

# TAG 2022



Jahresabschluss 2022

**TAG Immobilien AG**

*Hamburg*

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum  
31.12.2022**

*Jahresabschluss 2022*

*Zusammengefasster Lagebericht und Jahresabschluss 2022 nach HGB*

# LAGE BERICHT

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

### GRUNDLAGEN DES KONZERNS

#### Überblick und Konzernstrategie

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien der TAG und ihrer Tochtergesellschaften verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie seit dem Geschäftsjahr 2020 zusätzlich auch auf Polen. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. Dezember 2022 rund 86.900 (31. Dezember 2021: rund 87.600) Wohnungen in Deutschland. In Polen verfügt die TAG im Geschäftsfeld Vermietung von Wohnungen zum Stichtag über ca. 1.150 fertiggestellte Wohnungen. Weitere ca. 2.200 Mietwohnungen befinden sich im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve zum zukünftigen Bau von ca. 10.100 weiteren Wohnungen. Im Bereich des Verkaufsgeschäfts sind zum Stichtag ca. 6.400 Wohnungen im Bau (inklusive ca. 967 fertiggestellte und noch nicht verkaufte Wohnungen), die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere ca. 12.600 zukünftige Wohnungen.

Die Aktien der TAG Immobilien AG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 31. Dezember 2022 EUR 1,1 Mrd. (31. Dezember 2021: EUR 3,6 Mrd.).

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

optimieren. Mittelfristig sollen diese Services weiter ausgebaut und um neue Servicedienstleistungen für Mieter\*innen ergänzt werden.

Die Investitionen der TAG erfolgen in Deutschland vorwiegend in mittelgroßen Städten und im Umfeld großer Metropolen, da dort nicht nur Wachstumspotenziale, sondern insbesondere bessere Renditechancen im Vergleich zu Investitionen in den Großstädten gesehen werden. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstände auf, die dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen innerhalb Deutschlands nahezu ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um auf diese Weise bereits vorhandene Verwaltungsstrukturen zu nutzen. Zudem ist die lokale Marktkenntnis 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 Wettbewerb um deutsche Wohnimmobilien und fokussiert sich dabei auf die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Größenordnungen steht in Deutschland nicht im Vordergrund der Unternehmensstrategie. Ziel ist es vielmehr, durch eine nachhaltige und aktive Bestandsbewirtschaftung Mieter\*innen preisgünstigen Wohnraum und Investor\*innen wachsende Cashflows durch attraktive Dividenden zu bieten.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2020 hat die TAG ihr Portfolio regional nach Polen erweitert. Die Vantage Development S.A. („Vantage“), ein Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau, bildete hier die erste Plattform für die weitere Entwicklung, die auf den Aufbau eines eigenen Bestands 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 1,5 Mio. Einheiten (OECD-Datenbasis). Darüber hinaus unterstützt die absolute Größe des polnischen Marktes (ca. 38 Mio. Einwohner, fünftgrößtes 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.

Mit dem zum 31. März 2022 wirksam gewordenen Erwerb der ROBYG S.A. mit Sitz in Warschau („ROBYG“) vergrößerte die TAG ihre Plattform auf dem schnell wachsenden polnischen Wohnungsmarkt. Neben der Verstärkung des Portfolios in den bestehenden Regionen Breslau, Posen und insbesondere Dreistadt ermöglicht diese Akquisition der TAG auch einen umfassenden Markteintritt in Warschau. Das mittel- bis langfristige Wachstumsziel der TAG sieht den Aufbau eines Bestandes von ca. 20.000 Mietwohneinheiten in Polen vor. Daneben sollen auch die schon bestehenden Verkaufsaktivitäten in Polen weiter fortgesetzt werden. Dabei liegt der Investitionsschwerpunkt auf Neubauwohnungen in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Vantage und ROBYG werden auch in Zukunft rechtlich selbstständig agieren, jedoch wurden die beiden Unternehmen im vierten Quartal 2022 zu einer organisatorischen Einheit zusammengeführt. Innerhalb von Vantage wird künftig das

Mietwohnungsportfolio gehalten und verwaltet, innerhalb von ROBYG werden Verkaufsprojekte umgesetzt und die Bautätigkeit durchgeführt.

## Konzernstruktur und Organisation

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

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

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

Der Konzern untergliedert sich strukturell in weitere Teilkonzerne, operative Tochtergesellschaften und Objektgesellschaften, die jeweils Eigentümer von Immobilienbeständen sind und die im Konzernabschluss der TAG konsolidiert werden. Zum 31. Dezember 2022 besteht der Konzern, nach der im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Akquisition in Polen, aus 187 (Vorjahr: 101) vollkonsolidierten 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, die Vermietung, die technische Betreuung der Wohneinheiten in Bezug auf Instandhaltungsmaßnahmen sowie das Forderungsmanagement.

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

Die zentralen Funktionen des operativen Geschäfts betreffen vor allem die übergreifende Entwicklung von Portfolio-, Standort- und Bewirtschaftungskonzepten und Standards mit dem Ziel, eine einheitliche Qualität und mehr Service für die Mieter\*innen effizient und nachhaltig zu gestalten. Darüber hinaus sind Funktionen wie Ankauf/Verkauf, Facility

Management Services, Einkauf und Shared Service Center zentral organisiert. Die Bündelung dieser Funktionen entlastet das operative Management und gewährt Unabhängigkeit von Drittdienstleistern. Daneben werden durch die Zentralabteilungen Abläufe vereinheitlicht, überregionale Rahmenverträge ausgehandelt sowie Produkte und Dienstleistungen gruppenübergreifend geprüft.

Die polnischen Tochtergesellschaften bilden einen separaten Teilkonzern innerhalb des Konzerns. Die Aufbauorganisation des operativen Geschäfts in Polen weist - wie auch der übrige Teil des Konzerns - flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege auf. Zentrale Entscheidungen werden in enger Abstimmung mit dem Vorstand der TAG sowie den in Deutschland tätigen Abteilungen getroffen. Die polnischen Tochtergesellschaften sowie die Verkaufsaktivitäten in Deutschland sind dem Segment „Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf“ zugeordnet.

## Steuerungssystem

Die TAG setzt zur Kontrolle und Steuerung ihrer Geschäftstätigkeit ein laufend aktuelles 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 („Kaltmieten“) und zugehörigen Aufwendungen der Deckungsbeitrag I (Segmentergebnis I) entwickelt. Unter Berücksichtigung direkt den LIM-Regionen zurechenbarer Personalkosten und weiterer betrieblicher Kosten wird der Deckungsbeitrag I in einen Deckungsbeitrag II (Segmentergebnis II) übergeleitet.

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

### **Finanzielle Kennzahlen**

Wesentliche Kennzahlen der Konzernsteuerung sind die Funds from Operations (FFO). Der FFO ermittelt sich aus dem Konzernergebnis in Deutschland, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen (ohne eine Bereinigung von Wertminderungen auf Mietforderungen), nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne nicht regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte sowie unter Abzug tatsächlicher Ertragsteuern. 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 des Ergebnisses der Geschäftstätigkeit in Polen) unterschieden. Als bedeutsame Steuerungsgröße wird im Konzern als Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft insbesondere 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.

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

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

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

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

Die Entwicklung der Wirtschaft im Euroraum ist, gemäß der ifo-Konjunkturprognose Winter 2022, durch Engpässe bei der Versorgung mit Energie, Rohstoffen und Vorprodukten sowie durch eine hohe Inflation geprägt. Somit werden Produktionsmöglichkeiten eingeschränkt und Produktionskosten steigen durch das generell knappe Angebot.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9% höher als im Vorjahr. In 2022 war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland durch den Ukrainekrieg, insbesondere durch die extremen Energiepreiserhöhungen, geprägt. Relativ zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Coronapandemie, war das BIP 2022 um 0,7%-Punkte höher.

Die deutschen Verbraucherpreise haben sich im Durchschnitt in 2022 um 7,9% gegenüber 2021 erhöht. Gemäß Destatis lag die Jahresteuersatzrate damit deutlich über den vorangegangenen Jahren. Im Jahr 2021 lag die Jahresteuersatzrate noch bei +3,1%.

Auch monatliche Inflationsraten waren in 2022 durchweg hoch und standen im September bei 10%. Der höchste Wert lag im Oktober 2022 bei +10,4%. Die krisen- und kriegsbedingten Sondereffekte (bspw. Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege) haben die Preisentwicklung in 2022 maßgeblich beeinflusst. Trotz einer nicht kompletten Weitergabe der Preiserhöhungen an die Verbraucher wurden besonders Energie und Nahrungsmittel deutlich teurer.

Der Arbeitsmarkt ist trotz angespannter wirtschaftlicher Lage am Jahresende 2022 stabil, die Erwerbstätigkeit hat sogar den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 erreicht. Relativ zum Dezember des vorigen Jahres lag die Arbeitslosenzahl im Dezember 2022 um 124.000 höher bei 5,4%. Die Erhöhung der Arbeitslosigkeit ist durch die Erfassung ukrainischer Geflüchteter in den Jobcentern begründet. Ohne die Berücksichtigung der ukrainischen Geflüchteten wäre die Arbeitslosigkeit im Vorjahresvergleich gesunken. Die Nachfrage nach neuen Mitarbeitern verblieb in der ersten Jahreshälfte auf einem hohen Niveau, wurde in der zweiten Jahreshälfte jedoch schwächer.

Gemäß Einschätzung des ifo-Instituts ist die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen weiterhin kräftig, während die Inflationsrate in den kommenden Monaten aufgrund der staatlichen Strom- und Gaspreisbremsen, die ab Dezember ihre Wirkung entfalten, zurückgehen sollten. Weiterhin dürften hohe Tarifabschlüsse sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten deutlich steigern. Die Inflationsrate sollte von 7,9% im Jahr 2022 auf 6,4% im kommenden Jahr sinken. Gleichzeitig wird die Kernrate voraussichtlich von 4,8% auf 5,8% steigen.



Die Europäische Zentralbank (EZB) reagierte in 2022 auf die anhaltend hohen Inflationsraten im Euro-Währungsgebiet mit deutlichen Leitzinserhöhungen. In den kommenden Monaten dürften weitere Zinsschritte erfolgen, die allerdings etwas schwächer ausfallen dürften als zuletzt. Der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte werden der EZB zufolge bis Mitte 2023 voraussichtlich auf 4,0% steigen. Analog zu den sich abschwächenden Inflationsraten dürften die Leitzinsen im Jahr 2024 wieder um etwa 50 Basispunkte fallen und sich damit zu einem neutralen Niveau bewegen. Die Kredit- und Kapitalmarktzinsen werden dieser Entwicklungen folgen. Daher ist damit zu rechnen, dass die Renditen auf zehnjährige Bundesanleihen bis Mitte des kommenden Jahres auf rund 3,5% steigen.

Die beschriebenen Faktoren wie gestiegene Zinsen, eine abgeschwächte Konjunktur und eine hohe Inflation haben Einfluss darauf, wie sich der Wohnungsmarkt entwickelt hat, da sie sich unmittelbar auf alle Marktteilnehmer wie Investoren oder Wohnraumsuchende hinsichtlich verfügbarer Mittel bzw. das Haushaltseinkommen auswirken.

Der deutsche Wohn-Investmentmarkt präsentierte sich demgemäß im vergangenen Jahr 2022 deutlich verhaltener als im Vorjahr. Dennoch wurden bundesweit etwa EUR 13 Mrd. in Wohnungsbestände investiert. Es ist jedoch zu beachten, dass das Rekordergebnis des Vorjahres, beeinflusst durch die Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia, nicht erreicht wurde. Ein Blick auf den langjährigen Durchschnitt zeigt, dass das Ergebnis um ein Drittel unterschritten wurde.

Deutschland hatte zum Jahresende 2022 nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) mindestens 84,3 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner und lag damit auf Rekordniveau. Gegenüber dem Jahresende 2021 nahm die Bevölkerungszahl um 1,1 Millionen Personen zu. Die Ursache dieses starken Wachstums war eine Nettozuwanderung (positiver Saldo aus Zu- und Fortzügen), die viermal so hoch war wie im Jahr 2021 bzw. so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950.

Deutsche Großstädte (mit mehr als 100.000 Einwohnern) haben im Jahr 2021 so deutlich an Bevölkerung verloren wie zuletzt 1994. Die Fortzüge stiegen im Vergleich zu 2019 um 1,8 % während Zuzüge um 5,4 % sanken. Diese Zahlen von dem Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) auf der Grundlage von Destatis-Daten deuten auf eine wachsende Suburbanisierung hin. Veränderte Wohnpräferenzen, Wohnungsknappheit und hohe Preise in Großstädten lassen kleine Städte und ländliche Gebiete profitieren. Diese Regionen verzeichnen dank steigenden Zuzügen und sinkenden Fortzügen junger Menschen ein Bevölkerungswachstum.

Nachdem sich die Wohnungsmarktsituation in den Coronajahren 2020 und 2021 leicht entspannt hatte und die Wohnungsdefizite deutlich gesunken waren, stiegen die Defizite im Jahr 2022 wieder deutlich an, bisher ausgeglichene Märkte weisen wieder Defizite auf und in bisherigen Überhangregionen haben sich die Leerstände erheblich vermindert. Für das Jahresende 2022 ist laut einer Studie des Pestel Institutes von Wohnungsdefiziten in einer Größenordnung von 700.000 Wohnungen auszugehen. Dies ist mehr als die doppelte Jahresproduktion an Wohnungen.

