit ein sehr geringes Risiko aufweisen. Der Konzern hat daher aus Wesentlichkeitsgründen keine Wertminderung gebildet.

Der Konzern hält zum 31. Dezember 2020 ausgereichte, kurzfristige Darlehen in Höhe von EUR 3,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,6 Mio.), die durch die Verpfändung von Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften besichert sind. Mögliche Wertberichtigungen der Darlehen werden grundsätzlich auf Basis erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet. Die TAG nimmt an, dass das Ausfallrisiko dieser Vermögenswerte dann signifikant ansteigt, wenn der zugrunde liegende LTV in den der Besicherung dienenden Immobilienobjektgesellschaften 85% überschreitet oder Zahlungsverzug auftritt.

## LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien bei Banken sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Andere finanzielle Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen Beteiligungen mit einer unbestimmten Laufzeit. Alle übrigen finanziellen Vermögenswerte sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die folgende Tabelle zeigt die vertraglichen, nicht-diskontierten Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten.

Restlaufzeit finanzieller Verbindlichkeiten in TEUR	Buchwert	vertragliche Zahlungen		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
<b>31. Dezember 2020</b>				
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.977.924	122.416	877.358	1.187.608
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	495.918	58.998	379.841	94.985
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	565.364	3.756	143.296	471.956
Leasingverbindlichkeiten	18.210	2.575	8.631	7.144
Übrige Finanzverbindlichkeiten	25.124	20.678	3.855	2.700
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	28.585	0	8.464	20.121
<b>Gesamt</b>	<b>3.111.125</b>	<b>208.423</b>	<b>1.421.445</b>	<b>1.784.514</b>
<b>31. Dezember 2019</b>				
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.901.196	147.313	688.424	1.322.622
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	402.976	54.955	201.904	170.986
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	258.875	1.638	265.275	0
Leasingverbindlichkeiten	14.041	2.394	8.395	4.684
Übrige Finanzverbindlichkeiten	25.779	20.334	3.855	2.700
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	71.508	0	65.329	6.179
<b>Gesamt</b>	<b>2.674.375</b>	<b>226.634</b>	<b>1.233.182</b>	<b>1.507.171</b>

Die Optionsrechte aus den Wandelanleihen 2017/2022 sowie 2020/2026 sind bis zum Ende ihrer Laufzeit im September 2022 bzw. August 2026 im Grundsatz jederzeit ausübbar, wobei die TAG im Falle von Wandlungsbegehren über eine Barausgleichsoption verfügt.

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 120,0 Mio. (Vorjahr: EUR 120,0 Mio.). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann, auch unter Betrachtung möglicher Verwerfungen der Marktliquidität an den Kapitalmärkten, die durch ein erneut starkes Auftreten der Covid-19-Pandemie entstehen könnten.

## FINANZIERUNGSRISIKO

Die TAG ist darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine Krise an den internationalen Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen, und solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. Die TAG nutzt weiterhin das derzeitige Marktumfeld, um sich durch langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite vor diesem Risiko abzusichern.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 1.657 Mio. (Vorjahr EUR 1.571 Mio.), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen.

Gleichermaßen sind für die Unternehmens- und Wandelanleihen sowie in den Schuldscheindarlehen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Kreditvereinbarungen können diese Anleihen und Darlehen gekündigt werden. (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt „Angaben nach § 289a HGB und § 315a Abs. 1 HGB“ des zusammengefassten Lageberichts)

Zum Stichtag wurden wie im Vorjahr alle wesentlichen Auflagen aus Kreditverträgen eingehalten.

## SICHERHEITEN

Der Konzern hält Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Sichteinlagen und Sparguthaben) von Mieter\*innen in Höhe von EUR 48,8 Mio. (Vorjahr: EUR 45,5 Mio.). Die vertraglichen Bestimmungen sehen vor, dass Mietsicherheiten in Höhe von bis zu einer dreifachen Monatsmiete erbracht werden.

