

# TAG 2020



Jahresabschluss 2020

**FREISEITE**

# **TAG Immobilien AG, Hamburg**

## **Lagebericht und Jahresabschluss 2020**

nach HGB

### **Inhaltsübersicht**

Lagebericht	4 - 67
Bilanz	68 - 69
Gewinn- und Verlustrechnung	70
Anhang	71 - 83
Entsprechenserklärung	84
Anlagenspiegel	85
Anteilsbesitzliste	86 – 91
ESEF-Unterlagen	92
Bestätigungsvermerk	93 - 102
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	103
Kontakt	105

# 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 Handwerkertätigkeiten 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.

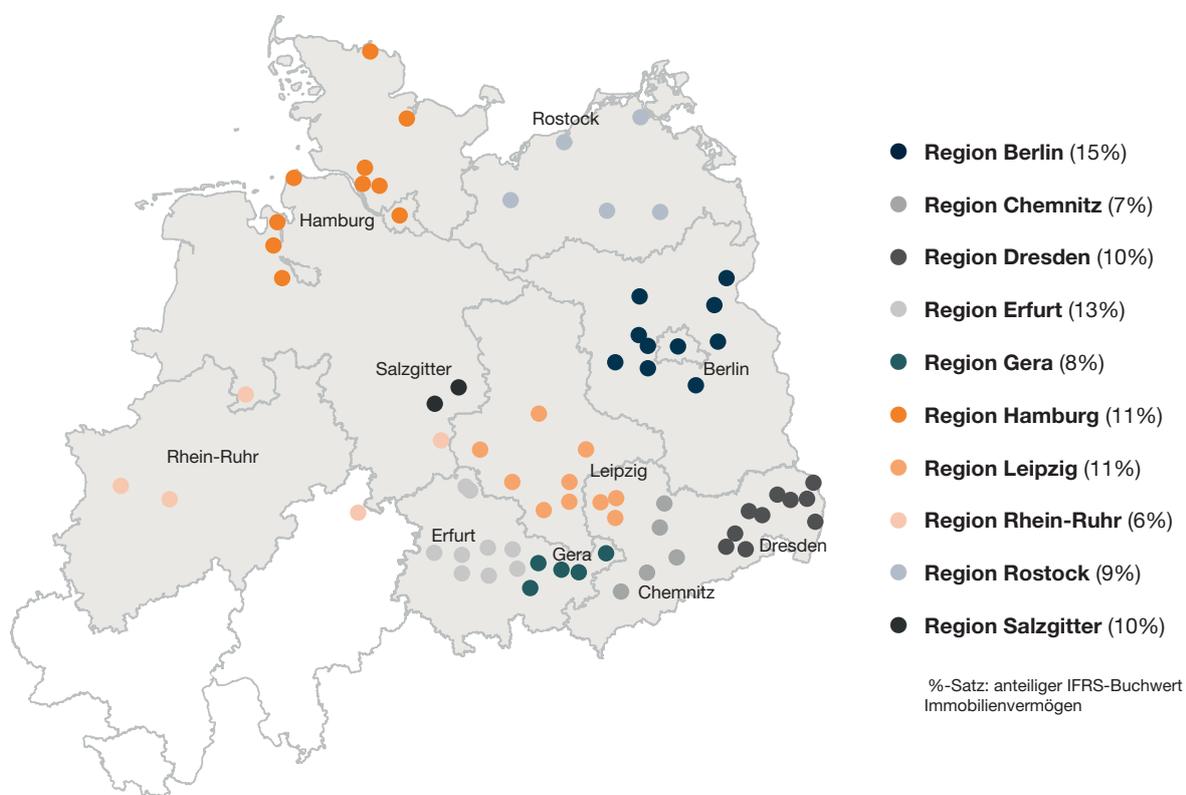
## **Forschung und Entwicklung**

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 Vermietungs- markt 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.

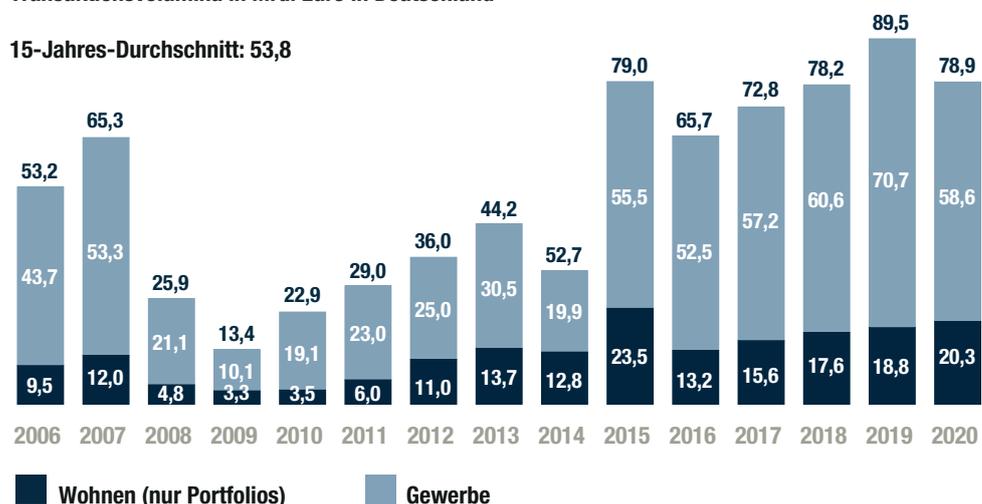
Mit einem Anteil von rund 80% (90% im Vorjahr) waren erneut deutsche Investor\*innen führend im Marktgeschehen, aber auch internationale Käufer setzten auf Investitionen im Bereich Wohnen, nicht zuletzt wegen der strukturellen Veränderungen im Zuge der Pandemie und einer zukünftig erwarteten vermehrten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

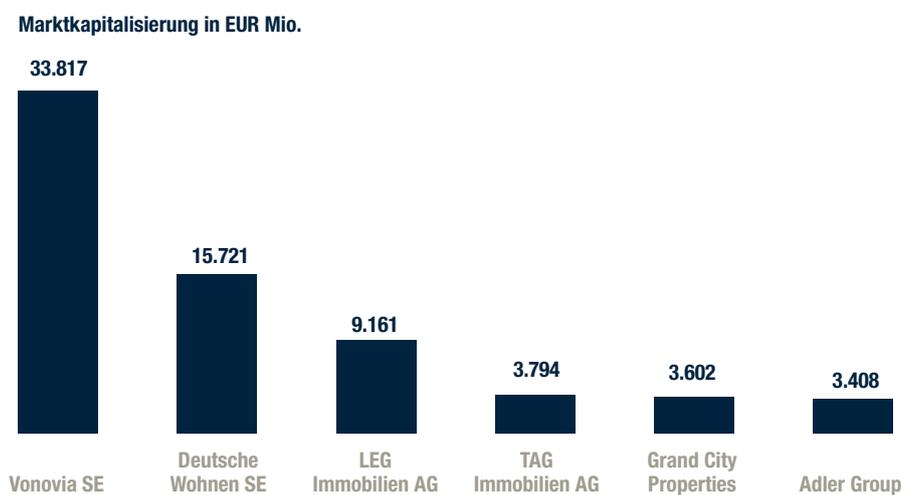
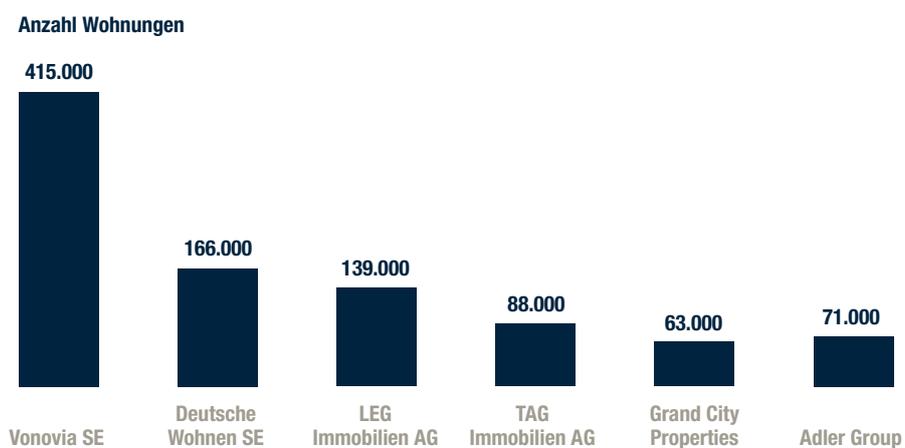
Da Wohnimmobilien auch in Krisenzeiten bei vielen Investor\*innen aufgrund ihrer Stabilität hinsichtlich der Mieterträge und damit planbaren Cashflows und ihrer langfristigen Wachstumspotenziale im Fokus stehen, ist nach Auffassung von Savills und JLL auch künftig von einer hohen Nachfrage auszugehen. 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)