Weitere Informationen hierzu verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel „Entwicklung des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes“.

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

Die polnische Wirtschaft hat ihren positiven Aufwärtstrend nach Einschätzung der Europäischen Kommission in ihren Wirtschaftsprognosen für Polen in der ersten Hälfte des Jahres 2022 beibehalten, obwohl das Land durch den Krieg in der Ukraine stark beeinflusst wurde. So führte der Rückgang der Lagerbestände und Investitionen zu einem Rückgang des realen Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal. Das nationale Bruttoinlandsprodukt ist im dritten Quartal 2022 insgesamt um 3,3% gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Dennoch hat die erhebliche Inflationsrate von 16,6% zum Dezember 2022 zu einer deutlichen Erhöhung des Preisniveaus für Konsumenten geführt. Der akute Mangel an Arbeitskräften wird voraussichtlich dazu führen, dass sich der Arbeitsmarkt an die sich abschwächende Wirtschaftstätigkeit durch eine Verlangsamung des Lohnwachstums anpasst, statt durch einen Anstieg der Arbeitslosenquote. Die Arbeitslosenquote lag zum Ende des Jahres 2022 bei 2,9% (Vorjahr 2021 3,4%). Prognosen zufolge wird diese Quote auch nur leicht wieder auf 3,1% bis zum Jahr 2024 steigen. Die hohe Inflation ermöglicht es den Unternehmen, sich an die steigenden Energiepreise anzupassen, indem sie die Reallöhne wie bereits im Jahr 2022 voraussichtlich auch im Jahr 2023 weiter senken.

Der starke Zustrom von ca. 1,6 Mio. Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine nach Polen hat den Wohnungsmarkt im Jahr 2022 stark beeinflusst und dessen Dynamik von Angebot und hoher Nachfrage weiter vorangetrieben. Unterjährig haben die gestiegenen Baukosten einen Anstieg der Neuvermietungssätze herbeigeführt.

Für weitere Informationen hierzu verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel „Entwicklung des polnischen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes“.

## **Nachhaltige Unternehmensentwicklung\***

Über wenig wird derzeit so intensiv diskutiert wie über Nachhaltigkeitsthemen. Fragen nach Nachhaltigkeitszielen und nach den Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die Umwelt und die Gesellschaft veränderten insbesondere den Blick der Öffentlichkeit auf Unternehmen und Investitionsentscheidungen. Auch wenn die Priorität des Themas im letzten Jahr vor dem Hintergrund makropolitischen Entwicklungen etwas in den Hintergrund getreten ist, trägt die TAG als großes Immobilienunternehmen 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 Energiekrise verursacht, helfend zur Seite stehen und flexible Lösungen anbieten. Daneben gilt es, unsere Mitarbeiter\*innen, die sich tagtäglich engagieren, bei ihrer Arbeit zu schützen. Soziales Engagement, das wir seit Jahren in vielen unserer Wohnquartiere betreiben, ist uns wichtiger denn je. Unser Ziel ist es, Nachhaltigkeitsaspekte entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette in unsere Unternehmensstrategie einzubeziehen. So haben wir im Geschäftsjahr 2020 die TAG Miteinander Stiftung gegründet, um noch gezielter dazu beizutragen, dass Menschen, die in unseren Quartieren wohnen, in guten Verhältnissen leben und Freude am Miteinander und gelebter Nachbarschaft haben. Als verantwortungsvoller Arbeitgeber räumen wir unseren Mitarbeiter\*innen die Möglichkeiten des flexiblen und mobilen Arbeitens ein. Eigenverantwortung und

gemeinsames Engagement, respektvolles und transparentes Miteinander tragen entscheidend zum Unternehmenserfolg bei.

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

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

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

\* ungeprüfte Angaben

## Nachhaltigkeitsbericht und ESG Rating\*

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

Unser Engagement im Bereich der nachhaltigen Unternehmensentwicklung wird auch von Ratingagenturen gewürdigt und ausgezeichnet. In einem im Januar 2023 veröffentlichten Report von Sustainalytics, einem der führenden Unternehmen für Marktforschung, Ratings und Daten zu ESG-Themen, belegte die TAG von insgesamt über 1.000 analysierten Immobilienunternehmen weltweit Platz 10 und lag damit unter den Top 2% aller Unternehmen in diesem Sektor. Sektorübergreifend wurden über 15.000 Unternehmen analysiert. Die TAG hat hierbei Platz 34 erreicht und lag damit in den Top 1%. Das Risiko wird mit „negligible risk“ und 6,9 Punkten als vernachlässigbares Risiko eingestuft und verbessert sich damit im Vergleich zum Vorjahr erneut um drei Punkte (Vorjahr 9,9 Punkte).

Weiterhin wurde die TAG am 20. Januar 2022 von MSCI ESG Ratings in die Stufe „AA“ (zuvor „A“) eingeordnet und nimmt damit bei diesem renommierten ESG-Ratinganbieter die zweithöchste von insgesamt sieben möglichen Ratingstufen ein.

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

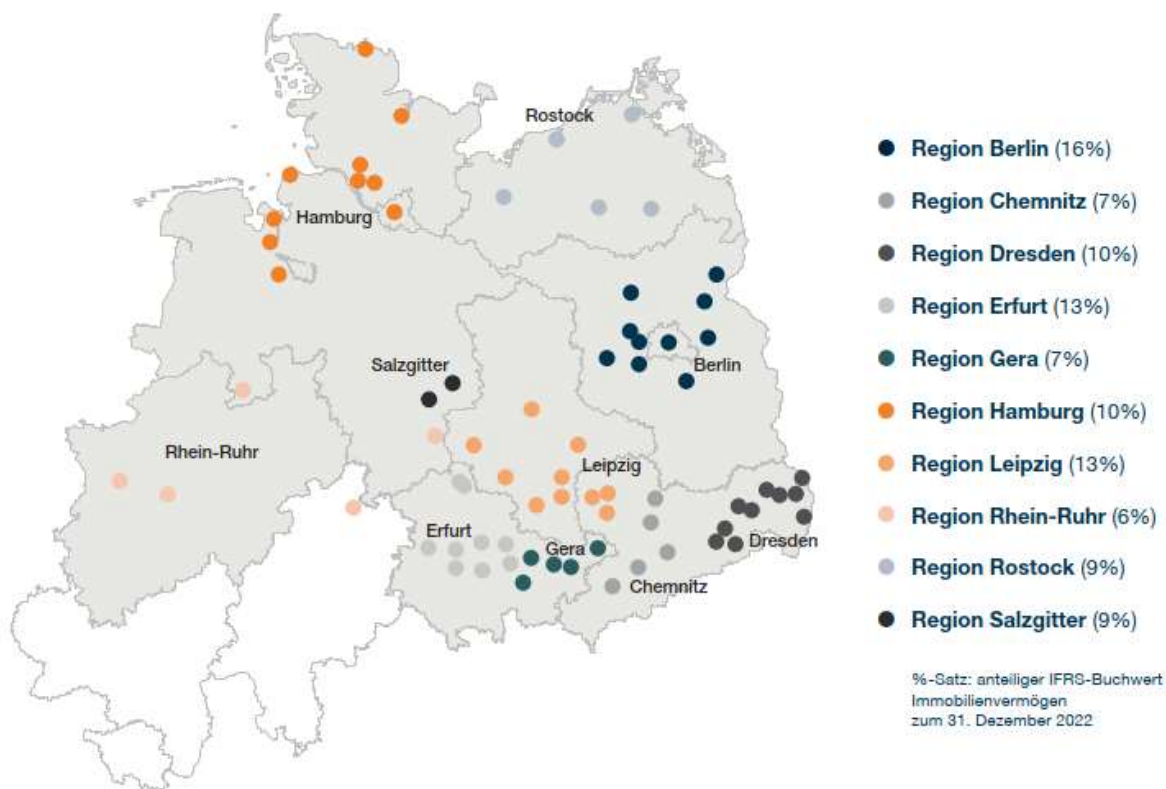
\* ungeprüfte Angaben

## Forschung und Entwicklung

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

## Überblick über das Portfolio und Portfoliostrategie

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des Geschäftsjahres 2022 rund 86.900 Wohnungen. Der Fokus in Deutschland liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter\*innen. Die regionalen Schwerpunkte in Deutschland liegen vor allem im Norden und Osten des Landes und verteilen sich wie folgt:



Portfoliodaten	31.12.2022	31.12.2021
Einheiten	86.914	87.576
Fläche in m <sup>2</sup>	5.203.677	5.263.883
Immobilienvolumen in EUR Mio.*	6.328,8	6.387,4
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	340,6	335,8
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,73	5,64
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)**	5,64	5,55
Leerstand in % (gesamt)	4,8	5,7
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)**	4,4	5,4
l-f-l Mietwachstum in %	1,5	1,5
l-f-l Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,7	1,3

\* EUR 7.481,4 Mio. bzw. EUR 6.735,3 Mio. im Vorjahr Immobilienvolumen gesamt (davon EUR 1.152,6 Mio. bzw. EUR 347,9 Mio. im Vorjahr auf Immobilien in Polen)

\*\* ohne Akquisitionen

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

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

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

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

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### Entwicklung des deutschen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

Im Jahr 2022 betrug das Transaktionsvolumen laut CBRE-Marktbericht Deutschland am deutschen Immobilieninvestmentmarkt EUR 65,8 Mrd., was verglichen mit dem Jahr 2021 einen deutlichen Rückgang um 41%, darstellt, jedoch lediglich 7% unter dem Zehnjahresdurchschnitt liegt. Das sonst übliche transaktionsaktive letzte Quartal blieb, bedingt durch die gestiegenen und unwägbaren Risikofaktoren in Form des Konfliktes in der Ukraine, globaler rezessiver Tendenzen, höherer Finanzierungskosten und der zum Teil weit auseinanderliegenden Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite, aus.

Das Investitionsvolumen für die Nutzungsart Wohnen hat sich laut BNP Paribas Real Estate-Wohnungsmarktbericht Q4 2022 von EUR 51 Mrd. im Jahr 2021 auf EUR 13 Mrd. deutlich reduziert. Das herausragende Rekordergebnis im Vorjahr wurde durch die EUR 22 Mrd. schwere Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia nach oben verzerrt, während im Jahr 2022 fehlende M&A- und großvolumige Transaktionen einen negativen Einfluss auf den Transaktionsmarkt hatten. Insgesamt stellt BNP fest, dass die deutlich gestiegenen Zinsen, eine sich abschwächende Konjunktur und eine Inflation auf historisch hohem Niveau dafür sorgen, dass sich der deutsche Wohn-Investmentmarkt 2022 spürbar verhaltener als noch in den Vorjahren präsentierte.

Die Verteilung des Investitionsvolumens nach Käufergruppen hat sich im Vergleich zu den Vorjahren spürbar gewandelt. So zeichnen die üblicherweise sehr stark vertretenen Immobilien AGs/REITs aktuell für lediglich EUR 1,2 Mrd. verantwortlich. Ihre Eigenkapitalverfügbarkeit liegt deutlich niedriger als noch in den Vorjahren, sodass sie kaum noch als Käufer in Erscheinung getreten sind. Demgegenüber belegt die Tatsache, dass Spezialfonds (30%) und Investment Manager (20%) zusammen mehr als EUR 6,5 Mrd. investierten, dass die Attraktivität von Wohnimmobilien für institutionelle Investoren trotz aller wirtschaftlicher Unsicherheiten weiterhin besteht. Trotz der weiter gestiegenen Finanzierungskosten haben insbesondere in Großstädten auch die Netto-Spitzenrenditen für Neubauobjekte zum Jahresende 2022 noch einmal spürbar zugelegt. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr bewegte sich im Bereich von 15 bis 25 Basispunkten. Teuerster Standort ist nach wie vor München (2,80%), gefolgt von Berlin, Frankfurt und Stuttgart, die jeweils bei 2,85% liegen. Für Düsseldorf, Hamburg und Köln sind aktuell 2,90% anzusetzen.

Laut dem Wohnimmobilienmarktbericht von Savills aus Januar 2023 zeichnet sich aus der Perspektive von Bestandshaltern auf dem deutschen Wohnungsmarkt ein verbesserter Ausblick ab. Einerseits steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen infolge einer wachsenden Bevölkerung und einer steigenden Anzahl an Haushalten, die aufgrund der steigenden Finanzierungskosten kein Eigenheim erwerben können und daher zusätzlich auf den Mietmarkt drängen. Zum anderen stehen dieser Entwicklung weiter sinkende Baufertigstellungszahlen gegenüber. Dadurch kann davon ausgegangen werden, dass die bereits niedrigen Leerstandsquoten an den meisten Mietwohnungsmärkten weiter fallen und die Mieten steigen werden.