## SONSTIGE ANGABEN

### SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Verpflichtungen aus operativen Leasingverträgen werden seit dem 1. Januar 2019 entsprechend den Anforderungen des IFRS 16 bilanziert. Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen, insbesondere aus Dienstleistungs- oder Lizenzverträgen, von TEUR 2.320 (Vorjahr: TEUR 2.290), von denen TEUR 389 (Vorjahr: TEUR 285) in ein bis fünf Jahren fällig werden. Der restliche Betrag wird innerhalb eines Jahres fällig.

### HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG sowie die Jahresabschlüsse verschiedener Tochtergesellschaften, soweit es sich um Pflichtprüfungen handelt, geprüft. Darüber hinaus wurden eine prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts zum 30. Juni 2020 und freiwillige Abschlussprüfungen von Jahresabschlüssen und Stichtagsbilanzen von Tochtergesellschaften durchgeführt. Ferner wurden Bestätigungen im Zusammenhang mit der Einhaltung von Covenants erteilt und eine qualitätssichernde Prüfung der bilanziellen Auswirkungen des Erwerbs der Vantage Development S.A., Polen durchgeführt.

Das für das Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Konzernabschlussprüfer von insgesamt TEUR 871 (Vorjahr: TEUR 903) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für

- Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 869 (Vorjahr: TEUR 890)
- andere Bestätigungsleistungen von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 2)
- steuerliche Beratungsleistungen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 10) und für
- sonstige Leistungen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1).

Die Honorare für Abschlussprüfungen enthalten Nachbelastungen für das Vorjahr von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 5).

### PERSONALSTAND

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter\*innen der TAG stellt sich für die letzten beiden Geschäftsjahre wie folgt dar:

Mitarbeiter	2020	2019
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	622	556
Hausmeister*innen	457	423
Verwaltung und Zentralbereiche	176	112
Handwerker*innen	73	69
<b>Gesamt</b>	<b>1.328</b>	<b>1.160</b>

### GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Mit Ausnahme der in den folgenden Abschnitten dargestellten Vergütungen an die Organe der Gesellschaft waren wie im Vorjahr keine Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

## AUFSICHTSRAT

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

- Herr Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (Vorsitzender)
  - Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Vorsitzender)
  - NEXR Technologies SE, Berlin (Vorsitzender)
  - Laurus Property Partners GmbH, München
  - creditshef Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Vorsitzender)
  - Highlight Event and Entertainment AG, Pratteln, Schweiz
  - Obotrita Hotel AG, Potsdam (Vorsitzender) [seit 26. August 2020]
- Herr Lothar Lanz, Diplom-Kaufmann, München (stellvertretender Vorsitzender)
  - Home24 SE, Berlin (Vorsitzender)
  - Bauwert AG, Bad Kötzting
  - Dermapharm Holding SE, Grünwald
- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin
  - Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam
- Frau Prof. Dr. Kristin Wellner, Hochschulprofessorin, Leipzig
- Herr Harald Kintzel, Rechtsanwalt, Berlin, Arbeitnehmervertreter
- Herr Marco Schellenberg, Immobilienkaufmann, Gera, Arbeitnehmervertreter [bis 22. Mai 2020]
- Katja Gehrmann, Forderungsmanagerin, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin [seit 21. August 2020]

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

## VORSTAND

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2020 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien (COO), Potsdam
  - Vantage Development S.A., Wrocław, Polen (seit Januar 2020, Konzernmandat)
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand (CFO), Hamburg
  - Vantage Development S.A., Wrocław, Polen (stellvertretender Vorsitzender, seit Januar 2020, Konzernmandat)
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation (CLO), Hamburg
  - TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender, Konzernmandat)
  - Vantage Development S.A., Wrocław, Polen (Vorsitzender, seit Januar 2020, Konzernmandat)

Die Bezüge des Vorstands des abgelaufenen Geschäftsjahres belaufen sich auf TEUR 1.844 (Vorjahr: TEUR 1.809).

Im Hinblick auf weitere Angaben zur Vergütung des Aufsichtsrats und der Vorstandsmitglieder wird auf den Abschnitt „Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (Vergütungsbericht)“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen.



## **ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTG**

Die nach § 161 Abs. 1 AktG vorgeschriebene Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und den Aktionär\*innen auf der Internetseite der TAG zugänglich gemacht.