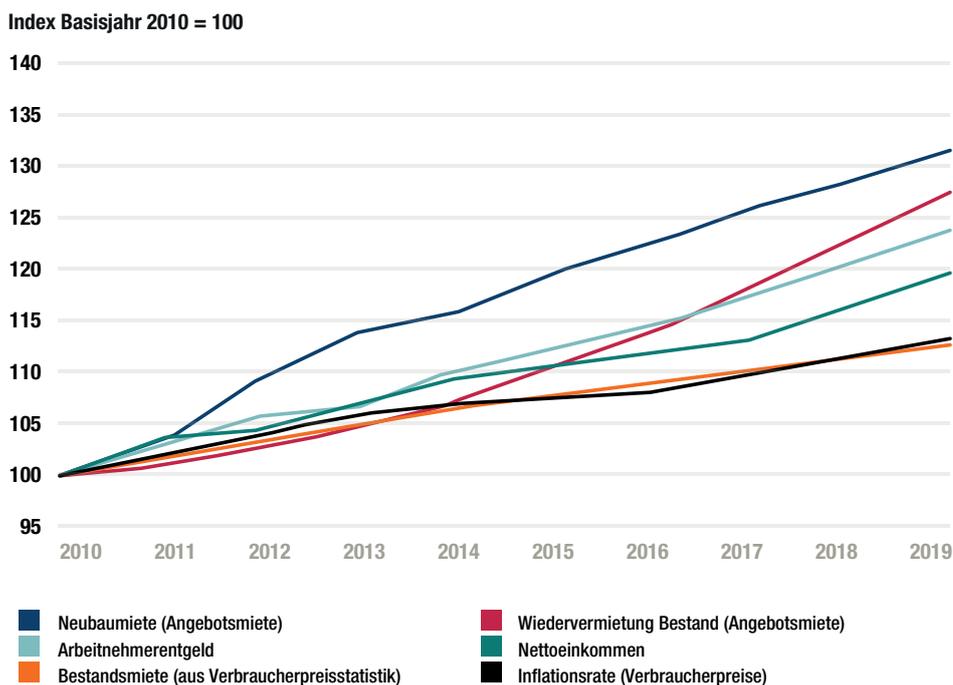
### Nordrhein-Westfalen (Region Rhein-Ruhr)

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.

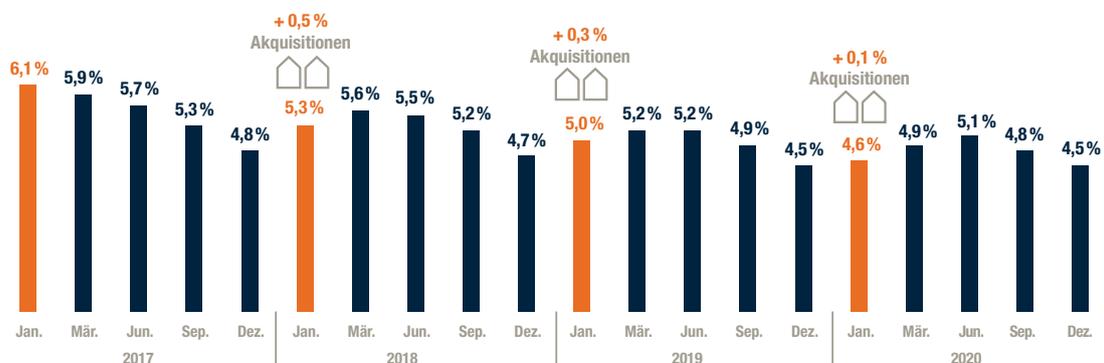
Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Als großes Wohnungsunternehmen sind wir uns unserer unternehmerischen Verantwortung bewusst. Wir wissen, dass unser Handeln Einfluss auf Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft hat. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum war schon immer unser Kerngeschäft. Insofern ist 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

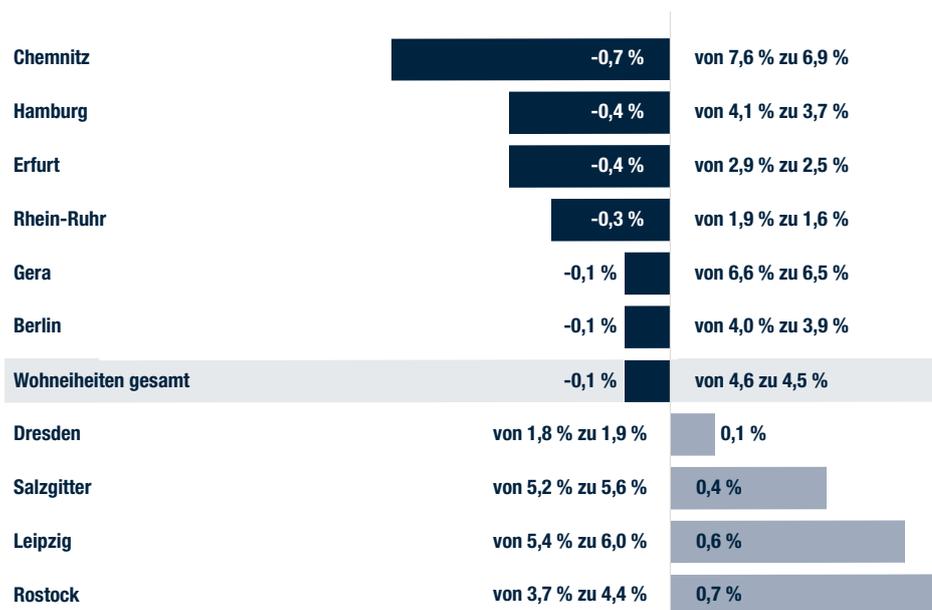
Im Wesentlichen infolge der Integration von Akquisitionen aus dem Vorjahr, aufgrund laufender Modernisierungsprogramme zum Leerstandsabbau sowie des Umstandes, dass wegen der COVID-19-Pandemie zeitweise weniger Besichtigungstermine und damit auch weniger Vermietungen stattfinden konnten, war in den ersten 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 Leerstandsdaten 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%.

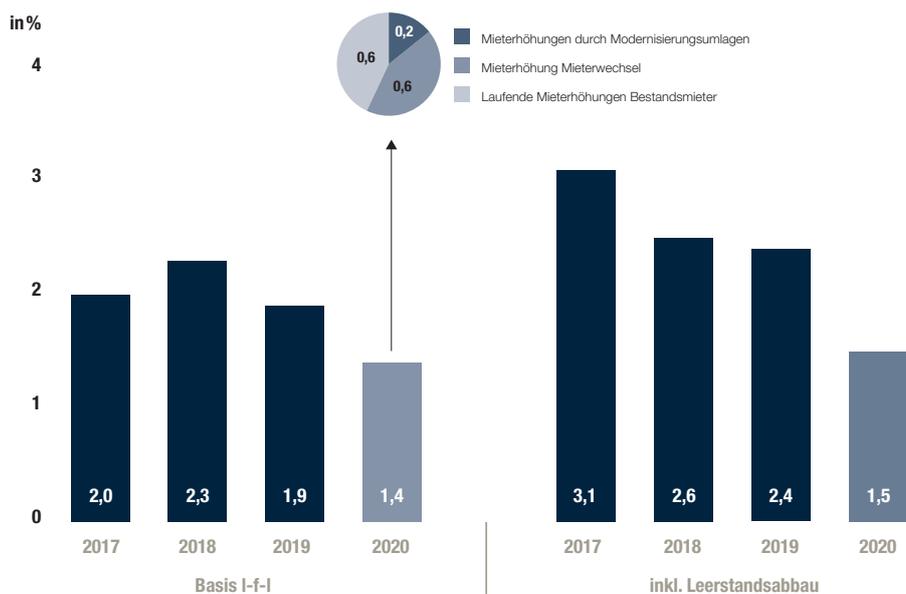
Im Gesamtportfolio, das u.a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2020 bei 5,6% nach 4,9% im Vorjahr. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres 2020 zu erklären.