Die Regierung dürfte auf diese Situation mit zusätzlichen finanziellen Anreizen zur Ankurbelung des Wohnungsbaus und möglicherweise auch mit weiteren Regulierungen reagieren. Letztere können jedoch den defensiven Anlagecharakter von Wohnimmobilien verstärken, da sie das Mietwachstumspotenzial kappen, das Angebot verknappen und damit sichere und stabile Erträge gewährleisten. Für risikoaverse Investoren bleibt der Markt damit auch unter neuen Regulierungen prinzipiell attraktiv.



Die Überwindung der Wohnungsknappheit und das Erreichen der anvisierten Klimaziele im Gebäudebestand werden ebenfalls in den nächsten Jahren zentrale Themen am Wohnungsmarkt sein. Der regulatorische Druck auf Eigentümer von unsanierten Bestandsbauten könnte wachsen, um die gesteckten Klimaziele zu erreichen. Regulierungen, die auf energetische Sanierungen abzielen, betreffen sowohl die Ertrags- als auch die Kostenseite und stellen somit ein anderes Risiko für Investoren dar. Dieses Risiko kann nur durch den Kauf von Neubauten oder durch Investitionen in die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden eliminiert werden. Der Markt dürfte sich daher zunehmend zwischen unsanierten und sanierten bzw. neu gebauten Immobilien unterscheiden.

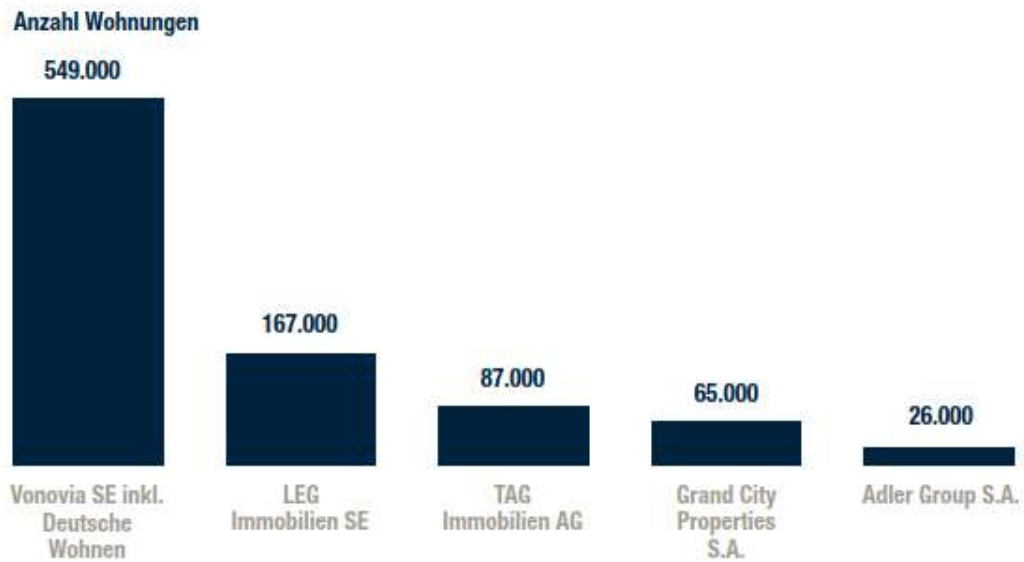
Laut dem JLL-Bericht „Energiekrise für den Wohnungsmarkt“ hat der Globalisierungsprozess die Lieferketten infolge der Coronapandemie und des russischen Angriffs in der Ukraine tiefgreifend beeinflusst, was auch Auswirkungen auf den deutschen Wohnungsmarkt hat. Der Neubau von Wohnungen in Deutschland wird durch den Mangel an Baumaterialien und die ansteigenden Preise für diese beeinträchtigt. Andererseits stellen die gestiegenen Energiepreise eine Herausforderung für Verbraucher auf dem Wohnungsmarkt dar, da sich die Kosten für Warmwasser, Strom und Wohnen erhöht haben.

Um die finanziellen Auswirkungen der stark gestiegenen Energiekosten für die Menschen und die Wirtschaft abzumildern, hat die Bundesregierung 2022 insgesamt drei Entlastungspakete auf den Weg gebracht. Mit dem Abbau der sogenannten kalten Progression werden Bürgerinnen und Bürger auch vor inflationsbedingt höherer Besteuerung geschützt. Ein wirtschaftlicher Abwehrschirm soll darüber hinaus die steigenden Energiekosten und die schwersten Folgen für Verbraucherinnen und Verbraucher sowie Unternehmen abfedern. Er umfasst unter anderem die Einführung einer Gas- und Wärmepreisbremse sowie einer Strompreisbremse und Finanzmittel in Höhe von bis zu EUR 200 Mrd.

Im Ergebnis spricht die solide und robuste Basis der Fundamentaldaten weiterhin für Investitionen im deutschen Wohnungsmarkt. Die anstehende Sanierungswelle in den kommenden Jahrzehnten könnte eine neue Investitionsrallye auslösen. Die Rahmenbedingungen hinsichtlich Finanzierung, Baukosten und Kostenumlegbarkeit bleiben jedoch ungewiss.

Bei den börsennotierten Wohnimmobilien Gesellschaften stellt sich die Anzahl der Wohnungen (zum 30. September 2022, jeweils gerundet auf volle Tausend) und die Marktkapitalisierung (zum 31. Dezember 2022 in EUR Mio.) wie folgt dar:

## Anzahl Wohnungen



## Marktkapitalisierung in EUR Mio.



## Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

Historisch bedingt liegt der Großteil des Wohnungsbestands in Polen noch in der Hand von privaten Eigentümer\*innen. Eine voranschreitende Urbanisierung und eine wachsende Nachfrage nach modernem Wohnen sorgen für schätzungsweise rund 2,1 Millionen fehlende Wohnungen allein in den polnischen Großstädten.

Aktuelle Daten von Eurostat zeigen, dass lediglich 15,8% der Einwohner Polens zur Miete leben. Gründe dafür, dass diese Nachfrage in den nächsten Jahren stark ansteigen wird, sieht der Immobiliendienstleister CBRE in dem demografischen Wandel und den sozialen Veränderungen der polnischen Bevölkerung. Das liegt aber auch an einem starken Zustrom von Einwanderern überwiegend aus der Ukraine im letzten Jahr als auch einem stetigen Anstieg ausländischer Studenten in vergangenen Jahren.

Weiterhin ist der polnische Wohnimmobilienmarkt noch immer sehr attraktiv für institutionelle Investoren, da positive Prognosen bezüglich des Mietmarktes und hohe Renditen im Europavergleich vorliegen.

Laut dem Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle (JLL) wurden im Jahr 2022 in Polen insgesamt 35.000 Einheiten auf dem Primärmarkt in Warschau, Krakau, Breslau, Dreistadt, Posen und Lodz verkauft. Dies entspricht einem Verkaufsrückgang von nahezu 50% zum rekordhohen Vorjahr (69.000 Einheiten in 2021).

In Anbetracht der starken Veränderung von Angebot und Nachfrage, insbesondere im Hinblick auf die geringe Verfügbarkeit von Darlehen zum Wohnungskauf bzw. -bau, sind die Verkaufsergebnisse Polens im Jahr 2022 positiv zu betrachten. Die Zahlen sind vergleichbar mit früheren Jahren wie 2013, in denen das Umfeld für den Immobilienmarkt wesentlich stabiler war. Das BIK (Credit Information Bureau) meldete einen starken Rückgang der Kreditvergabe, welches zu insgesamt weniger Käufen führte. Währenddessen steigerte sich jedoch der Anteil von Barkäufen am polnischen Wohnimmobilienmarkt.

Das vierte Quartal 2022 beinhaltete nach Angaben von JLL viele Werbeaktionen und Preisnachlässe von Bauträgern, die eine leichte Korrektur der Preise pro verkaufte Einheit bewirkten. Demnach zeichnete sich in Q4 2022 in einigen polnischen Städten eine erste Preisstagnation bis -senkung im Verkaufssegment ab, in Warschau und Danzig blieben die Preise im letzten Quartal stabil, in Lodz stiegen sie parallel um knapp 3%.

Insgesamt ist im Jahr 2022 eine deutliche Steigerung der Kaufpreise für polnische Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahr festzustellen. Auf Jahresbasis lag der Anstieg auf fünf Märkten zwischen 8,7% und 18,6%, in Breslau sogar bei 22,6%. In der Hauptstadt Warschau lag der Preiszuwachs bei 10,1%. Grund für die Preissteigerung ist neben einer hohen Inflationsrate auch die stark verbesserte Qualität der neuen Wohnimmobilien in Polen.

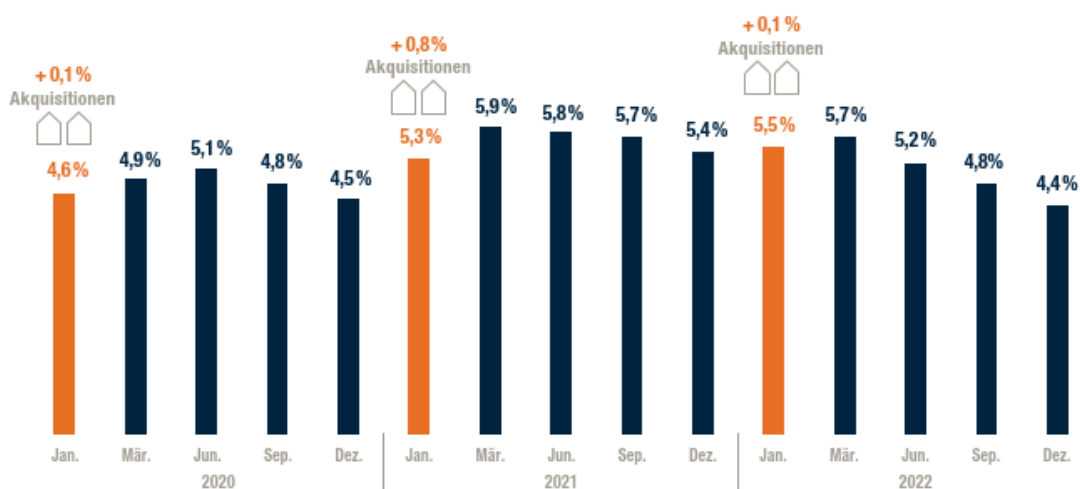
Die Stimmung der Marktteilnehmer wurde von vielen negativen Faktoren beeinflusst, die den Kauf einer Immobilie deutlich erschweren. Der andauernde Krieg in der Ukraine, die steigenden Zinsen, die Inflation und die hohen Energiepreise sind auch in Polen zu spüren. Doch laut JLL hat sich die Stimmung der Investoren besonders im Dezember verbessert. Die Akzeptanz sowohl an das neue Zinsumfeld als auch an die Inflation im Zusammenspiel mit einem milden Winter könnten zu diesen stabilen Verkaufszahlen geführt haben. Zudem weist JLL daraufhin, dass der Anstieg an Barkäufen verdeutlicht, dass eine große Anzahl an Marktteilnehmern von steigenden Preisen in den nächsten 1-3 Jahren sowie anhaltendem Mietwachstum überzeugt ist. Die durch den unregulierten Markt faktische Mieten-Indexierung bei

Wohnimmobilien sollte in 2023 ein Mietwachstum von ca. 7-9% bedingen, während steigende Energie- und Service-Kosten ebenfalls zu steigenden Nebenkosten führen.

## Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio

### Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik (ungeprüfte Quartalszahlen) verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren 2020 bis 2022:



Nach einem wie in den Vorjahren leichten Anstieg des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns im ersten Quartal konnte dieser in den Folgequartalen um im Jahresverlauf 1,1%-Punkte auf 4,4% im Dezember 2022 verringert werden. Damit hat die TAG die für das Geschäftsjahr 2022 abgegebene Prognose, die eine Reduzierung des Leerstands um 0,3%- bis 0,5%-Punkte vorsah, deutlich übertroffen. Dies ist im Wesentlichen auf die deutlich gestiegene Wohnungsnachfrage in unseren Regionen aufgrund der hohen Nettozuwanderung und des mangelnden Angebots zurückzuführen. Darüber hinaus wirken sich die steigenden Energiekosten auf die verfügbaren Haushaltseinkommen aus und machen bezahlbaren Wohnraum aus unserer Sicht noch attraktiver.