## **WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Nach dem Bilanzstichtag waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 3. März 2021

**Claudia Hoyer**  
(COO)

**Martin Thiel**  
(CFO)

**Dr. Harboe Vaagt**  
(CLO)

## ANTEILSBESITZLISTE GEM. § 313 ABS. 2 HGB

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
<b>Mutterunternehmen</b>	<b>Hamburg</b>	
TAG Immobilien AG	Hamburg	100,0
<b>In den Konzernabschluss einbezogene, vollkonsolidierte Tochterunternehmen</b>		
<b>Portfolio Deutschland</b>		
Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
VFHG Verwaltungs GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH	Hamburg	100,0
URANIA Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
TAG Handwerkerservice GmbH	Hamburg	100,0
TAG Steckelhörn Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Brandenburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0
TAG Wohnen & Service GmbH	Hamburg	100,0
TAG Immobilien Verwaltung GmbH	Hamburg	100,0
TAG Potsdam-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Portfolio Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0
TAG Immobilien Wohn-Invest GmbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH	Hamburg	100,0
TAG Portfolio Sachsen GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0
TAG Immobilien Service GmbH	Hamburg	100,0
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH*	Hamburg	100,0
Energie Wohnen Service GmbH*	Hamburg	100,0
TAG Finance Holding GmbH	Hamburg	100,0
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Hamburg	100,0
TAG Nordimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Sachsenimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,0
TAG 1. NRW-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG 2. NRW-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Leipzig-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Marzahn-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG SH-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Magdeburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0

TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Chemnitz-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnen GmbH*	Hamburg	100,0
TAG Stadthaus am Anger GmbH	Hamburg	100,0
TAG TSA Wohnimmobilien GmbH*	Hamburg	100,0
Multimedia Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Zuhause Wohnen GmbH	Hamburg	100,0
TAG Schwerin-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Greifswald-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Vogtland-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	Hamburg	98,1
TAG Halle-Immobilien GmbH	Hamburg	94,9
TAG Grimma-Immobilien GmbH	Hamburg	94,9
TAG Sachsen-Anhalt Immobilien GmbH	Hamburg	94,9
Colorado Investments S.à r.l.	Luxemburg	94,8
TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH	Hamburg	94,8
TAG Bartol Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Certram Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Sivaka Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Zidal Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH	Hamburg	94,8
Bright Tarvos Property S.à r.l.	Luxemburg	94,8
Ruby Helike Property S.à r.l.	Luxemburg	94,8
TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH	Hamburg	94,0
TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG****	Hamburg	94,0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH	Hamburg	94,0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH	Hamburg	94,0
TAG Merseburg-Immobilien GmbH	Hamburg	94,0
TAG Grasmus Immobilien GmbH	Hamburg	84,8
Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH*	Hamburg	84,8
Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	84,8
TAG Colonia-Immobilien AG	Hamburg	84,2
Colonia Wohnen GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Immobilien Verwaltung GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Ost GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Berlin GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG	Hamburg	84,2

Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	84,2
Colonia Wohnen Siebte GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG	Hamburg	84,2
TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	Hamburg	84,2
FC REF I GmbH	Grünwald	80,0
<b>Portfolio Polen</b>		
TAG Residential Real Estate Sp.z.o.o.	Warschau, Polen	100,0
Vantage Development S.A.	Warschau, Polen	100,0
VD sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Promenady VIII VD sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Promenady IX VD sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
VD Mieszkania XVII sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
VD Mieszkania XVIII sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
VD Serwis sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
VD Budownictwo sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
VD Rent Poznań 1 sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
VD Rent Łódź 1 sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
VD sp. z o. o., Mieszkania XXI sp. K	Warschau, Polen	100,0
VD sp. z o. o., Mieszkania XX sp. k.	Warschau, Polen	100,0
Finanse VD sp. z o. o. sp. K	Warschau, Polen	100,0
VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Biznes Port sp. z o.o.	Warschau, Polen	65,0
Popowice sp. z o.o.	Warschau, Polen	65,0
Port Popowice sp. z o.o. sp. K	Warschau, Polen	65,0