## 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>	Neuvermietungsmiete EUR / m <sup>2</sup>	I-f-I Mietwachstum (y-o-y) %	I-f-I Mietwachstum gesamt*** (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand 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>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Sonstige*	156	20.185	87,3	4,8%	6,3%	8,1%	13,08	-	-	-	-	-
<b>Gesamtportfolio</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>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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:

<b>Abschluss des Vertrags</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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:

<b>Abschluss des Vertrags</b>	<b>Berlin, Kiel</b>	<b>non-core assets</b>	<b>Gesamt 2020</b>	<b>Gesamt 2019</b>
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.

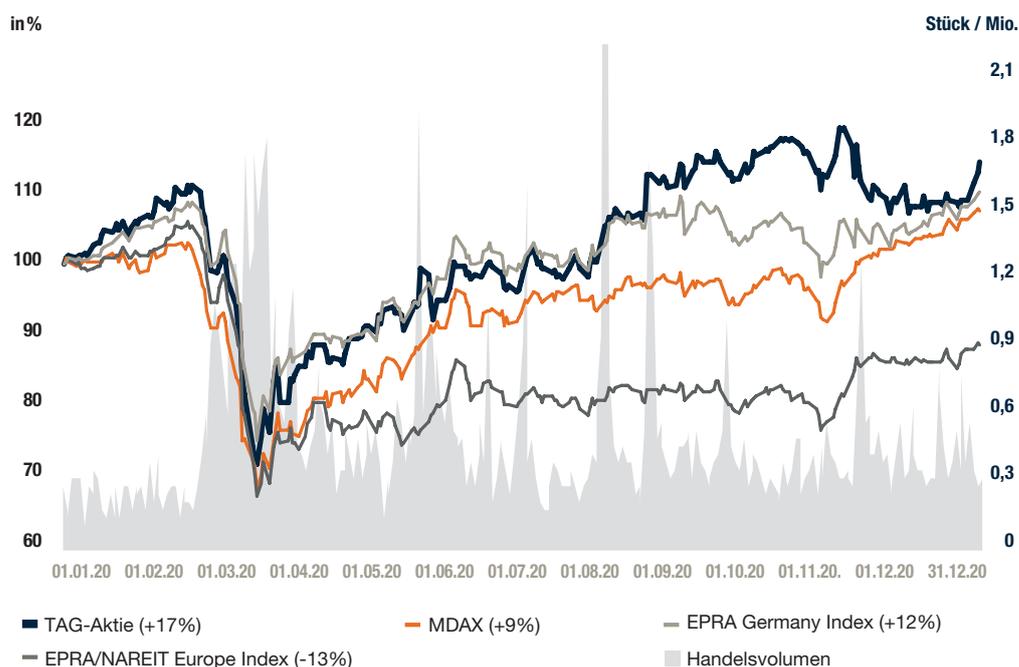
Zum 31. Dezember 2020 umfasst die vertraglich gesicherte Pipeline zum Bau von Wohnungen insgesamt 8.742 Einheiten, davon 5.140 in Wrocław sowie 2.662 Einheiten in Poznań und 940 Einheiten in Łódź. Gegenüber dem Stand zum Ende des dritten Quartals 2020 (7.644 Einheiten, davon 5.039 in Wrocław, 2.015 Einheiten 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

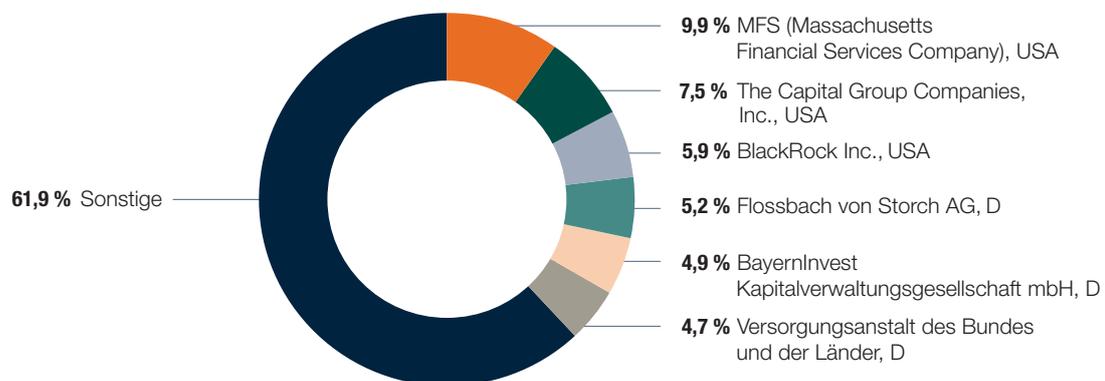
Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie entwickelte sich im Geschäftsjahr 2020 aufgrund der Marktbelastungen durch die COVID-19-Pandemie in den ersten beiden Quartalen stark schwankend und stieg im Verlauf des Geschäftsjahres kontinuierlich an. Nach einem Kurs von 22,16 zum Jahresende 2019 notierte 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:

<b>in EUR Mio.</b>	<b>2020</b>
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>
Aktiviert 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**

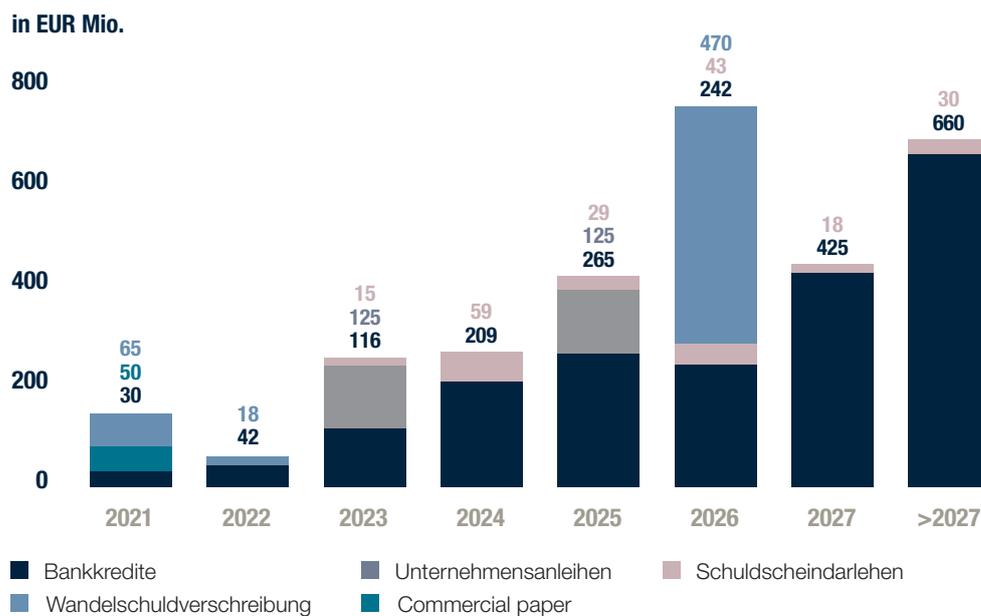
Volumen: EUR 262 Mio.
Ausstehendes Volumen zum 31. Dezember 2020: EUR 82,8 Mio. (30,6%)
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: 5 Jahre bis 01.09.2022
Zinssatz: 0,625%
Ausgabekurs: 100%
Wandlungskurs: EUR 17,4636

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:

<b>in EUR Mio.</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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 Bauträrgeschäft. 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 Bauträrgeschäft 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 konzerneigenen Shared Service Centern, verbleibt die finale Verantwortung bei der Finanzbuchhaltung im Konzernrechnungswesen. Bis auf die Buchhaltung der polnischen Gesellschaften werden alle Abschlüsse wie im Vorjahr konzerneinheitlich in einem ERP-System (SAP-Promos) erstellt. Die Übernahme der Datenmeldungen der ausländischen Gesellschaften in den Konzernabschluss erfolgt in einem strukturierten Prozess.