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



\*inkl. Akquisitionen 2022 \*\*Stand zum 1. Januar 2022

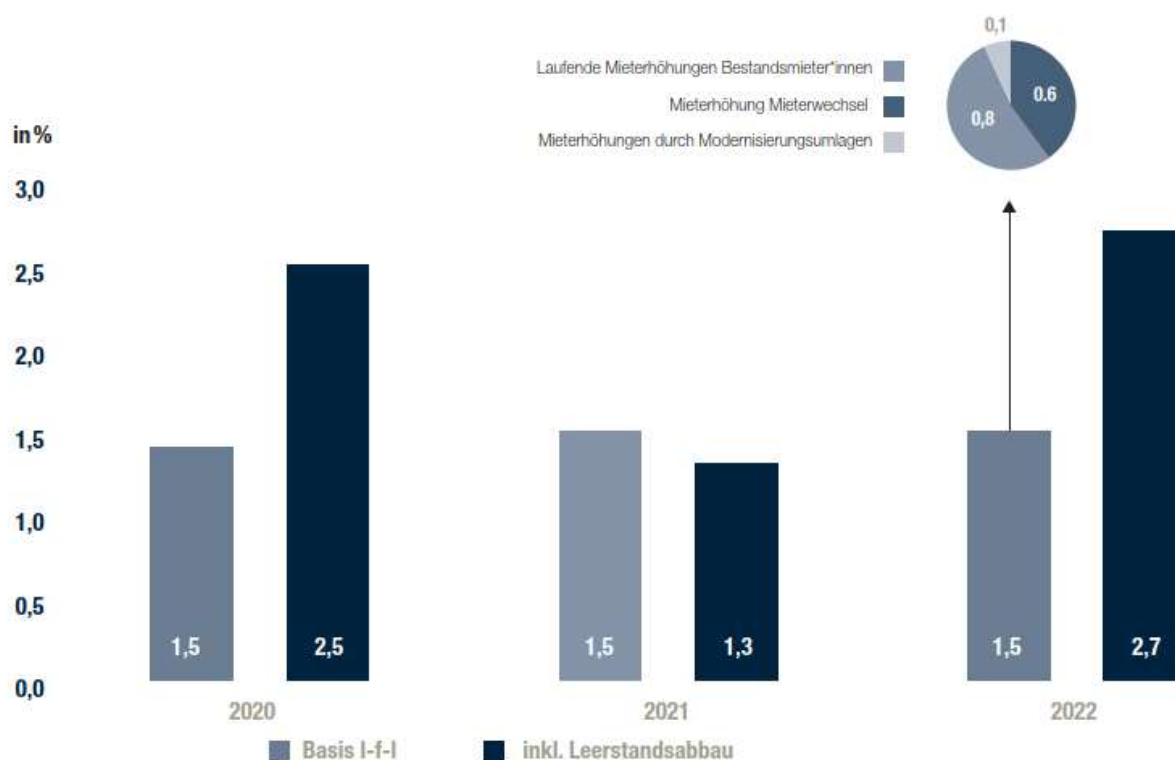
Wesentliche Rückgänge im Leerstand ergaben sich insbesondere in den Regionen Gera (Leerstandsabbau um 2,6%-Punkte), Leipzig und Salzgitter (Rückgang um 1,7%-Punkte bzw. 1,1%-Punkte). Von allen elf Regionen im Immobilienportfolio der TAG verfügen sieben zum 31. Dezember 2022 über Leerstandsdaten von unter 5%.

Im Gesamtportfolio, das u.a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios sowie im Geschäftsjahr neu akquirierte Wohnungen umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2022 bei 4,8% nach 5,7% im Vorjahr.

## Mietwachstum

Das Basis-Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland betrug auf like-for-like-Basis (das heißt ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 1,5% nach 1,5% im Vorjahr. Dieses Mietwachstum von 1,5% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (0,6% nach 0,6% im Vorjahr), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,8% nach 0,8% im Vorjahr) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,1% nach 0,1% im Vorjahr) zusammen. Inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis in 2022 2,7% (1,3% im Geschäftsjahr 2021). Die für das vollständige Geschäftsjahr 2022 abgegebene Prognose für das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis von 1,5% bis 2,0% wurde damit deutlich übertroffen.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2020 bis 2022:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in 2022 von EUR 5,55 je m<sup>2</sup> auf EUR 5,64 je m<sup>2</sup> gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten im Geschäftsjahr 2022 zu durchschnittlich EUR 5,86 je m<sup>2</sup>, auch hier war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr (EUR 5,82 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 m2	IFRS Buchwert 31.12.2022 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand Dez. 2022 in %	Leerstand** Dez. 2021 in %	Netto-Ist-Miete EUR / m2	Neuvermietungsmiete EUR / m2	I-f-I Mietwachstum (y-o-y) %	I-f-I Mietwachstum gesamt** (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR / m2	Capex EUR / m2
Berlin	10.356	601.797	959,9	4,5%	2,9%	3,7%	6,14	6,77	2,4%	3,4%	7,58	25,21
Chemnitz	8.009	470.769	407,3	6,5%	8,1%	8,7%	5,08	5,13	1,4%	2,4%	7,52	18,82
Dresden	6.112	395.157	628,8	4,6%	1,2%	1,8%	6,12	6,28	1,5%	2,1%	4,06	8,67
Erfurt	10.246	574.905	767,8	4,8%	0,8%	1,3%	5,44	5,77	1,0%	1,4%	6,22	10,42
Gera	9.245	531.031	450,0	7,1%	3,9%	6,8%	5,20	5,34	1,1%	3,9%	5,61	20,42
Hamburg	6.665	405.548	636,7	4,5%	4,0%	4,3%	6,18	6,72	2,3%	2,7%	8,90	18,03
Leipzig	13.092	763.153	812,0	5,7%	7,7%	9,3%	5,45	5,68	1,9%	3,8%	7,36	17,66
Rhein-Ruhr	4.133	262.342	388,5	4,6%	1,4%	1,9%	5,78	6,05	2,1%	2,5%	13,14	7,18
Rostock	8.325	466.188	578,3	5,2%	6,1%	6,5%	5,73	6,12	1,3%	1,7%	8,38	30,11
Salzgitter	9.179	563.049	574,6	6,1%	5,3%	6,4%	5,51	5,65	0,8%	1,9%	7,39	9,90
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>85.362</b>	<b>5.033.939</b>	<b>6.203,9</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,4%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,64</b>	<b>5,86</b>	<b>1,5%</b>	<b>2,7%</b>	<b>7,35</b>	<b>17,20</b>
Akquisitionen	359	17.530	14,2	4,2%	45,1%	22,6%	5,10	-	-	-	-	-
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	1.066	134.733	-	-	13,9%	14,5%	8,18	-	-	-	-	-
<b>Zwischen - summe Portfolio Wohnen</b>	<b>86.787</b>	<b>5.186.202</b>	<b>6.218,0</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,69</b>	<b>5,86</b>	-	-	-	-
Sonstige*	127	17.475	110,9	5,8%	0,2%	3,7%	15,78	-	-	-	-	-
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>86.914</b>	<b>5.203.677</b>	<b>6.328,8</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,73</b>	<b>5,86</b>	-	-	-	-

\* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 53,6 Mio.

\*\* inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

### Neubewertung des Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2022 wurden, wie bereits auch in den Vorjahren, zwei Bewertungen des gesamten Portfolios durch die CBRE GmbH als unabhängiger Sachverständigen durchgeführt. Die Bewertungen erfolgten wiederum zum 30. Juni und zum 31. Dezember des Jahres.

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2022 ein Bewertungsverlust für das Portfolio in Deutschland von EUR -97,3 Mio. (Vorjahr: Gewinn von EUR 525,0 Mio.). Dabei entfallen rund EUR 57,3 Mio.. (Vorjahr: rund EUR 104,6 Mio.) auf eine besser als in der vorherigen Bewertung angenommene operative Entwicklung sowie mit einem negativen Betrag von rund EUR 154,6 Mio. (Vorjahr: positiver Effekt von rund EUR 420,4 Mio.) auf die sogenannte „yield compression“.

Dies entspricht im Vergleich zum Buchwert zum Jahresbeginn einer Wertminderung, ohne Buchwerterhöhungen durch Modernisierungsmaßnahmen (Capex), von -1,5% nach 9,0% Wertsteigerung im Geschäftsjahr 2021.

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

Region (in EUR Mio.)	31.12.2022 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2022 Verkehrswert (EUR/m2)	31.12.2022 Bewertungsmultiplikator	FY 2022 Bewertungsgewinn/ -verlust	Operative Performance/weitere Marktentwicklungen	Anteil Yield Compression	31.12.2021 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2021 Verkehrswert (EUR/m2)	31.12.2021 Bewertungsmultiplikator
Berlin	959,9	1.535,0	21,5	-8,7	2,8	-11,5	959,3	1.518,8	21,9
Chemnitz	407,3	843,9	15,1	-9,7	4,0	-13,7	403,3	849,4	15,5
Dresden	628,8	1.546,6	21,3	-3,3	1,2	-4,5	630,6	1.551,1	21,8
Erfurt	767,8	1.284,5	19,6	-7,0	1,2	-8,1	784,5	1.269,4	19,5
Gera	450,0	808,8	13,6	-20,3	9,2	-29,5	470,3	818,5	14,4
Hamburg	636,7	1.535,3	21,1	-10,0	2,8	-12,8	670,3	1.532,0	21,8
Leipzig	812,0	1.050,5	17,2	-6,5	19,0	-25,5	813,3	1.048,2	17,8
Rhein-Ruhr	388,5	1.425,9	20,4	-0,5	0,1	-0,6	391,8	1.419,5	20,9
Rostock	578,3	1.216,7	18,6	-5,4	1,3	-6,7	569,6	1.198,7	18,7
Salzgitter	574,6	1.017,7	16,0	-23,8	10,0	-33,8	592,9	1.050,0	16,9
<b>Wohn- einheiten</b>	<b>6.203,9</b>	<b>1.200,3</b>	<b>18,4</b>	<b>-95,2</b>	<b>51,6</b>	<b>-146,7</b>	<b>6.285,9</b>	<b>1.200,8</b>	<b>18,9</b>
Akquisitionen	14,2	807,8	24,0	1,4	1,4	0,0	4,9	501,6	12,6
<b>Zwischen- summe Portfolio Wohnen</b>	<b>6.218,0</b>	<b>1.198,9</b>	<b>18,4</b>	<b>-93,8</b>	<b>53,0</b>	<b>-146,7</b>	<b>6.290,8</b>	<b>1.199,5</b>	<b>18,9</b>
Sonstige*	110,9	3258,4	17,2	-3,6	4,3	-7,9	96,6	3257,7**	21,8**
<b>Gesamt- portfolio</b>	<b>6.328,8</b>	<b>1205,9</b>	<b>18,4</b>	<b>-97,3</b>	<b>57,3</b>	<b>-154,6</b>	<b>6.387,4</b>	<b>1207,1**</b>	<b>18,9**</b>

\* inkl. Buchwert Projektentwicklungen von EUR 53,7 Mio.

\*\* exkl. Projektentwicklungen

Der Bewertungsmultiplikator des Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Netto-Ist-Miete) ist von 18,9 zum Jahresende 2021 auf 18,4 zum 31. Dezember 2022 gesunken. Dies entspricht einer Bruttoanfangsverzinsung von 5,4% (Vorjahr: 5,3%). Bezogen auf den Preis je Quadratmeter ergibt sich für das deutsche Gesamtportfolio weiterhin ein Wert von rund EUR 1.200.

Aus der Bewertung der vermieteten oder der zur Vermietung vorgesehenen und als Renditeliegenschaften bilanzierten Einheiten in Polen resultierte zum 31. Dezember 2022 bei einem Buchwert von EUR 491,7 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 268,2 Mio.) ein Bewertungsergebnis von EUR 33,1 Mio. nach EUR 15,1 Mio. im Vorjahr.

### Ankäufe im Geschäftsjahr 2022 in Deutschland

Nachdem es im Vorjahr keine Erwerbe gab, wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Ankauf von 360 Wohnungen in Halle an der Saale zu einem Kaufpreis von EUR 11,0 Mio. beurkundet. Der hierbei erzielte Ankaufsmultiplikator (als Relation zwischen dem Kaufpreis ohne Transaktionskosten und der aktuellen jährlichen Netto-Ist-Miete von EUR 0,5 Mio. p.a.) beträgt 21,4 und entspricht einer Bruttoanfangsrendite von 4,7%. Der Leerstand in dem angekauften Portfolio liegt bei 51,7 % und bietet damit attraktive Entwicklungschancen für das aktive Asset Management im Konzern. Das Closing der Transaktion erfolgte im August 2022.

Abschluss des Vertrags	2022	2021
Einheiten	360	0
Netto-Ist-Miete EUR /m <sup>2</sup> /Monat	5,05	0,00
Leerstand	51,7%	0,0%
Kaufpreis in EUR Mio.	11,0	0,0
Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio.	0,5	0,0
Lage	Halle, Eilenburg	n.a.
Nutzen-Lasten-Übergang	August 2022	n.a.
Multiplikatoren	21,4	-

### Verkäufe im Geschäftsjahr 2022 in Deutschland

Während in den Vorjahren der Schwerpunkt der Verkäufe auf sogenannten „non-core assets“ lag, also Immobilien, die aufgrund ihrer geografischen Lage, ihrer Nutzungsart oder ihres baulichen Zustands nicht zum Kernbereich des TAG-Portfolios zählen, wurden in 2022 darüber hinaus verstärkt Portfolioverkäufe zur Refinanzierung von in 2023 und 2024 fälligen Finanzverbindlichkeiten vorangetrieben.

Insgesamt wurden im Verlauf des Geschäftsjahres in Deutschland 1.589 (Vorjahr: 684) Wohnungen zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 102,3 Mio. (Vorjahr: EUR 64,3 Mio.) veräußert. Der durchschnittliche Faktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete in Bezug auf die Wohnimmobilien belief sich auf das 17,9-Fache (Vorjahr: 23,7-Fache), dies entspricht einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 5,6% (Vorjahr: 4,3%). Der Nettoliquiditätszufluss, das heißt der nach Abzug der zurückzuführenden Kredite verbleibende Kaufpreis, belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf rund EUR 86,3 Mio. (Vorjahr: rund EUR 50,8 Mio.). Aus den Verkäufen resultierte ein Buchverlust von EUR 2,7 Mio. (Vorjahr: Buchgewinn EUR 12,0 Mio.).