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital TEUR	Jahresüberschuss TEUR
<b>Beteiligungen, nicht-konsolidiert</b>				
IPD Invest sp. z o.o.	Warschau, Polen	50,0	92,1	-2,3
Altstadt Assekuranzvermittlung und Schadensmanagement GmbH**	Hamburg	49,0	99,0	419,0
Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l. i.L. ***	Luxemburg	20,0	-2.823,0	-385,0

\* Inanspruchnahme der Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB

\*\* Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach HGB zum 31. Dezember 2019

\*\*\* Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Lux GAAP zum 31. Dezember 2019

\*\*\*\* Befreit nach §264b HGB

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

## VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der **TAG Immobilien AG, Hamburg**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalentwicklung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der TAG Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Der zusammengefasste Lagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts. Der zusammengefasste Lagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Art. 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art. 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

## Bewertung der Renditeliegenschaften

Wir verweisen auf die Ausführungen im Konzernanhang zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeliegenschaften (Kapitel „Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ sowie „1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien („Renditeliegenschaften“) und zu den damit verbundenen Schätzunsicherheiten (Kapitel „Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“) sowie im zusammengefassten Lagebericht zur Neubewertung des Immobilienportfolios (Kapitel „Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio“).

## DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Die TAG Immobilien AG weist unter den langfristigen Vermögenswerten Renditeliegenschaften in Höhe von EUR 5.819,2 Mio. aus (89,8 % der Bilanzsumme), die an jedem Stichtag zum jeweils beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Aus der Bewertung der Renditeliegenschaften ergab sich für das Geschäftsjahr ein Bewertungsgewinn von EUR 329,0 Mio. der erfolgswirksam in der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurde.

Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften werden auf Grundlage von Wertgutachten des zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Die Wertgutachten basieren unter anderem auf von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Ist-Daten (z. B. vermietbare Fläche, Leerstand und Ist-Miete). Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen. Entsprechend werden einige wesentliche wertbildende Faktoren wie zukünftige Mieterträge, Bewirtschaftungskosten sowie anzuwendende Kalkulationszinssätze durch den unabhängigen Sachverständigen geschätzt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften erfordert neben Ist-Daten zukunftsorientierte, d. h. ermessensbehafte, Schätzungen. Zukunftsorientierte Schätzungen sind mit Unsicherheiten verbunden und können einen bedeutsamen Einfluss auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte und somit auf die Darstellung der Vermögens- und Ertragslage haben. Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die Renditeliegenschaften unzutreffend bewertet und die Bewertungsmethoden einschließlich der Schätzunsicherheiten nicht angemessen im Konzernanhang erläutert wurden.

## **UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG**

Um die Angemessenheit der bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Ist-Daten sowie der Annahmen zu beurteilen, haben wir im Rahmen der Prüfung unsere eigenen Immobilienbewertungsspezialisten eingesetzt. Wir haben zunächst in Gesprächen unter anderem mit dem Vorstand, Vertreter\*innen der Unternehmensabteilungen (insbesondere Controlling und Konzernrechnungswesen) sowie dem vom Unternehmen eingesetzten externen Sachverständigen ein Verständnis über die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsmethode, den Bewertungsprozess und die Tätigkeit des Sachverständigen erlangt. Anschließend haben wir uns davon überzeugt, dass die Kontrollen, mit denen die richtige und vollständige Erfassung von Ist-Daten, deren sachgerechte Aufbereitung und Bereitstellung an den unabhängigen Sachverständigen sowie die Angemessenheit der von diesem verwendeten wertbildenden Faktoren sichergestellt werden sollen, sachgerecht aufgebaut sind und wirksam durchgeführt wurden.

Wir haben die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des unabhängigen Sachverständigen gewürdigt sowie die durch diesen erstellten Wertgutachten beurteilt. Zu diesem Zweck haben wir unter anderem für risikoorientiert und zufällig ausgewählte Objekte die bei den Berechnungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien berücksichtigten Ist-Daten (vermietbare Fläche, Leerstand, Ist-Miete) mit den aktuellen Mieterlisten des Unternehmens abgeglichen. Außerdem haben wir die bei der Bestimmung der immobilienpezifischen Marktmieten sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt.