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

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

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

## **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)

## TAG IMMOBILIEN AG, BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

### AKTIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.635.728,19	1.318.355,92
2. Geleistete Anzahlungen	2.479.434,08	1.295.538,75
	<u>4.115.162,27</u>	<u>2.613.894,67</u>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.490.982,42	4.587.483,38
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.416.236,20	1.750.614,24
3. Anlagen im Bau	3.564,82	0,00
	<u>5.910.783,44</u>	<u>6.338.097,62</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	589.774.544,73	594.831.229,14
2. Beteiligungen	1,00	1,00
3. Sonstige Ausleihungen	335.784,74	330.895,77
	<u>590.110.330,47</u>	<u>595.162.125,91</u>
	<u>600.136.276,18</u>	<u>604.114.118,20</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	140.459,88	120.670,57
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	5.906,89	1.554,97
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	27.357,62
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.603.701.983,93	1.417.589.666,82
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.385.286,51	2.852.979,31
	<u>1.607.093.177,33</u>	<u>1.420.471.558,72</u>
<b>III. Wertpapiere</b>		
Sonstige Wertpapiere	189.122.040,70	0,00
<b>VI. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	289.595.449,95	69.364.387,64
	<u>2.085.951.127,86</u>	<u>1.489.956.616,93</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.471.566,17	1.546.768,06
	<u>2.687.558.970,21</u>	<u>2.095.617.503,19</u>

**PASSIVA**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	146.498.765,00	146.498.765,00
<b>abzgl. Nennbetrag eigener Anteile</b>	-203.884,00	-161.815,00
Ausgegebenes Kapital	146.294.881,00	146.336.950,00
Bedingtes Kapital: EUR 29.000.000,00 (Vorjahr: EUR 29.000.000,00)		
<b>II. Kapitalrücklage</b>	520.711.745,37	520.540.790,92
<b>Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage	46.016,27	46.016,27
2. Andere Gewinnrücklagen	47.875,22	110.278,34
	93.891,49	156.294,61
<b>I. Bilanzgewinn</b>	277.546.610,48	364.141.768,27
	944.647.128,34	1.031.175.803,80
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	3.797.354,28	1.329.156,28
2. Sonstige Rückstellungen	6.787.880,15	8.235.434,94
	10.585.234,43	9.564.591,22
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.011.433.791,79	562.000.000,00
- davon konvertibel EUR 487.500.000,00 (Vorjahr: EUR 262.000.000,00)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	196.801.435,97	104.966.318,88
3. Erhaltene Anzahlungen	134.888,22	132.696,40
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	257.816,31	680.976,22
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	508.480.576,09	383.259.045,47
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.150.988,02	3.831.766,19
- davon aus Steuern EUR 492.599,56 (Vorjahr: EUR 587.611,91)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 45.523,10 (Vorjahr: EUR 39.400,27)		
	1.722.259.496,40	1.054.870.803,16
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	4.673,83	6.305,01
<b>E. Passive latente Steuern</b>	10.062.437,21	0,00
	<b>2.687.558.970,21</b>	<b>2.095.617.503,19</b>

**TAG IMMOBILIEN AG, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020**

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	533.457,21	409.867,11
b) aus Verkaufserlösen	50.000,00	0,00
c) aus Dienstleistungen	44.641.934,94	42.520.278,00
	<hr/> 45.225.392,15	<hr/> 42.930.145,11
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	19.789,31	102.760,04
3. Sonstige betriebliche Erträge	41.704.323,41	3.643.996,20
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-601.006,75	-324.249,06
<b>5. Rohergebnis</b>	<hr/> <b>86.348.498,12</b>	<hr/> <b>46.352.652,29</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-32.671.402,77	-31.792.784,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-6.301.997,95	-5.975.880,44
- davon für Altersversorgung EUR 282.248,10 (Vorjahr: EUR 310.587,22)	-38.973.400,72	-37.768.665,13
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.711.881,21	-2.081.493,03
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-77.889.094,72	-20.503.695,16
9. Erträge aus Beteiligungen	4.718.611,43	1.254.516,12
- davon aus verbundene Unternehmen EUR 4.718.611,43 (Vorjahr: EUR 1.200.000,00)		
10. Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	69.702.188,98	72.692.244,17
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.690.147,45	17.495.085,12
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 16.459.451,50 (Vorjahr: EUR 17.430.201,38)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-12.693.408,19	-9.523.462,51
- davon an verbundene Unternehmen EUR 3.486.231,94 (Vorjahr: EUR 3.054.514,82)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-11.242.010,77	-1.509.489,11
14. Ergebnis nach Steuern	<hr/> 34.949.650,37	<hr/> 66.407.692,76
15. Sonstige Steuern	-39.194,57	-32.895,00
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<hr/> <b>34.910.455,80</b>	<hr/> <b>66.374.797,76</b>
17. Gewinnvortrag	244.201.351,45	47.587.439,86
18. Entnahme Kapitalrücklage	0,00	250.000.000,00
19. Erwerb eigener Anteile	-2.058.700,00	0,00
20. Veräußerung eigener Anteile	431.100,11	214.546,91
21. Zuführung zu anderen Rücklagen	-47.875,22	-35.016,26
22. Entnahme aus anderen Rücklagen	110.278,34	0,00
<b>23. Bilanzgewinn</b>	<hr/> <b>277.546.610,48</b>	<hr/> <b>364.141.768,27</b>

## **TAG Immobilien AG**

### **Hamburg**

#### **Anhang für das Geschäftsjahr 2020**

## **GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG**

### **Grundlagen**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 der TAG Immobilien AG, Hamburg, (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt), eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 106718, wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie unter Beachtung des Aktiengesetzes sowie nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt.

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

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

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

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

Betriebs- und Geschäftsausstattung, die von der Gesellschaft geleast ist und die dem Vermögen des Leasingnehmers zugeordnet wird, wird mit dem Barwert der vereinbarten Leasingraten angesetzt, gleichzeitig wird eine korrespondierende Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts aller relevanten Leasingzahlungen erfasst. Das Nutzungsrecht wird in der Folge planmäßig über den Nutzungszeitraum abgeschrieben, soweit notwendig werden Wertminderungen berücksichtigt.

Die Bewertung des Finanzanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungskosten. Niedrigere Werte werden angesetzt, wenn voraussichtlich eine dauernde Wertminderung vorliegt. Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn der Grund für eine Wertminderung entfällt. Der überwiegende Teil der verbundenen Unternehmen sind bestandshaltende Immobiliengesellschaften, wesentlicher Werttreiber ist somit der beizulegende Zeitwert der bilanzierten Immobilien. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien erfolgt regelmäßig durch einen externen Gutachter anhand des DCF-Verfahrens. Sofern erforderlich werden Unternehmensbewertungen ggf. unter Einbezug externer Sachverständiger durchgeführt.