Die im Geschäftsjahr 2022 beurkundeten Verkäufe stellen sich in einem Überblick wie folgt dar:

Abschluss des Vertrags	Gesamt 2022	Gesamt 2021
Einheiten	1.589	684
Netto-Ist-Miete EUR /m <sup>2</sup> /Monat	5,51	5,39
Leerstand	12%	19%
Verkaufspreis in EUR Mio.	102,3	64,3
Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio.	5,71	2,72
Netto-Bar-Erlöse in EUR Mio.	86,3	50,8
Buchgewinn in EUR Mio.	-2,7	12,0
Nutzen-Lasten-Übergang	2022/2023	0
Multiplikatoren	17,9	23,7

## Überblick über die Geschäftstätigkeit in Polen

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro im Geschäftsjahr 2022 von 4,6861:1, auf EUR 337,6 Mio. nach EUR 63,4 Mio. im Vorjahr. Bei Herstellungskosten von EUR 300,8 Mio. (einschließlich Effekte aus der Kaufpreisallokation von EUR 53,9 Mio.) ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 36,8 Mio. (Vorjahr EUR 12,4 Mio.).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2022 Verkäufe von 1.751 (Vorjahr: 412) Wohnungen beurkundet und 1.751 (Vorjahr: 575) Wohnungen an die Käufer übergeben.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen waren im Geschäftsjahr 2022 mit EUR 2,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.) noch von untergeordneter Bedeutung. Mittel- bis langfristig der Aufbau eines Mietwohnungsportfolios von rund 20.000 Wohnungen in Polen in geplant, um damit der führende Anbieter auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt zu werden, auch wenn derzeit in Anbetracht des schwierigen Kapitalmarkt-/Finanzierungsumfelds vorübergehend nicht mit dem Bau neuer Mietwohnungsprojekte begonnen wird.

Zum 31. Dezember 2022 stellt sich das Portfolio in Polen wie folgt dar:

Region	Geplante Einheiten Gesamt	Fertiggestellte Einheiten	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m2	Buchwert 31. Dez. in Mio. EUR
Breslau	3.734	861	753	2.120	179.280	184
Posen	3.350	229	970	2.151	179.474	140
Warschau	2.763	0	0	2.763	132.383	51
Dreistadt	1.821	0	0	1.821	88.786	51
Lodz	1.433	63	473	897	64.293	41
Übrige	334	0	0	334	17.177	10
<b>Wohneinheiten zur Vermietung</b>	<b>13.435</b>	<b>1.153</b>	<b>2.196</b>	<b>10.086</b>	<b>661.393</b>	<b>477</b>
Warschau	7.927	0	2.777	5.150	412.910	291
Dreistadt	4.979	0	2.071	2.908	263.427	213
Breslau	3.559	0	1.118	2.441	208.362	110
Posen	2.561	0	446	2.115	111.408	62
<b>Verkaufseinheiten</b>	<b>19.026</b>	<b>0</b>	<b>6.412</b>	<b>12.614</b>	<b>996.107</b>	<b>676</b>
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>32.461</b>	<b>1.153</b>	<b>8.608</b>	<b>22.700</b>	<b>1.657.500</b>	<b>1.153</b>

\* davon 365 fertig gestellte und noch nicht verkaufte Einheiten

## Erwerb der ROBYG S.A.

Am 22. Dezember 2021 hat die TAG über eine 100%ige deutsche Tochtergesellschaft einen Kaufvertrag zum Erwerb aller Anteile an der ROBYG S.A. unterzeichnet. Die Transaktion wurde zum 31. März 2022 rechtlich wirksam. Seit diesem Zeitpunkt wird ROBYG im Wege der Vollkonsolidierung in den TAG-Konzernabschluss einbezogen.

Aus der Erstkonsolidierung ergab sich ein Geschäfts- und Firmenwert (Goodwill) von EUR 244,8 Mio., der sich zum 31. Dezember 2022 aufgrund von Wechselkursänderungen auf EUR 243,4 Mio. beläuft. Basis dieser Ermittlung ist die Differenz des Barkaufspreises für die Anteile von EUR 526,0 Mio. und der beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Der Kaufpreis, mögliche Rückzahlungen bestehender Finanzverbindlichkeiten von ROBYG und weiteres Working Capital für die Investitionen von ROBYG werden über eine Brückenfinanzierung von bis zu EUR 750 Mio., die vier Banken zur Verfügung gestellt haben, finanziert. Die Laufzeit dieser Brückenfinanzierung endet, einschließlich aller Verlängerungsoptionen, spätestens im Januar 2024. Zum 31. Dezember 2022 beträgt die Restverbindlichkeit aus dieser Brückenfinanzierung, die zwischenzeitlich in Höhe von EUR 650 Mio. in Anspruch genommen wurde, EUR 250 Mio.

## TAG-AKTIE UND KAPITALMARKT

### Kursentwicklung

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie stand mit dem Beginn der Ukraine Krise Ende Februar 2022 und der daraus resultierenden Unsicherheit an den Kapitalmärkten im Geschäftsjahr 2022 stark unter Druck. Die Inflation und deutlich steigende Energiepreise führten zu schnell steigenden Zinsen. In der Folge entwickelte sich die TAG-Aktie höchst volatil und insbesondere in der zweiten Jahreshälfte sehr negativ. Nach einem Schlusskurs von EUR 24,61 zum Jahresende 2021 notierte die Aktie in der Berichtsperiode zu Hochzeiten im Januar 2022 (05.01.2022) mit einem Kurs bei EUR 24,79 bzw. zu Tiefstwerten im Dezember 2022 von EUR 5,52 (20.12.2022). Zum Jahresende belief sich der Aktienkurs auf EUR 6,05, dies entspricht einem Kursverlust im Vergleich zum Jahresbeginn von 75%. Berücksichtigt man die im

Mai 2022 an die Aktionäre ausgezahlte Dividende von EUR 0,93 je Aktie, ergibt sich für das Jahr 2022 eine Gesamtperformance der TAG-Aktie von -72% (Vorjahr: -2%).

Als Vergleich verzeichnete der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, einen Verlust von 39% (Vorjahr: +15 %).

Auf nationaler Ebene verlor der MDAX-Index 29%. Der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete ebenfalls ein Minus von 55% (Vorjahr: Minus von 7%) und lag damit über der Performance der TAG Aktie, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:



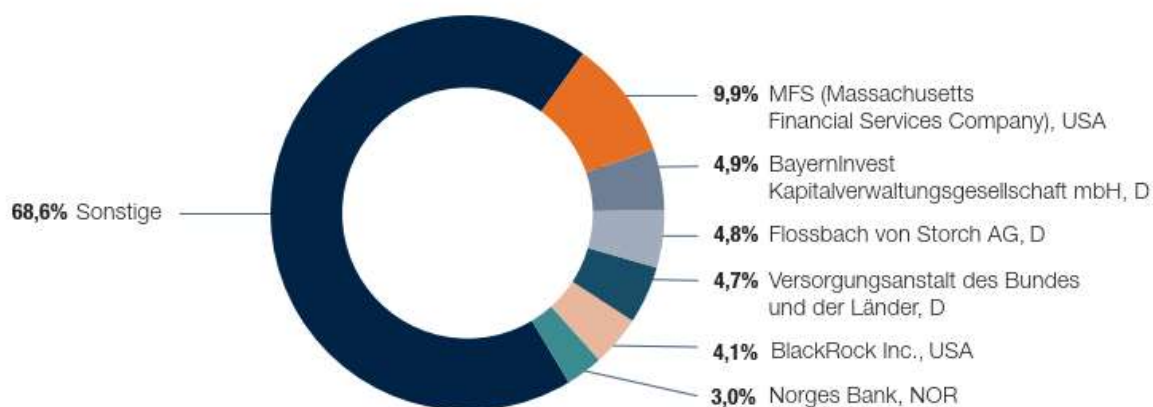
## Grundkapital und Aktionärsstruktur

Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 31. Dezember 2022 auf EUR 1,1 Mrd. gegenüber EUR 3,6 Mrd. zum 31. Dezember 2021. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. Dezember 2022 bei EUR 175.489.025 beziehungsweise 175.489.025 Stück. Dies entspricht einer Erhöhung von ca. 19,8% zum Vorjahr, die der im Juli 2022 durchgeführten Bezugsrechtskapitalerhöhung von 28.990.260 neu ausgegebenen Aktien entstammt.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,97% des Grundkapitals. 0,03% des Grundkapitals (47.434 Stück Aktien zum 31. Dezember 2022 nach 119.264 Stück zum 31. Dezember 2021) werden durch die TAG für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung als eigene Aktien gehalten.



Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht (Stand 31. Dezember 2022) zeigt. Hierbei wird die zuletzt an die TAG gemeldete Anzahl von Stimmrechten zugrunde gelegt, das heißt, dass sich der Anteil innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte, ohne eine Meldepflicht ausgelöst zu haben.



## Dividende

Die TAG beteiligte auch in 2022 im zehnten Jahr in Folge ihre Aktionäre am Erfolg des Unternehmens durch Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung, die am 13. Mai 2022 in virtueller Form stattfand, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,93 je Aktie, nach EUR 0,88 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2021 beschlossen und im Anschluss ausgezahlt.

Abweichend von der Ausschüttungspolitik der Vorjahre planen Vorstand und Aufsichtsrat der TAG im Jahr 2023 zur weiteren Stärkung der Kapital- und Finanzierungsbasis der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2022 keine Dividendenzahlung vorzuschlagen. Damit wurde von der ursprünglich Dividendenprognose, die noch eine Dividendenzahlung über EUR 143 Mio. (EUR 0,81 je Aktie) vorsah, abgerückt. Sobald sich die Kapital- und Investmentmärkte wieder normalisiert haben, will die TAG ihre Dividendenzahlungen wiederaufnehmen und zu ihrer bisherigen Ausschüttungspolitik von 75% des FFO I zurückkehren. Eine Entscheidung über eine Dividendenzahlung für das Jahr 2023 wird frühestens zum Ende des Jahres mit den Prognosen für das Jahr 2024 erfolgen und steht in Abhängigkeit von den Marktbedingungen und der Refinanzierung aller Finanzverbindlichkeiten, was im Wesentlichen die noch ausstehende Brückenfinanzierung betrifft.

## Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten

Am 08. Juli 2022 hat die TAG eine durch die begleitenden Banken vollständig übernommene Bezugsrechtskapitalerhöhung zur teilweisen Refinanzierung der Brückenfinanzierung aus der Akquisition von ROBYG beschlossen. Aktionäre konnten 20 neue Aktien für 101 bestehende Aktien zu einem Bezugspreis von EUR 6,90 je Aktie erwerben. Die insgesamt ausgegebenen 28.990.260 Stück neue Aktien (ca. 19,8% des bisherigen Grundkapitals) sind mit voller Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2022 ausgestattet.

Am 26. Juli 2022 wurde die Kapitalerhöhung mit einem Bruttoerlös von EUR 202 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Die Bezugsquote für die neuen Aktien lag bei 97,65%, die verbleibenden Aktien wurden über den Markt verwertet. Seit Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister am 27. Juli 2022 beläuft sich das Grundkapital bzw. die Aktienanzahl der Gesellschaft auf EUR 175.489.025,00 beziehungsweise 175.489.025 Stück.

## Finanzierungsrating

Für die TAG liegen zum Datum dieses Berichts Credit Ratings der Ratingagenturen Moody's (Ba1, Ausblick stabil) und S&P Global (BBB-, Ausblick negativ) vor. In Bezug auf das Rating von Moody's erfolgte im Oktober 2022 eine Herabstufung von Baa3 auf Ba1, d. h. außerhalb des Investment-Grade-Bereichs. S&P Global bestätigte im November 2022 das bestehende Investment-Grade-Rating von BBB-, veränderte jedoch den Ausblick von stabil auf negativ. Mit Ausnahme der Erhöhung des Zinssatzes um 0,5%-Punkte in der von Banken bis Januar 2024 gewährten Brückenfinanzierung über zum Stichtag EUR 250 Mio. für den Erwerb der ROBYG-Anteile hatte die Herabstufung von Moody's keine Auswirkungen auf die Finanzverbindlichkeiten der TAG. Sollte die TAG in der Zukunft auch von S&P Global nicht mehr innerhalb des Investment-Grade-Bereichs eingestuft werden, so ergäben sich mit Ausnahme der Erhöhung des Zinssatzes um ebenfalls 0,5%-Punkte in Schuldscheindarlehen mit Laufzeiten zwischen drei und sieben Jahren von in Summe EUR 74,5 Mio. auch hier keine Effekte auf Finanzverbindlichkeiten, insbesondere bestehen keine Finanzierungszusagen oder Finanzverbindlichkeiten, die an das Vorhandensein eines Investment-Grade-Ratings geknüpft sind.

## ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Ertragslage

#### Umsätze aus Vermietung und Mietergebnis

Auch im Geschäftsjahr 2022 war eine positive Entwicklung der Mieten zu verzeichnen. Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte, inklusive der Mietzuwächse bzw. -reduzierungen aus Akquisitionen des Vorjahres und aus Verkäufen, um 2,1 % auf EUR 339,9 Mio. gesteigert werden. Dies war im Wesentlichen auf ein mit 2,7% (Vorjahr: 1,3%) deutlich erhöhtes gesamtes like-for-like Mietwachstum (inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau) zurückzuführen.

Einschließlich der weiteren in den Umsätzen aus Vermietung ausgewiesenen Erträge (im Wesentlichen fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten) erhöhten sich die gesamten Umsatzerlöse aus Vermietung auch durch den Abbau des Leerstandes im Jahresverlauf von EUR 436,9 Mio. auf EUR 453,9 Mio. Das erst im Jahr 2021 mit Fertigstellung der ersten Projekte gestartete Vermietungsgeschäft in Polen hatte mit einer Netto-Ist-Miete von EUR 2,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.) zum Stichtag noch keinen wesentlichen Einfluss auf die erzielten Mieterlöse.

Infolge der erhöhten Netto-Ist-Mieten bei insgesamt weniger stark gestiegenen Aufwendungen verbesserte sich auch das Mietergebnis, als Saldo aus Umsätzen und Aufwendungen aus Vermietung, von EUR 271,3 Mio. im Vorjahr auf EUR 277,9 Mio. in 2022.

Für das Segment Vermietung ergibt sich ein Segmentergebnis II, nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten, von EUR 235,7 Mio. (Vorjahr: EUR 230,9 Mio.).

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

Die Umsätze aus Verkäufen von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften liegen mit zusammen EUR 418,8 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau von EUR 117,7 Mio. Diese Steigerung ist durch den erstmaligen Einbezug von ROBYG ab dem 31. März 2022 in den Konzernabschluss bedingt. Der in Polen erzielte Umsatz aus Verkäufen von Vorratsimmobilien beläuft sich auf EUR 327,0 Mio., nach EUR 62,4 Mio. im Vorjahr (vgl. dazu auch die Ausführungen im Kapitel „Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio“ im Abschnitt „Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen“).

In Deutschland betrafen die Umsätze aus Verkäufen den laufenden, meist kleinteiligeren Verkauf von einzelnen Wohnungen und kleineren Wohnungsportfolios.

Insgesamt wurde dadurch in 2022 ein Verkaufsergebnis von EUR 35,4 Mio. nach EUR 12,5 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 diese Aufwendungen auf EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.).

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

Die Dienstleistungserlöse von insgesamt EUR 82,2 Mio. (Vorjahr: EUR 57,5 Mio.) werden mit EUR 80,4 (Vorjahr: EUR 57,2 Mio.) fast ausschließlich in Deutschland erzielt. Sie betreffen die Geschäftsfelder Energiemanagement, Multimedia, Handwerkertätigkeiten, Hausmeisterdienstleistungen sowie WEG-Verwaltung. Davon entfallen EUR 3,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2,1 Mio.) auf anteilig zuzurechnende Grundsteuer- und Versicherungsbeiträge. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die im Berichtszeitraum gestiegenen Arbeitspreise für Wärme und Gas zurückzuführen. Nach Abzug der direkt zurechenbaren Einkaufs- und Materialkosten ergibt sich ein Dienstleistungsergebnis von EUR 28,6 Mio. (Vorjahr: EUR 26,3 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 10,0 Mio. (Vorjahr: EUR 10,6 Mio.).

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 auf EUR 20,2 Mio. (Vorjahr: EUR 7,6 Mio.) und entfallen im Wesentlichen auf die Aktivierung von Personalaufwendungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen in Polen und die Auflösung von Rückstellungen

### **Bewertungsergebnis**

Aus der Neubewertung (Fair-Value-Änderung) der Renditeliegenschaften und aus Effekten aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens ergab sich in 2022 nach einem Gewinn im Vorjahr von EUR 540,1 Mio. aufgrund der negativen Preisentwicklungen in Deutschland erstmals ein negatives Bewertungsergebnis von EUR -64,2 Mio. Das Bewertungsergebnis in Deutschland belastet das Ergebnis dabei mit EUR -97,3 Mio. (Vorjahr: Gewinn von EUR 525,0 Mio.), während in Polen ein positives Bewertungsergebnis von EUR 33,1 Mio. (Vorjahr: EUR 15,0 Mio.) erzielt wurde (vergleiche hierzu auch den vorstehenden Abschnitt „Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio – Neubewertung des Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr“).

### **Personalaufwand**

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum auf EUR 77,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 63,0 Mio.). Durch die erstmalige Einbeziehung von ROBYG ab dem zweiten Quartal 2022 steigen sowohl die Anzahl der Mitarbeiter\*innen als auch analog die Personalaufwendungen im Konzern. In den deutschen Gesellschaften ist die Anzahl der Mitarbeiter\*innen gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant.

Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte die TAG, einschließlich der Mitarbeiter\*innen in Polen, 1.739 Mitarbeiter\*innen nach 1.390 Mitarbeiter\*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2021.

Den einzelnen Segmenten werden in diesem Zusammenhang direkt zurechenbare Personalkosten von insgesamt EUR 53,9 Mio. (Vorjahr: EUR 39,6 Mio.) zugeordnet. Davon entfallen auf das Segment Vermietung EUR 11,3 Mio. (Vorjahr: EUR 14,7 Mio.), auf das Segment Dienstleistungen EUR 20,6 Mio. (Vorjahr: EUR 19,0 Mio.) und auf die Geschäftstätigkeit in Polen EUR 22,1 Mio. (Vorjahr: EUR 5,9 Mio.).

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

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 10,6 Mio. (Vorjahr: EUR 8,8 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.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR 32,7 Mio. über dem Niveau des Vorjahres von EUR 24,5 Mio. Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an ROBYG fiel in Polen eine Transaktionssteuer in Höhe von EUR 5,1 Mio. an. Die Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten ansonsten im Wesentlichen Rechts-, Beratungs-, und Prüfungskosten sowie Kommunikations- und Raumkosten.

Den einzelnen Segmenten werden direkt zurechenbare Aufwendungen (und Erträge) von insgesamt EUR 7,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,5 Mio.) zugeordnet. Davon entfallen auf das Segment Vermietung Aufwendungen in Höhe von EUR 3,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,5 Mio.), auf das Segment Dienstleistungen entfallen Erträge in Höhe von EUR 2,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.) und auf das Segment Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf EUR 9,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0)

### **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, verbesserte sich im Wesentlichen trotz steigender Zinsaufwendungen aufgrund positiver Bewertungsergebnisse aus Derivaten auf EUR -32,6 Mio. (Vorjahr: EUR -43,3 Mio.). Eliminiert man aus diesem Finanzergebnis das Finanzergebnis aus der Geschäftstätigkeit in Polen, Einmaleffekte sowie nicht zahlungswirksame Bewertungsergebnisse, z.B. aus Derivaten, so ergibt sich für das Geschäftsjahr 2022 ein zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Sondereffekte von EUR -41,9 Mio. nach EUR -42,1 Mio. in 2021, das in dieser Höhe in die Berechnung des FFO einfließt.

Aufgrund der im Jahresverlauf gestiegenen Zinssätze und des höheren Zinsniveaus in Polen stieg der durchschnittliche Zinsaufwand für die gesamten Finanzverbindlichkeiten auf 2,1 % nach 1,4 % zum Ende des Vorjahres.

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

### Ertragsteuern

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in 2022 auf EUR 26,9 Mio. nach EUR 132,5 Mio. in 2021. Der Anteil der tatsächlichen Steueraufwendungen betrug in 2022 EUR 16,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4,2 Mio.), der verbleibende Aufwand von EUR 11,0 Mio. (Vorjahr: EUR 128,2 Mio.) betrifft nicht zahlungswirksame latente Steuern, vornehmlich aus der Bewertung der Renditeliegenschaften und aus dem Verbrauch latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge.

### Konzernergebnis

Die TAG erzielte im Geschäftsjahr 2022 ein Konzernergebnis von EUR 117,3 Mio. (Vorjahr: EUR 585,6 Mio.). Wesentliche Ursache für die Verringerung des Konzernergebnisses um EUR -468,3 Mio. war ein um EUR 604,3 Mio. niedrigeres Bewertungsergebnis.

### Bereinigtes EBITDA

Für das Geschäftsjahr 2022 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):

Mio.	2022	2021
<b>EBIT</b>	<b>118,0</b>	<b>736,7</b>
Bewertungsergebnis	97,3	-525,0
Abschreibungen	9,4	8,7
Sondereffekte	7,3	5,8
Ergebnis aus Verkäufen	1,4	-0,1
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>233,5</b>	<b>226,1</b>
Netto-Ist-Miete	337,2	332,5
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>69,2%</b>	<b>68,0%</b>

Der Anstieg des bereinigten EBITDA ist im Wesentlichen auf das erhöhte Mietergebnis zurückzuführen. Die EBITDA-Marge ist mit 69,2 % über dem Niveau des Vorjahres, was insbesondere auf die im Vergleich zum Vorjahr erhöhten Mieteinnahmen zurückzuführen ist. Die Sondereffekte betreffen wie im Vorjahr in voller Höhe Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an ROBYG, wie zum Beispiel die Transaktionssteuer und Rechts- und Beratungskosten.

### Funds from Operations (FFO)

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

I und berücksichtigt zusätzlich die Ergebnisse aus Immobilienverkäufen sowie den Ergebnisbeitrag aus der Geschäftstätigkeit in Polen. Die Anzahl ausstehender Aktien wurde als gewichteter Durchschnitt ermittelt.

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

Mio.	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>117,3</b>	<b>585,6</b>
Eliminierung Konzernergebnis Polen	-43,0	-17,9
<b>Konzernergebnis Deutschland</b>	<b>74,3</b>	<b>567,7</b>
Ertragsteuern	14,3	127,4
Finanzergebnis	29,4	41,6
<b>EBIT</b>	<b>118,1</b>	<b>736,7</b>
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	97,3	-525,0
Abschreibungen	9,4	8,7
Sondereffekte	7,3	5,8
Verkaufsergebnis	1,4	-0,1
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>233,5</b>	<b>226,2</b>
Netto-Ist-Miete	337,2	332,5
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>69,2%</b>	<b>68,0%</b>
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-41,9	-42,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-1,0	-0,7
Garantiedividende Minderheiten	-1,2	-1,3
<b>FFO I</b>	<b>189,4</b>	<b>182,0</b>
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-17,2	-16,5
<b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>	<b>172,3</b>	<b>165,5</b>
Modernisierungs-Capex	-69,4	-51,6
<b>AFFO</b>	<b>102,8</b>	<b>113,9</b>
Verkaufsergebnis Deutschland	-1,4	0,1
Ergebnisbeitrag aus der Geschäftstätigkeit in Polen	59,3	6,7
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>247,3</b>	<b>188,8</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	158.900	146.358
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>1,19</b>	<b>1,24</b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>1,56</b>	<b>1,29</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	158.900	147.101
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>1,19</b>	<b>1,24</b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>1,56</b>	<b>1,28</b>

Die Vermietungsaktivitäten in Polen (Mieterlöse in 2022 von EUR 2,7 Mio.) wurden aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den FFO I einbezogen. Die Beiträge der Geschäftstätigkeit in Polen zum TAG-Konzernergebnis und der Beitrag zum FFO II des TAG-Konzerns stellen sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt dar:



Mio.	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
<b>EBIT Polen</b>	<b>58,8</b>	<b>24,7</b>
Effekte aus der Kaufpreisallokation	53,9	3,4
Bewertungsergebnis Polen	-33,1	-15,0
Abschreibungen	1,2	0,1
<b>EBITDA (angepasst) Polen</b>	<b>80,8</b>	<b>13,2</b>
Nettofinanzergebnis	-3,2	-1,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-15,0	-1,5
Minderheiten Polen	-3,3	-3,3
<b>Beitrag Geschäftstätigkeit Polen zum FFO II</b>	<b>59,3</b>	<b>6,7</b>

Der FFO I konnte im Vergleich zum Vorjahr von EUR 182,0 Mio. auf EUR 189,4 Mio. um 4,1% gesteigert werden. Auf Basis der einzelnen Aktie ergab sich ein Rückgang von EUR 1,24 um 4,0% auf EUR 1,19 .

Der Konzern prognostizierte im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2022 einen FFO I in Höhe von EUR 1,30 je Aktie, dies entsprach in absoluten Größenordnungen einem FFO I von EUR 188 Mio. bis EUR 192 Mio. Unter Berücksichtigung der im Juli durchgeführten Bezugsrechtskapitalerhöhung in Höhe von 19,8% des bisherigen Grundkapitals war bereits im August 2022 eine Anpassung der FFO I-Prognose auf Basis der einzelnen Aktien auf EUR 1,20 je Aktie erforderlich, die Prognose für den FFO I in absoluten Größenordnungen blieb unverändert. Mit einem FFO I von EUR 189,4 Mio. und einem FFO I je Aktie von EUR 1,19 für das Geschäftsjahr 2022 wurde diese Prognose in absoluten Größenordnungen eingehalten, der FFO I je Aktie lag nur um EUR 0,01 unter dem prognostizierten Ergebnis.