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

Ferner haben wir beurteilt, ob die Erläuterungen des Unternehmens zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeliegenschaften sowie zu den damit verbundenen Schätzunsicherheiten im Konzernanhang sachgerecht dargestellt sind.

## UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die der Bewertung der Renditeigenschaften zugrunde liegenden Annahmen sind sachgerecht und wurden im Einklang mit den für die Bewertung von Renditeigenschaften anzuwendenden Bewertungsgrundsätzen verwendet. Die Erläuterungen im Konzernanhang sind sachgerecht.

## Sonstige Informationen

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

- die Konzernklärung zur Unternehmensführung, auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird,
- den uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung zu stellenden gesonderten nicht-finanziellen Konzernbericht, auf den im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird, und
- die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts.

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

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter\*innen und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter\*innen sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter\*innen verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.



Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter\*innen dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter\*innen verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter\*innen verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertreter\*innen angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertreter\*innen dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichend geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertreter\*innen dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichend geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertreter\*innen zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „2021-03-02 19-44-30 - TAG Gesch.,ftsbericht 2020 - Testatsexemplar.zip“ (SHA256-Hashwert: d26d1e43523fd-f30a659e0f3b10b3fe71473fbedae36c4ce5d49e0f2ee45a4d7), die im geschützten Mandanten-Portal für den Emittenten abrufbar ist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

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

Die gesetzlichen Vertreter\*innen der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter\*innen der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Konzernabschluss und geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

## Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 22. Mai 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 23. Juni 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2012 als Konzernabschlussprüfer der TAG Immobilien AG tätig.

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

## VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Rainer Thiede.

Hamburg, den 3. März 2021

### KPMG AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**gez. Thiede**  
Wirtschaftsprüfer

**gez. Bagehorn**  
Wirtschaftsprüfer

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER\*INNEN

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

Hamburg, den 3. März 2021

**Claudia Hoyer**  
COO

**Martin Thiel**  
CFO

**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## FINANZKALENDER 2021 DER TAG

### VERÖFFENTLICHUNGEN / EVENTS

17. März 2021	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2020
22. April 2021	Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts 2020
10. Mai 2021	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2021
11. Mai 2021	Hauptversammlung, Hamburg
11. August 2021	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2021
9. November 2021	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2021

### KONFERENZEN

7.–13. Januar 2021	Oddo BHF Forum
11. Januar 2021	BofAML SMID Cap Conference
12. Januar 2021	Barclays European Real Estate Conference
18. Januar 2021	Kepler Cheuvreux 20th German Corporate Conference
24.–25. Februar 2021	Oddo Seydler Digital Small&Mid-Cap Conference
25.–26. März 2021	BofAML EMEA Real Estate CEO Virtual Conference
25. März 2021	Jefferies Equity-Linked Virtual Conference
26. März 2021	Commerzbank German Real Estate Forum
30.–31. März 2021	Jefferies Pan-European Mid-Cap Virtual Conference
4.–7. Mai 2021	Goldman Sachs European Small & Mid Cap Symposium
8.–9. Juni 2021	Goldman Sachs European Financial Conference, Berlin
16.–17. Juni 2021	CDB Access Conference, Berlin
2. September 2021	Commerzbank Corporate Conference, Frankfurt
20.–24. September 2021	Baader Investment Conference, München



**TAG Firmensitz Hamburg**

## KONTAKT

### **TAG Immobilien AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32 - 0  
Telefax +49 40 380 32 - 390  
info@tag-ag.com  
www.tag-ag.com

### **Dominique Mann**

Head of Investor & Public Relations  
Telefon +49 40 380 32 - 300  
Telefax +49 40 380 32 - 388  
ir@tag-ag.com

Der Geschäftsbericht 2020 liegt auch in englischer Fassung vor.  
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Konzeption: fischer's brand loft Werbeagentur GmbH  
Layout und Satz: TAG Immobilien AG

# **TAG**

**Immobilien AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32-0  
Telefax +49 40 380 32-390  
[info@tag-ag.com](mailto:info@tag-ag.com)  
[www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)