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

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

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

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

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

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

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Der Vorstand der TAG erhält seit dem Geschäftsjahr 2018 im Rahmen eines Long Term Incentive Plans (LTIP) eine variable Vergütung in eigenen Aktien der TAG, die sich am Total Shareholder Return (TSR, als Summe aus Aktienkurssteigerung zuzüglich gezahlter Dividenden im jeweiligen Geschäftsjahr) der TAG-Aktie in einem 3-jährigen Zeitraum bemisst. 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 3-Jahreszeitraums. Bei Erreichen des Ziel-TSR von 30% beträgt diese variable Vergütung TEUR 150 p.a., bei Abweichungen erfolgt eine proportionale Anpassung. Zusätzlich erfolgt ein Vergleich mit

einer Peer-Group, die aus börsennotierten Immobiliengesellschaften besteht, welche als Bestandhalter über wesentliche Wohnimmobilien in Deutschland verfügen. Wenn der Ist-TSR mindestens 2% besser bzw. schlechter ausfällt als das entsprechende Ergebnis der Peer-Group, dann wird ein zusätzlicher Zu- bzw. Abschlag von jeweils 25% auf die variable Vergütung gewährt.

Dieser Teil der variablen Vergütung 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. 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. Für Weiterveräußerungen bestehen keine Sperrfristen. Diese Komponente der variablen Vergütung wird mit ihrem beizulegenden Zeitwert bemessen, Bewertungsstichtag ist der 1. Januar eines jeden Jahres. 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 nach den aktuell gültigen Vergütungsvereinbarungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr noch keine TAG-Aktien übertragen. Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Personalaufwand aus dem LTIP belief sich im Geschäftsjahr für alle drei Vorstände auf insgesamt TEUR 173 (Vorjahr: TEUR 137).

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

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**

### **Anlagevermögen**

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

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sämtliche Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen werden Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 1.237 (Vorjahr: TEUR 1.012) ausgewiesen.

### **Wertpapiere**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 eigene, in 2017 ausgegebene Wandelschuldverschreibungen zurückgekauft und weist diese aufgrund der Marktfähigkeit im Umlaufvermögen aus. Die zum 31. Dezember 2020 im Bestand befindlichen Wandelschuldverschreibungen mit einem Buchwert von TEUR 189.122 haben einem Nominalwert von TEUR 131.000.

## **Rechnungsabgrenzungsposten**

Innerhalb der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Disagien für Unternehmensanleihen und Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 1.432 (Vorjahr: TEUR 1.507) ausgewiesen.

## **Gezeichnetes Kapital**

Das voll eingezahlte Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2020 EUR 146.498.765,00 (Vorjahr: EUR 146.498.765,00) und ist eingeteilt in 146.498.765 (Vorjahr: 146.498.765) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt TEUR 146.295 (Vorjahr: TEUR 146.337).

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

### **Genehmigtes Kapital 2018**

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.

### **Bedingtes Kapital 2018/I**

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Mai 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 29,0 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die 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 den Inhaber lautenden Stückaktien (ca. 9,43% des Grundkapitals).

### **Erwerb eigener Aktien**

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 in den Geschäftsjahren 2016 bis 2018 über die Börse insgesamt 210.000 und im Geschäftsjahr 2020 100.000 eigene Aktien zur Bedienung des Mitarbeiterbeteiligungsprogrammes und der langfristigen Vorstandsvergütung erworben. In 2020 hat die Gesellschaft hiervon im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogrammes 26.080 Aktien zu einem Kurs von EUR 18,53 je Aktie (Vorjahr: 15.300 Aktien zu EUR 20,74 je Aktie) an Mitarbeiter des TAG-Konzerns 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.

## **Kapitalrücklage**

Die Veränderung der Kapitalrücklage resultiert im Vergleich zum Vorjahr aus der variablen Vergütung der Vorstände mit insgesamt TEUR 141 (Vorjahr: TEUR 137) sowie aus der Ausgabe von Mitarbeiteraktien in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 87).

Im Vorjahr wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Mai 2019 eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln und eine anschließende ordentliche Kapitalherabsetzung vorgenommen. Zunächst wurden aus den nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB gebundenen Kapitalrücklagen ein Teilbetrag von EUR 750 Mio. in Grundkapital umgewandelt und das Grundkapital um diesen Betrag erhöht, ohne dass neue Aktien ausgegeben wurden. Anschließend wurde das erhöhte Grundkapital wieder auf den ursprünglichen Betrag reduziert. Auch in diesem zweiten Schritt verbleibt die Aktienanzahl unverändert. Mit dieser mehrstufigen Kapitalmaßnahme wurde der Herabsetzungsbetrag von EUR 750 Mio. in die freie Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB eingestellt. Die mit dieser Kapitalmaßnahme kraft Gesetzes einhergehende Erhöhung des Bedingten Kapitals wurde mit dem gleichen Beschluss durch eine Herabsetzung auf den ursprünglichen Betrag zurückgenommen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden EUR 250 Mio. im Rahmen der Bilanzaufstellung aus der freien Kapitalrücklage entnommen.

## **Gewinnrücklagen**

Die Veränderung der Gewinnrücklagen entfällt in Höhe von TEUR -110 (Vorjahr: TEUR 0) auf eine Verrechnung eines Differenzbetrages beim Erwerb eigener Aktien, und in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 35) auf einen den Nennbetrag übersteigenden Differenzbetrag aus dem Veräußerungserlös von eigenen Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms.

## **Bilanzgewinn**

Aus dem Bilanzgewinn wurden im laufenden Geschäftsjahr Ausschüttungen in Höhe von TEUR 119.940 (Vorjahr: TEUR 109.753) geleistet. Der im Bilanzgewinn enthaltene Gewinnvortrag beträgt TEUR 244.201 (Vorjahr: TEUR 47.587).

## **Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellungen enthalten ausschließlich Rückstellungen für Ertragsteuern.

## Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Kaufpreisgarantien aus dem Verkauf von Aktien einer Tochtergesellschaft von TEUR 2.840 (Vorjahr: TEUR 2.730), für Tantiemen von TEUR 1.232 (Vorjahr: TEUR 1.375), für ausstehende Rechnungen von TEUR 1.017 (Vorjahr: TEUR 2.586), Personalkostenrückstellungen von TEUR 832 (Vorjahr: TEUR 663) sowie für Abschlussprüfungskosten von TEUR 478 (Vorjahr: TEUR 501).

## Anleihen

### Wandelschuldverschreibungen

Im Geschäftsjahr 2020 hat die TAG eine unbesicherte und nicht nachrangige Wandelschuldverschreibung 2020/2026 mit einem Nominalwert von EUR 470,0 Mio. ausgegeben. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit von sechs Jahren und wird mit 0,625% p.a. verzinst. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 34,01. Die Wandelschuldverschreibung ist bei Kündigung oder Endfälligkeit in TAG-Aktien wandelbar oder kann in bar zurückgezahlt werden. Das Wandlungsrecht ist zeitlich unbeschränkt ausübbar, daher wurde dem eingebetteten Wandlungsrecht kein Wert zugewiesen.

Gleichzeitig wurde für die bereits bestehende unbesicherte, und mit einem Kupon von 0,625% p.a. verzinsten Wandelschuldverschreibung 2017/2022 mit einem ursprünglichen Nominalwert von EUR 262,0 Mio. ein Rückkaufangebot unterbreitet, woraufhin die TAG Wandelschuldverschreibungen im Nominalwert von EUR 131,0 Mio. erwarb. Ferner wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr weitere Wandelschuldverschreibungen 2017/2022 mit einem Nominalwert von EUR 113,5 Mio. vorzeitig zur Wandlung eingereicht, hierbei hat die TAG jeweils die Barausgleichsoption ausgeübt. Zum Stichtag beträgt die bilanzierte Verpflichtung für einen Teil dieser Wandlungen mit Barausgleich EUR 93,0 Mio. Insgesamt sind zum Stichtag noch Wandelschuldverschreibungen 2017/2022 im Nominalwert von EUR 17,5 Mio. (Vorjahr EUR 262,0 Mio.) ausstehend. Der diesbezügliche Wandlungspreis beträgt zum Stichtag EUR 17,46 (Vorjahr: EUR 17,69).