Im März 2022 hat der Konzern erstmalig eine Prognose für den FFO II in Höhe von EUR 247,0 Mio. bis EUR 253,0 Mio. bzw. EUR 1,58 je Aktie (nach Berücksichtigung der im Juli 2022 durchgeführten Bezugsrechtskapitalerhöhung) veröffentlicht. Mit einem FFO II von EUR 247,3 Mio. sowie einem FFO II je Aktie von EUR 1,56 konnte auch die diese Prognose in absoluten Größenordnungen gehalten werden und wurde in Bezug auf den FFO II je Aktie nur geringfügig um EUR 0,02 unterschritten.

## Vermögenslage

### Vermögenswerte

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2022 auf EUR 8,2 Mrd. nach EUR 7,1 Mrd. zum 31. Dezember 2021. Das gesamte Immobilienvermögen des Konzerns enthält, neben den Renditelienswerten von EUR 6.569,9 Mio. (Vorjahr: EUR 6.540,4 Mio.), auch Immobilien im Sachanlagevermögen von EUR 9,9 Mio. (Vorjahr: EUR 9,1 Mio.) sowie insbesondere in Polen Immobilien des Vorratsvermögens von EUR 714,2 Mio. (Vorjahr: EUR 113,8 Mio.). Darüber hinaus werden Immobilien von EUR 187,4 Mio. (Vorjahr: EUR 72,0 Mio.) als zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. In Summe beträgt das gesamte Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2022 EUR 7.481,4 Mio. nach EUR 6.735,3 Mio. zum Ende des Vorjahres, wovon EUR 6.328,8 Mio. (Vorjahr: EUR 6.387,4 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 1.152,6 Mio. (Vorjahr: EUR 347,9 Mio.) auf Immobilien in Polen entfallen.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2022 auf EUR 240,5 Mio. gegenüber EUR 96,5 Mio. zum 31. Dezember 2021.

### Investitionen und Capex-Reporting

Für laufende Instandhaltung und Modernisierungen hat die TAG in Deutschland in ihrem like-for-like-Portfolio, d.h. ohne die Akquisitionen des Geschäftsjahres und ohne Projektentwicklungen, im Jahr 2022 Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 123,7 Mio. (Vorjahr: EUR 106,9 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 37,1 Mio. (Vorjahr: EUR 38,8 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 86,6 Mio. (Vorjahr: EUR 68,1 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

Mio.	2022	2021
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	48,9	33,2
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leerstehende Wohnungen	20,5	18,3
Mieterwechsel	17,2	16,5
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like Portfolio</b>	<b>86,6</b>	<b>68,1</b>

Die gesamten Investitionen (ergebniswirksam erfasste laufende Instandhaltung und aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) beliefen sich im like-for-like-Portfolio des Konzerns in 2022 auf EUR 24,55 je m<sup>2</sup> nach EUR 20,92 je m<sup>2</sup> im Vorjahr und im gesamten Portfolio auf EUR 23,77 je m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 20,31 je m<sup>2</sup>).

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

Mio.	2022	2021
Akquisitionen Geschäftsjahr	137,7	4,6
Projektentwicklungen	137,2	177,9
- davon kapitalisierte Zinsen	2,7	1,7
like-for-like Portfolio Deutschland <sup>1</sup>	86,6	67,8
- davon Investitionen in bestehende Fläche	86,6	67,8
Sonstige <sup>2</sup>	0,0	0,0
<b>Investitionen Renditeliegenschaften</b>	<b>361,5</b>	<b>250,3</b>

<sup>1</sup> Investitionen in Renditeliegenschaften EUR 86,1 Mio. (Vorjahr: EUR 67,8 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.)

<sup>2</sup> Mietanreize, z.B. mietfreie Zeiten für Mieter\*innen infolge durch von Mieter\*innen selbst übernommener Modernisierungen, sind mit einem Gesamtvolumen von ca. TEUR 20 p.a. von untergeordneter Bedeutung; Angaben zu Modernisierungsaufwendungen im Zusammenhang mit Joint Ventures entfallen, da die TAG an keinen Joint Ventures beteiligt ist.

Die Akquisitionen beinhalten Projektentwicklungen aus dem Erwerb von ROBYG in Höhe von EUR 124,8 Mio. sowie die weiteren Ankäufe im deutschen Portfolio in Höhe von EUR 12,8 Mio. Die Projektentwicklungen betreffen in voller Höhe Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen, der zum Aufbau des Vermietungsgeschäfts vorgesehen ist. Einschließlich einer im Vorratsvermögen ausgewiesenen Projektentwicklung wurden in Deutschland EUR 20,3 Mio. (Vorjahr: EUR 8,7 Mio.) und in Polen EUR 373,5 Mio. (Vorjahr: EUR 234,9 Mio.) investiert. Die Modernisierungsaufwendungen für das like-for-like-Portfolio betreffen nur Investitionen in bestehende Flächen, die Investitionen in zusätzliche Flächen sind von untergeordneter Bedeutung.

Die Modernisierungsaufwendungen für das like-for-like-Portfolio betreffen nur Investitionen in bestehende Flächen, die Investitionen in zusätzliche Flächen sind von untergeordneter Bedeutung.

Eine detaillierte Aufteilung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen sowie der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen je 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 69,9 Mio. (Vorjahr: EUR 68,8 Mio.). In diesem Betrag, der der Systematik des internen Reportings folgt, sind einige Positionen, die in der IFRS-Rechnungslegung aktiviert werden, wie zum Beispiel im Bereich der Modernisierung von Wohnungen, nicht enthalten.

### Goodwill

Aus der Erstkonsolidierung von Vantage in 2020 ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) von EUR 19,8 Mio., der sich zum 31. Dezember 2022 durch Währungsumrechnungseffekte auf EUR 17,9 Mio. reduziert hat. Basis dieser Ermittlung ist die Differenz des Barkaufpreises für die Anteile von EUR 131,9 Mio. zu den beizulegenden Zeitwerten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Aus der Erstkonsolidierung von ROBYG in 2022 ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) von EUR 232,6 Mio., der sich durch die Kosten eines Währungssicherungsgeschäftes für die Kaufpreiszahlung auf EUR 244,8 Mio. erhöhte. Basis der Ermittlung ist die Differenz des Barkaufpreises für die Anteile von EUR 526,0 Mio. zu den

beizulegenden Zeitwerten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden. Zum Stichtag reduzierte sich dieser Goodwill durch Währungseffekte zum Stichtag auf EUR 243,3 Mio.

## Finanzlage

### Eigenkapital

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Eigenkapitalbasis durch das laufende Konzernergebnis um EUR 117,3 Mio. (Vorjahr: EUR 585,6 Mio.) erhöht. Im Mai 2022 erfolgte die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von EUR 136,2 Mio. (Vorjahr: EUR 128,8 Mio.). Mit Beschluss des Vorstandes vom 08. Juli 2022 wurde das Eigenkapital im Rahmen einer Bezugsrechtserhöhung über nominal EUR 29,0 Mio. um EUR 192 Mio. erhöht. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 27. Juli 2022.

Zum Stichtag beläuft sich das Konzerneigenkapital auf insgesamt EUR 3.307,7 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 3.129,5 Mio.). Die Eigenkapitalquote liegt zum Ende des Geschäftsjahres 2022 bei 40,3 % nach 44,1 % zum Ende des Vorjahres.

Das laufende Spruchstellenverfahren zur Angemessenheit der Abfindung von Minderheitsaktionären an der TAG Colonia-Immobilien AG wurde mit Beschluss vom Hanseatischen Oberlandesgericht zum 29. März 2022 abgeschlossen und zugunsten der TAG entschieden. Die TAG hat den Beschluss im Bundesanzeiger am 14. April 2022 nach § 14 SpruchG bekannt gemacht. Demnach war das von der TAG den Minderheitsaktionären der TAG Colonia-Immobilien AG unterbreitete Abfindungsangebot zum Preis von EUR 7,19 je Aktie angemessen. Vom Recht der Minderheitsaktionäre zur Andienung der Aktien wurde bis zum Ablauf der Frist am 14. Juni 2022 kein Gebrauch gemacht. Das bis dahin als Verbindlichkeit ausgewiesene Andienungsrecht der Minderheitsaktionäre in Höhe von EUR 19,7 Mio. wird deshalb seit dem 30. Juni 2022 im Eigenkapital als „Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend“ ausgewiesen.

### EPRA Net Tangible Asset (NTA)

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

Mio.	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.198,5	3.039,7
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihe	0,0	0,0
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente*	638,6	653,8
Zeitwert Derivate	-6,1	16,6
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens*	74,1	51,2
Geschäfts- und Firmenwert	-261,3	-18,3
Immaterielle Vermögensgegenstände	-4,9	-4,9
<b>EPRA NTA (verwässert)</b>	<b>3.638,9</b>	<b>3.738,2</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	175.442	146.380
<b>EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>20,74</b>	<b>25,54</b>

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

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

	2022			2021		
	Fair Value in EUR Mio.	Anteil am Gesamtportfolio	Anteil Hinzurechnung latenter Steuern	Fair Value in EUR Mio.	Anteil am Gesamtportfolio	Anteil Hinzurechnung latenter Steuern
Strategischer Kernbestand	6.223,3	92%	100%	6.336,8	96%	100%
Übriger Bestand einschließlich Verkaufsbestand	534,0	8%	0%	275,6	4%	0%

### Finanzierung und Liquidität

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

Mio.	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.522,0	2.066,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	798,6	546,3
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	460,6	457,8
Liquide Mittel	-240,5	-96,5
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>3.540,8</b>	<b>2.974,1</b>
Renditeliegenschaften	6.569,9	6.540,4
Immobilien im Sachanlagevermögen	9,9	9,1
Immobilien des Vorratsvermögens	714,2	113,8
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	187,4	72,0
<b>Immobilienvolumen (Buchwert)</b>	<b>7.481,4</b>	<b>6.735,3</b>
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	0,0	67,9
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	108,4	81,7
<b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>	<b>7.589,8</b>	<b>6.884,9</b>
<b>LTV</b>	<b>46,7%</b>	<b>43,2%</b>

Der LTV des TAG-Konzerns verschlechterte sich zum 31. Dezember 2022 auf 46,7% nach einem LTV von 43,2% im Vorjahr.

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

Die TAG verfügt zum Stichtag über Credit Ratings der Ratingagenturen Moody's (Ba1, Ausblick stabil) und S&P Global (BBB-, Ausblick negativ) vor. In Bezug auf das Rating von Moody's erfolgte im Oktober 2022 eine Herabstufung von Baa3 auf Ba1, d.h. außerhalb des Investment-Grade-Bereichs. S&P bestätigte im November das bestehende Investment-Grade-Rating von BBB-, veränderte jedoch den Ausblick von stabil auf negativ.

Die Wandelschuldverschreibung 2020/2026 mit einem Nominalwert von EUR 470,0 Mio. hat eine Laufzeit von sechs Jahren, ist unbesichert und wird mit einem Kupon von 0,625% p.a. verzinst. Der Wandlungspreis beträgt zum Stichtag EUR 31,95. Eine Anpassung dieses Wandlungspreises erfolgt, soweit künftige Dividendenzahlungen den Wert von EUR 0,77 je Aktie übersteigen.

Die wesentlichen Rahmendaten der zum 31. Dezember 2022 ausstehenden Wandelanleihe stellen sich 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 31,9486

Die wesentlichen Rahmendaten der zum 31. Dezember 2022 ausstehenden Unternehmensanleihen stellen sich wie folgt dar:

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

Auf dem polnischen Kapitalmarkt hat die Gruppe im Rahmen eines Anleiheemissionsprogrammes derzeit unbesicherte Anleihen mit einem Volumen von insgesamt PLN 657 Mio. in verschiedenen Tranchen emittiert:

Bezeichnung	Ursprüngliches Volumen in PLN Mio.	Ausstehendes Volumen in PLN Mio.	Ausstehendes Volumen in EUR Mio.	Laufzeit bis	Zins per 31.12.2022
Serie PA	300,0	237,1	51,3	29.03.2023	9,8%
Serie PB	60,0	60,0	13,0	05.07.2023	10,0%
Serie PC	100,0	100,0	21,6	04.12.2024	10,1%
Serie PD	150,0	150,0	32,4	17.06.2026	9,5%
Serie PE	110,0	110,0	23,8	22.12.2025	12,0%

Die Anleihen sind durch Zinsswaps mit einem Volumen von 470 TPLN wirtschaftlich abgesichert.