### Unternehmensanleihen

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

### Commercial Papers

Seit November 2018 begibt die TAG, wenn auch in geringerem Umfang von in der Regel maximal EUR 50 Mio., als Sonderform der Unternehmensanleihe kurzfristige Inhaberschuldverschreibungen mit Laufzeiten von in der Regel einem bis sechs Monaten (sog. „Commercial Papers“). Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten aus diesen Inhaberschuldverschreibungen, die ebenfalls unbesichert und nicht nachrangig sind, von EUR 50,0 Mio. (Vorjahr: EUR 50,0 Mio.)

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit TEUR 2.801 (Vorjahr: TEUR 2.966) vollständig und im Wesentlichen durch Grundpfandrechte besichert.

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

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

Die Schuldscheindarlehen sind unbesichert und wurden von Kreditinstituten gezeichnet. Ihre Restlaufzeit stellt sich wie folgt dar:

Positionen	Bilanzwert	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	196.801	103	103.426	93.272
(Vorjahr)	(104.966)	(85)	(59.418)	(45.463)

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

## Latente Steuern

Zum 31. Dezember 2020 ergeben sich passive latente Steuern in Höhe von TEUR 10.062. Diese beruhen im Wesentlichen aus einem Überhang passiver latenter Steuern auf Renditeliegenschaften und Rücklagen nach § 6b Einkommensteuergesetz des Organkreises in Höhe von TEUR 19.254 (Vorjahr: TEUR 3.903) über aktive latente Steuern auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge und Rückstellungen zur Put-Option der TAG Immobilien AG in Höhe von TEUR 9.192 (Vorjahr: TEUR 7.703). Bei der Berechnung der latenten Steuern auf temporäre Differenzen wird bei denjenigen Gesellschaften, die die sogenannte erweiterte gewerbsteuerliche Grundbesitzkürzung (§ 9 Nummer 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz) in Anspruch nehmen, ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag von zusammen 15,825% zugrunde gelegt. Bei allen übrigen Gesellschaften kommt ein kombinierter Gesamtsteuersatz von 32,275% zur Anwendung. Bei der Berechnung der aktiven Steuern auf Verlustvorträge werden die körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge mit 15,825% bewertet.

## **Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die TAG hat Bürgschaften in Höhe von EUR 27,1 Mio. (Vorjahr: EUR 25,3 Mio.) zugunsten verbundener Unternehmen übernommen. Daneben bestehen Patronatserklärungen für verbundene Unternehmen über EUR 745,0 Mio. (Vorjahr: EUR 700,0 Mio.). Die gewährten Patronatserklärungen decken bestehende und zukünftige Verpflichtungen ab. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Situation der verbundenen Unternehmen rechnet die TAG derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

Ferner bestehen zum 31. Dezember 2020 wesentliche finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie IT-Lizenz- oder Dienstleistungsverträge mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr von TEUR 3.838 (Vorjahr: TEUR 3.988), mit einer Laufzeit von über einem und bis zu fünf Jahren von TEUR 4.888 (Vorjahr: TEUR 5.105) und mit einer Laufzeit von über fünf Jahren von TEUR 2.887 (Vorjahr: TEUR 3.736).

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **Umsatzerlöse**

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

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

### **Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen**

Im Geschäftsjahr wurde der erste Bauabschnitt eines Bauprojekts in München veräußert. Aus dem damit verbundenen Verkauf der Anteile an einer Tochtergesellschaft wurde insgesamt ein Ertrag von TEUR 39.810 (Vorjahr: TEUR 0) erzielt. Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen Kostenerstattungen von TEUR 399 (Vorjahr: TEUR 622) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 218 (Vorjahr: TEUR 2.323). Der Posten enthält des Weiteren Erträge aus der Währungsumrechnung von TEUR 209 (Vorjahr: TEUR 0), diese setzten sich aus TEUR 345 (Vorjahr: TEUR 0) unrealisierten Gewinnen sowie aus TEUR 136 (Vorjahr: TEUR 0) realisierten Verlusten zusammen.

Im Rahmen der im Geschäftsjahr erfolgten Wandlungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 und der noch zum Stichtag ausstehenden Wandlungen wird aufgrund der ausgeübten Barausgleichsoption ein Aufwand in Höhe von TEUR 50.905 in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Aus der Platzierung der neuen Wandelschuldverschreibung 2020/2026 resultierten im Geschäftsjahr Emissionskosten in Höhe von TEUR 4.324. Darüber hinaus werden in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen überwiegend Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, in Höhe von TEUR 5.421 (Vorjahr: TEUR 5.334), Raumkosten von TEUR 3.750 (Vorjahr: TEUR 3.425), Kommunikationskosten von TEUR 1.790 (Vorjahr: TEUR 1.495), Kfz- und Reisekosten von TEUR 1.530 (Vorjahr: TEUR 1.870) sowie EDV-Kosten von TEUR 1.501 (Vorjahr: TEUR 1.730) ausgewiesen.

Der Posten enthält darüber hinaus Aufwand aus Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 2.396 (Vorjahr: TEUR 515), diese setzten sich aus TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 543) realisierten Verlusten, aus TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 0) realisierten Gewinnen und aus TEUR 2.449 unrealisierten Verlusten (Vorjahr: TEUR 28 unrealisierten Gewinne) zusammen.

## **Abschreibungen**

Im Vorjahr wurden auf Basis der Bewertung durch einen externen Gutachter außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten von TEUR 14 vorgenommen.

## **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag entfallen in Höhe von TEUR 1.180 (Vorjahr: TEUR 1.509) auf laufende Ertragssteuern. Im Berichtsjahr wird neben den laufenden Ertragsteuern ein Aufwand aus latenten Steuern von TEUR 10.062 (Vorjahr: TEUR 0) ausgewiesen.

## **Dividendenvorschlag**

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.

## **SONSTIGE ANGABEN**

### **Beteiligungsverhältnisse**

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

### **Wesentliche Unternehmensverträge**

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

### **Honorar des Abschlussprüfers**

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG 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 Erwerbes der Vantage Development S.A., Polen durchgeführt.

Das für das Geschäftsjahr 2020 der Gesellschaft berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von TEUR 681 (Vorjahr: TEUR 627) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 681 (Vorjahr: TEUR 617), für steuerliche Beratungsleistungen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 10) und für sonstige

Leistungen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1). Die Honorare beinhalten Nachbelastungen in Höhe von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 12) für das Vorjahr.

## **Marktüblichkeit von Geschäften innerhalb des Konzerns**

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

## **Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Gesamtbezüge**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2020 sind nachfolgend dargestellt:

- Herr Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (Vorsitzender)
  - Deutsche Leibreten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Vorsitzender)
  - NEXR Technologies SE, Berlin (Vorsitzender)
  - Laurus Property Partners GmbH, München
  - creditshelf Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Vorsitzender)
  - Highlight Event and Entertainment AG, Pratteln, Schweiz
  - Obotrita Hotel 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, bis 22. Mai 2020 und ab 21. August 2020
- Herr Marco Schellenberg, Immobilienkaufmann, Gera, Arbeitnehmervertreter, bis 22. Mai 2020
- Frau Katja Gehrman, Forderungsmanagerin, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin, seit 21. August 2020

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

## **Mitglieder des Vorstands und ihre Gesamtbezüge**

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2020 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien (COO),
  - Vantage Development S.A., Wroclaw, Polen (seit Januar 2020, Konzernmandat)

- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand (CFO),
  - Vantage Development S.A., Wroclaw, Polen (seit Januar 2020, stellvertretender Vorsitzender, Konzernmandat)
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation (CLO),
  - TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender, Konzernmandat)
  - Vantage Development S.A., Wroclaw, Polen (seit Januar 2020, Vorsitzender, Konzernmandat)

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).

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.

## Anzahl der Arbeitnehmer

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2020 657 (Vorjahr: 667) Mitarbeiter beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 661 (Vorjahr: 661) Mitarbeiter tätig, darunter 540 (Vorjahr: 549) operativ Tätige und 121 (Vorjahr: 112) in der Verwaltung und in Zentralbereichen.

## Mitgeteilte Beteiligungen nach §§ 33ff WpHG

Die Gesellschaft erhielt im Geschäftsjahr 2020 nachfolgende Mitteilungen gem. §§ 33ff

WpHG: **BlackRock, Inc.**, Wilmington DE, USA.

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmanzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
07.02.2020	BlackRock, Inc.	n.a.	8.541.391	5,83%	627.646	0,43%	04.02.2020	indirekt
19.03.2020	BlackRock, Inc.	n.a.	9.662.198	6,60%	1.114.954	0,76%	13.03.2020	indirekt
19.03.2020	BlackRock, Inc.	n.a.	9.033.386	6,17%	1.846.008	1,26%	16.03.2020	indirekt
15.06.2020	BlackRock, Inc.	n.a.	8.451.943	5,77%	51.287	0,04%	10.06.2020	indirekt
09.07.2020	BlackRock, Inc.	n.a.	8.583.822	5,86%	113.633	0,08%	03.07.2020	indirekt

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

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

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmanzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
05.08.2020	Capital Income Builder	<5%	7.235.702	4,94%	0	0,00%	31.07.2020	direkt

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

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmenzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
24.03.2020	Flossbach von Storch, SICAV	>5%	7.628.602	5,21%	0	0,00%	19.03.2020	direkt

**Massachusetts Financial Services Company (MFS)**, Boston, Massachusetts, USA. und **MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable**, Luxemburg, Luxemburg

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmenzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
03.08.2020	MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable	>3%	4.483.799	3,06%	0	0,00%	09.03.2020	direkt

**DWS Investment GmbH**, Frankfurt am Main, Deutschland

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmenzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
09.12.2020	DWS Investment GmbH	>3%	4.871.584	3,33%	105.843	0,07%	04.12.2020	indirekt
24.12.2020	DWS Investment GmbH	<3%	4.227.678	2,89%	132.303	0,09%	21.12.2020	indirekt

The Capital Group Companies, Inc., Los Angeles, Kalifornien, USA

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmenzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
10.02.2020	The Capital Group Companies, Inc.	n.a.	17.717.252	12,09%	0	0,00%	05.02.2020	indirekt
13.03.2020	The Capital Group Companies, Inc.	n.a.	14.922.482	10,19%	0	0,00%	09.03.2020	indirekt
17.03.2020	The Capital Group Companies, Inc.	<10%	14.073.485	9,61%	0	0,00%	13.03.2020	indirekt
06.10.2020	The Capital Group Companies, Inc.	n.a.	10.966.952	7,49%	0	0,00%	30.09.2020	indirekt
12.10.2020	The Capital Group Companies, Inc.	n.a.	10.911.800	7,45%	0	0,00%	07.10.2020	indirekt

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

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

## 2018

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

## 2017

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

## 2015

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

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

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

## **Entsprechenserklärung nach § 161 AktG**

Die nach § 161 Abs.1 AktG vorgeschriebene Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der TAG zugänglich gemacht.

Hamburg, 3. März 2021

Claudia Hoyer  
(COO)

Martin Thiel  
(CFO)

Dr. Harboe Vaagt  
(CLO)

## TAG IMMOBILIEN AG, ANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen			Buchwert				
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. Entgeltlich erworbene	10.821.395,73	1.199.184,75	0,00	12.020.580,48	9.503.039,81	881.812,48	0,00	0,00	10.384.852,29	1.635.728,19	1.318.355,92
ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten											
2. Geleistete Anzahlungen	1.295.538,75	1.183.895,33	0,00	2.479.434,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.479.434,08	1.295.538,75
	<b>12.116.934,48</b>	<b>2.383.080,08</b>	<b>0,00</b>	<b>14.500.014,56</b>	<b>9.503.039,81</b>	<b>881.812,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.384.852,29</b>	<b>4.115.162,27</b>	<b>2.613.894,67</b>
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke mit Wohnbauten	7.866.774,67	0,00	17.328,23	7.849.446,44	3.279.291,29	93.925,10	664,41	14.087,96	3.358.464,02	4.490.982,42	4.587.483,38
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.248.253,30	694.736,26	617.770,99	5.325.218,57	3.790.609,73	736.143,63	617.770,99	0,00	3.908.982,37	1.416.236,20	1.750.614,24
3. Anlagen im Bau	0,00	3.564,82	0,00	3.564,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.564,82	0,00
	13.115.027,97	698.301,08	635.099,22	13.178.229,83	7.069.901,02	830.068,73	618.435,40	14.087,96	7.267.446,39	5.910.783,44	6.338.097,62
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	609.952.806,08	0,00	5.056.684,41	604.896.121,67	15.121.576,94	0,00	0,00	0,00	15.121.576,94	594.544,73	594.831.229,14
2. Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
3. Sonstige Ausleihungen	330.895,77	5.604,51	715,54	335.784,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	335.784,74	330.895,77
	610.283.702,85	5.604,51	5.057.399,95	605.231.907,41	15.121.576,94	0,00	0,00	0,00	15.121.576,94	590.110.330,47	595.162.125,91
	<b>635.515.665,30</b>	<b>3.086.985,67</b>	<b>5.692.499,17</b>	<b>632.910.151,80</b>	<b>31.694.517,77</b>	<b>1.711.881,21</b>	<b>618.435,40</b>	<b>14.087,96</b>	<b>32.773.875,62</b>	<b>600.136.276,18</b>	<b>604.114.118,20</b>

## ANTEILSBESITZLISTE GEM. § 285 NR. 11 HGB

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Währung	Kurs 31.12.20	Beteiligung	über	Eigenes Kapital	Ergebnis
				%	Position	31.12.2020	2020
						in Tsd.	in Tsd.
1	TAG Immobilien AG, Hamburg						
2	Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg	EUR		100	1,27	97.000	17.361
3	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg *	EUR		100	2	9.255	0
4	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg *	EUR		100	2	946	0
5	VFHG Verwaltungs GmbH, Hamburg	EUR		100	2	34	1
6	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	EUR		100	2	71	-117
7	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	EUR		100	2	8	-1
8	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	EUR		100	2	5.352	3.822
9	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg *	EUR		100	2	150	0
10	TAG Handwerkerservice GmbH, Hamburg *	EUR		100	8	54	0
11	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	EUR		100	8	281	1
12	TAG Greifswald-Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR		100	8	25	0
13	TAG Steckelhörn Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR		100	2	25	0
14	TAG Schwerin-Immobilien GmbH, Hamburg	EUR		100	2	472	-435
15	TAG Brandenburg-Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR		100	2	37	0
16	TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	EUR		100	2	955	781
17	TAG Zuhause Wohnen GmbH, Hamburg*	EUR		100	2	100	0

18	TAG Wohnen & Service GmbH, Hamburg	EUR	100	1, 27	-10.322	24
19	TAG Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	EUR	100	18	66	2
20	TAG Potsdam-Immobilien GmbH, Hamburg	EUR	100	27	211.154	-1.696
21	TAG Portfolio Mecklenburg-Vorpommern GmbH&Co.KG, Hamburg	EUR	100	20	53.311	812
22	TAG Immobilien Wohn-Invest GmbH, Hamburg *	EUR	100	20	1.035	0
23	TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Hamburg *	EUR	100	20	5.025	0
24	TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH, Hamburg *	EUR	100	20	5.025	0
25	TAG Portfolio Sachsen GmbH & Co. KG, Hamburg	EUR	100	24	64.949	893
26	TAG Immobilien Service GmbH, Hamburg *	EUR	100	20	606	0
27	TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg *	EUR	100	1	354.690	0
28	Energie Wohnen Service GmbH, Hamburg *	EUR	100	27	25	0
29	TAG Finance Holding GmbH, Hamburg *	EUR	100	27	25	0
30	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg *	EUR	100	29	25	0
31	TAG Nordimmobilien GmbH, Hamburg *	EUR	100	27	15.874	0
32	TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg *	EUR	100	27	5.000	0
33	TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH, Hamburg	EUR	100	27	18.583	1.721
34	TAG 1. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	100	33	1.053	0
35	TAG 2. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	100	33	1.027	0
36	TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	100	27	7.234	0
37	TAG Marzahn-Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	100	27	25	0
38	TAG SH-Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	100	27	4.268	0

39	TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	100	27	5.821	0
40	TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, Hamburg	EUR	100	27	11.004	1.092
41	TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	100	27	6.512	0
42	TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	100	27	6.983	0
43	TAG Chemnitz-Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	100	27	488	0
44	TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	100	27	368	0
45	TAG Wohnen GmbH, Hamburg *	EUR	100	27	199.571	0
46	TAG Stadthaus am Anger GmbH, Hamburg *	EUR	100	27	2.003	0
47	TAG TSA Wohnimmobilien GmbH, Hamburg *	EUR	100	27	25	0
48	Multimedia Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	100	27	525	0
49	TAG Vogtland-Immobilien GmbH, Hamburg	EUR	100	8	656	566
50	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	EUR	98,1	8,27	-1.396	187
51	TAG Halle-Immobilien GmbH, Hamburg	EUR	94,9	2	-695	-202
52	TAG Grimma-Immobilien GmbH, Hamburg	EUR	94,9	2	-773	-231
53	TAG Sachsen-Anhalt Immobilien GmbH, Hamburg	EUR	94,9	2	-3.089	-1.130
54	Colorado Investments S.à r.l., Luxemburg	EUR	94,8	2	-2.018	-475
55	TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH, Hamburg	EUR	94,8	20	22.968	4.292
56	TAG Bartol Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	94,8	2	11.782	0
57	TAG Certram Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	94,8	2	12.852	0
58	TAG Sivaka Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	94,8	2	9.934	0
59	TAG Zidal Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	94,8	2	7.943	0

60	TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	94,8	2	7.225	0
61	TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	94,8	2	4.948	0
62	TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	94,8	2	5.680	0
63	TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH, Hamburg *	EUR	94,8	27	10.225	0
64	Bright Tarvos Property S.à r.l.,Luxemburg	EUR	94,8	2	7.675	1.520
65	Ruby Helike Property S.à r.l., Luxemburg	EUR	94,8	2	8.293	-303
66	TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Hamburg	EUR	94	20	241.646	9.255
67	TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG, Hamburg	EUR	94	66	255.334	9.393
68	TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbh, Hamburg	EUR	94	66	1.971	391
69	TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH, Hamburg	EUR	94	66	943	259
70	TAG Merseburg-Immobilien GmbH, Hamburg	EUR	94	2	-5.495	-3.070
71	TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg *	EUR	84,8	56, 74	2.425	0
72	Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg *	EUR	84,8	56, 81	21.525	0
73	Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg *	EUR	84,8	56, 81	121	0
74	TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg *	EUR	84,2	1, 27	248.509	0
75	Colonia Wohnen GmbH, Hamburg *	EUR	84,2	74	139.892	0
76	Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	EUR	84,2	74	42	4
77	Colonio Portfolio Ost GmbH, Hamburg *	EUR	84,2	75	-1.915	581
78	Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg *	EUR	84,2	75	31.887	0
79	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	EUR	84,2	75	1.019	131
80	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	EUR	84,2	75	11.477	2.448

81	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg *	EUR		84,2	75	63.661	0
82	Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg	EUR		84,2	78	64.237	3.278
83	TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG, Hamburg	EUR		84,2	78	1.375	1.370
84	FC REF I GmbH, Grünwald	EUR		80	1	-1.114	-1.190
85	Altstadt Assekuranzvermittlung und Schadensmanagement GmbH, Hamburg***	EUR		49	18	99	419
86	Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l. i.L., Luxemburg **	EUR		20	1	-2.823	-385
<b>Polen</b>							
87	TAG Residential Real Estate Sp.z.o.o.,Warschau, Polen	PLN	4,5597	100	27	-258	-240
88	Vantage Development S.A., Warschau, Polen	PLN	4,5597	100	27	417.304	57.816
89	VD sp. z o.o.,Warschau, Polen	PLN	4,5597	100	88	690	140
90	Promenady VIII VD sp. z o.o.,Warschau, Polen	PLN	4,5597	100	88	1.683	1.183
91	Promenady IX VD sp. z o.o.,Warschau, Polen	PLN	4,5597	100	88	10.026	18.216
92	VD Mieszkania XVII sp. z o.o.,Warschau, Polen	PLN	4,5597	100	88	18.323	2.823
93	VD Mieszkania XVIII sp. z o.o.,Warschau, Polen	PLN	4,5597	100	88	6.855	7.043
94	VD Serwis sp. z o.o.,Warschau, Polen	PLN	4,5597	100	88	1.843	-1.149
95	VD Budownictwo sp. z o.o.,Warschau, Polen	PLN	4,5597	100	88	2.166	866
96	VD Rent Poznań 1 sp. z o.o.,Warschau, Polen	PLN	4,5597	100	88	487	-13
97	VD Rent Łódź 1 sp. z o.o.,Warschau, Polen	PLN	4,5597	100	88	494	-6
98	VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o.,Warschau, Polen	PLN	4,5597	100	88	86	-14
99	VD sp. z o. o., Mieszkania XXI sp. k.,Warschau, Polen	PLN	4,5597	100	88, 89	528	2.678
100	VD sp. z o. o., Mieszkania XX sp. k.,Warschau, Polen	PLN	4,5597	100	88, 89	-675	-249

101	Finanse VD sp. z o. o. sp. k.,Warschau, Polen	PLN	4,5597	100	89,94	3.485	9.230
102	VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o., Warschau, Polen	PLN	4,5597	100	88	100	0
103	Biznes Port sp. z o.o.,Warschau, Polen	PLN	4,5597	65	88	3.453	-47
104	Popowice sp. z o.o.,Warschau, Polen	PLN	4,5597	65	88	62	-15
105	Port Popowice sp. z o.o. sp. k.,Warschau, Polen	PLN	4,5597	65	88	159.792	31.728
106	IPD Invest sp. z o.o. ,Warschau, Polen	PLN	4,5597	50	88	420	-10

\* Nach Gewinnabführung

\*\* Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Lux GAAP zum 31. Dezember 2019

\*\*\* Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019

# ESEF-Unterlagen der TAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2020

Die für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts („ESEF-Unterlagen“) mit dem Dateinamen „2020.12.31 TAG Einzelabschluss - Testatsexemplar.xhtml“ (SHA256-Hashwert: 315a6c6fb78d8af4dedfd558d357827845e9437469862a3ce06031f8b3c2166d) stehen im geschützten Mandanten Portal für den Emittenten zum Download bereit.

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die TAG Immobilien AG, Hamburg

## Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der TAG Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zu-

sammengefassten Lageberichts. Der zusammengefasste Lagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen.

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

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Art. 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen 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 Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

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

## DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Die TAG Immobilien AG weist unter den Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 589,8 Mio (21,9 % der Bilanzsumme) aus.

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

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

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

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

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

## UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

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

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

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

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

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

## UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

## **Sonstige Informationen**

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

- die Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird,
- den uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung zu stellenden gesonderten nichtfinanziellen Bericht, auf den im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird, und
- die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts.

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

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten

Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB**

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „2020.12.31 TAG Einzelabschluss - Testatsexemplar.xhtml“ (SHA256-Hashwert: 315a6c6fb78d8af4dedfd558d357827845e9437469862a3ce06031f8b3c2166d), die im geschützten Mandanten-Portal für den Emittenten abrufbar ist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen. Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des

zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 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 Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

### **Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 22. Mai 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 23. Juni 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2012 als Abschlussprüfer der TAG Immobilien AG tätig.

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

## **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Rainer Thiede.

Hamburg, den 3. März 2021

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thiede  
Wirtschaftsprüfer

Bagehorn  
Wirtschaftsprüfer

## **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

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

Hamburg, 3. März 2021

Claudia Hoyer  
(COO)

Martin Thiel  
(CFO)

Dr. Harboe Vaagt  
(CLO)

## FREISEITE

## **Kontakt**

TAG Immobilien AG Hamburg  
Steckelhörn 5  
20457 Hamburg

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