In Deutschland hat die TAG darüber hinaus im Rahmen von Privatplatzierungen eine Reihe von Schuldscheindarlehen platziert:

Instrument	Begeben in	Nominalvolumen in EUR Mio.	Laufzeit der Tranchen	Durchschnittliche Verzinsung per 31.12.2022
Schuldscheindarlehen	2019	102,0	5 bis 7 Jahre	1,4%
Schuldscheindarlehen	2020	92,0	3 bis 10 Jahre	1,9%
Schuldscheindarlehen	2021	100,0	2 Jahre	0,1%
Schuldscheindarlehen	2022	84,5	3 bis 7 Jahre	4,8%

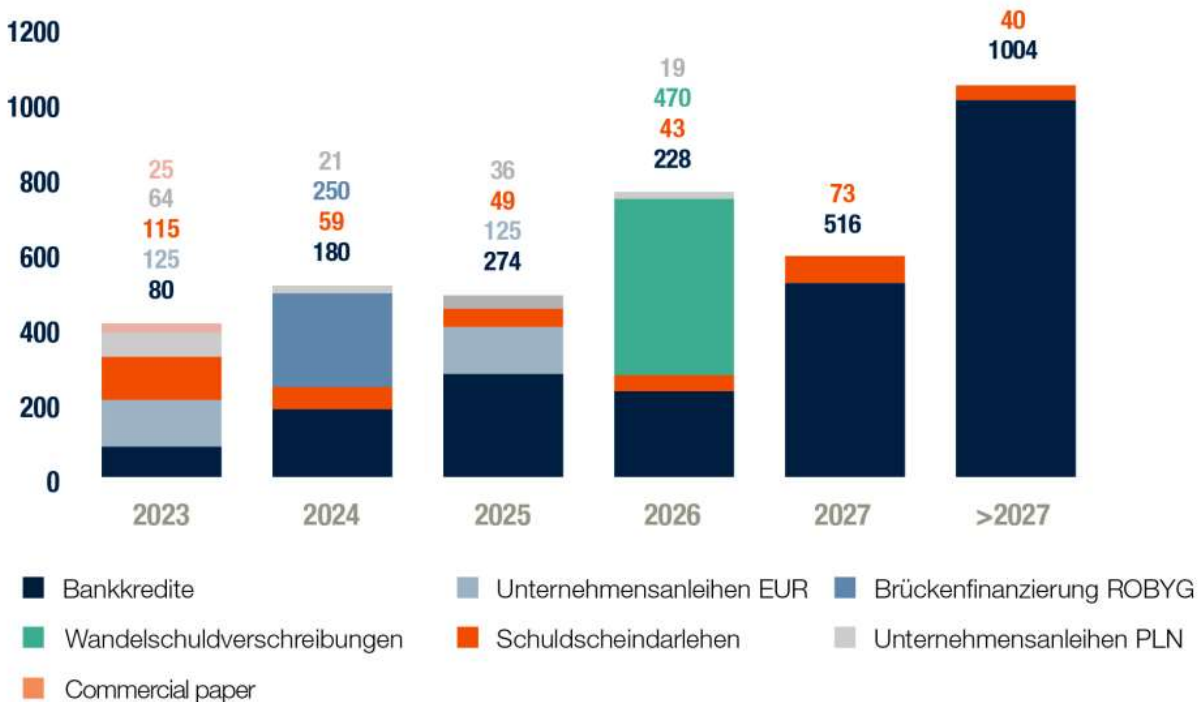


Bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 2,7 Jahren ergibt sich für die deutschen Schulscheindarlehen eine durchschnittliche Verzinsung von 1,9% p. a.

Die TAG hat eine Brückenfinanzierung von bis zu EUR 750,0 Mio. zum Erwerb der Anteile an der ROBYG S.A., für mögliche Rückzahlungen bestehender Finanzverbindlichkeiten von ROBYG sowie für weiteres Working Capital für die Investitionen von ROBYG abgeschlossen. Die Laufzeit dieser Brückenfinanzierung, die zwischenzeitlich in Höhe von EUR 650 Mio. in Anspruch genommen wurde und zum Stichtag mit EUR 250 Mio. valuiert, endet spätestens im Januar 2024.

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:

in EUR Mio.



Addiert man zu den in den nächsten drei Jahren fälligen Bankkrediten von EUR 534 Mio. noch diejenigen hinzu, bei denen Zinsbindungen enden, so ergibt sich für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2025 für Bankkredite ein gesamtes Refinanzierungsvolumen von EUR 603 Mio. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 2,8%.

Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 6,8 (Vorjahr: 7,6) Jahre, die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 6,8 (Vorjahr: 6,3) Jahre. Der durchschnittliche Zins der Bankkredite belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 2,1 % (Vorjahr: 1,6%), der der gesamten Finanzverbindlichkeiten auf 2, % (Vorjahr: 1,4%). 90% (Vorjahr: 99%) der gesamten Finanzverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2023 zu verhandelnden Kredite, die nahezu vollständig auf Euro lauten, refinanziert bzw. aus vorhandenen Barmitteln zurückbezahlt werden.

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

Mio.	2022	2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	133,6	164,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-561,2	-272,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	573,5	-119,3
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	-1,3	1,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	94,1	320,0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>238,7</b>	<b>94,1</b>

Wesentliche Treiber im operativen Cashflow sind die gestiegenen Miet- und Verkaufserlöse. Im Investitionsbereich zeigen sich insbesondere die Bau- und Modernisierungsaktivitäten des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie der Erwerb der ROBYG. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen die Ergebnisse aus der durchgeführten Bezugsrechtskapitalerhöhung, der im Zuge der ROBYG-Akquisition aufgenommenen Brückenfinanzierung 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:

Mio.	31.12.2022	31.12.2021
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	240,5	96,5
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-1,8	-2,4
<b>Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>238,7</b>	<b>94,1</b>

Von verschiedenen Kreditinstituten bestehen zum Stichtag darüber hinaus Kreditlinien von insgesamt EUR 149,4 Mio. (Vorjahr: EUR 145,0,0 Mio.) Zum 31. Dezember 2022 waren diese in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) ausgenutzt.

### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die TAG hat auch im Geschäftsjahr 2022 aus Sicht des Vorstands sowohl in Deutschland als auch in Polen sehr gute operative Ergebnisse erzielen können. Sowohl in Bezug auf den FFO I als auch in Bezug auf den FFO II wurden die Prognosen erreicht.

Der Rückgang des EPRA NTA je Aktie im abgelaufenen Geschäftsjahr um rund 19% auf EUR 20,74 je Aktie war im Wesentlichen auf die im Juli 2022 durchgeführte Bezugsrechtskapitalerhöhung sowie den definitionsgemäß in dieser Kennzahl nicht enthaltenen Goodwill aus der ROBYG-Akquisition zurückzuführen. Ferner war in 2022 mit EUR -64,2 Mio. erstmalig seit vielen Jahren wieder ein Verlust aus der jährlichen Immobilienbewertung (nach einem Gewinn von EUR 540,1 Mio. im Vorjahr) zu verzeichnen. Dieser führte auch zu einem höheren Verschuldungsgrad (LTV), der zum Stichtag 46,7% nach 43,2% zu Jahresbeginn betrug.

Nach Durchführung der Bezugsrechtskapitalerhöhung im Juli 2022 mit einem Bruttoemissionserlös von rund EUR 202 Mio. und dem vorgeschlagenen Verzicht auf eine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2022, der zu einer Liquiditätseinsparung von rund EUR 143 Mio. führen wird, weist die TAG nach Einschätzung des Vorstands eine solide Finanzstruktur auf. Der Konzern ist damit trotz der ungewöhnlich schwierigen Kapital- und Investmentmärkte stabil finanziert.

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

### **Grundlagen der Gesellschaft**

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

### **Steuerungssystem**

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

### **Geschäftsverlauf**

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

Das operative Immobiliengeschäft der Gesellschaft ist demgegenüber nicht von wesentlicher Bedeutung. Neben einem Boardinghaus in Leipzig umfasst der Immobilienbestand zum 31. Dezember 2022 wie im Vorjahr noch 71 Wohnungen in Riesa. Der überwiegende Teil des operativen Geschäfts wird innerhalb des Konzerns durch Tochtergesellschaften wahrgenommen.

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

### **Ertragslage**

Die Ertragslage der TAG Immobilien AG ist weitestgehend geprägt durch ihre Holding-Funktion und durch die Zentralisierung und Steuerung für konzernweit eingesetzte Ressourcen. Der Großteil der Arbeitsverhältnisse der

Mitarbeiter\*innen ist in der Konzernmutter gebündelt und wird über konzerninterne Kostenumlagen auf die Tochtergesellschaften verteilt. Daraus resultieren sowohl hohe Personalaufwendungen als auch hohe Umsatzerlöse.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresfehlbetrag von EUR 0,5 Mio. nach einem Jahresüberschuss von EUR 104,6 Mio. im Vorjahr. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf deutlich geringere Beteiligungserträge zurückzuführen.

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

Mio.	2022	2021
Jahresfehlbetrag laut Gewinn- und Verlustrechnung (Vorjahr: Jahresüberschuss)	-0,5	104,6
Kosten Kapitalerhöhung	11,0	0,0
Ertragsteuern und latente Steuern	9,5	2,5
Aufwand aus Brückenfinanzierung ROBYG	3,7	0,8
Aufwand aus Wandelschuldverschreibung 2017/2022	0,0	9,1
Ergebnis aus Währungsumrechnung	0,0	-0,6
Aufwand aus Vernichtung Wandelschuldverschreibung 2017/2022	0,0	58,1
Beteiligungserträge	0,0	-33,1
Bewertungseffekt Kaufpreisgarantie	-0,5	-0,4
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	-24,7	-153,4
<b>Jahresergebnis nach Bereinigung</b>	<b>-1,5</b>	<b>-12,4</b>

Auf dieser Basis erzielte die Gesellschaft mit EUR -1,5 Mio. ein über dem Vorjahr (EUR -12,4 Mio.) liegendes Jahresergebnis nach Bereinigung. Damit wurde die im Vorjahr für den HGB-Jahresabschluss getroffene Prognose, die von einem bereinigten Jahresfehlbetrag zwischen EUR 11,0 Mio. und EUR 14,0 Mio. ausging, deutlich übertroffen. Dies war im Wesentlichen auf den gegenüber der Prognose deutlich höheren Zinsertrag und geringere Personalkosten zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse reduzierten sich im Geschäftsjahr von EUR 46,8 Mio. in 2021 auf EUR 43,1 Mio. Davon entfallen auf die konzerninterne Kostenumlage für Personal- und Sachkosten EUR 42,6 Mio. (Vorjahr: EUR 46,3 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich von EUR 4,2 Mio. im Vorjahr auf EUR 2,4 Mio. Ursächlich für diese Ertragsschmälerung sind die Erträge aus Währungsumrechnung, welche sich von 2,0 Mio. im Vorjahr auf 0,0 Mio. im Geschäftsjahr reduzierten. Darüber hinaus werden hier im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen ausgewiesen.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr von EUR 41,2 Mio. auf EUR 38,2 Mio. gesunken. Der Rückgang dieser Aufwendungen resultiert neben Personaleinsparungen durch Effizienzsteigerungsmaßnahmen in den operativen Konzernabteilungen auch aus der um EUR 1,6 Mio. geringeren Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen liegen mit EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,7 Mio.) leicht über dem Vorjahresniveau und betreffen im Wesentlichen ERP-Software.

Die Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegt mit EUR 38,4 Mio. (Vorjahr: EUR 89,1 Mio.) deutlich unter dem Vorjahresniveau. Diese Differenz ist auf die Aufwendungen (EUR 58,1 Mio.) im Zusammenhang mit der Kündigung der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 im Vorjahr zurückzuführen. Ein wesentlicher Teil der betrieblichen

Aufwendungen im Geschäftsjahr besteht aus den Kosten der Bezugsrechtskapitalerhöhung von EUR 11,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,00).

Die übrigen Posten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen überwiegend auf Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, in Höhe von EUR 7,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,9 Mio.), Raumkosten von EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.), Kommunikationskosten von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.), Kfz- und Reisekosten von EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.) sowie EDV-Kosten von EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.).

Aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen erzielte die TAG Immobilien AG im Geschäftsjahr 2022 einen Ertrag in Höhe von EUR 24,7 Mio. (Vorjahr: EUR 153,4 Mio.). Dieser deutliche Rückgang war in erster Linie darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr zusätzlich Ausschüttungen von Tochtergesellschaften über EUR 71,7 Mio. in den Erträgen enthalten waren, sowie auf im Vergleich zum Vorjahr geringere Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften.

Das Zinsergebnis ist im Berichtsjahr auf EUR 18,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.) gestiegen. Dabei erhöhte sich der Zinsertrag gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen infolge des Anstiegs des Zinsumfeldes in 2022 und der damit verbundenen Anpassung des Zinssatzes auf EUR 44,8 Mio. (Vorjahr: EUR 17,7 Mio.). Der Zinsaufwand erhöhte sich von EUR 14,8 Mio. im Geschäftsjahr 2021 auf EUR 25,9 Mio. in 2022. Der Anstieg des Zinsaufwands resultiert im Wesentlichen aus der Brückenfinanzierung zum Ankauf von ROBYG. Auf Schuldscheindarlehen, Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen entfiel im Geschäftsjahr 2022 ein laufender Zinsaufwand von EUR 11,2 Mio. (Vorjahr: EUR 10,3 Mio.). Der Zinsaufwand gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen erhöhte sich von EUR 4,1 Mio. auf EUR 10,5 Mio.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich insgesamt um EUR 594,6 Mio. auf EUR 3.157,5 Mio. zum 31. Dezember 2022 (Vorjahr: EUR 2.563,1 Mio.). Ursächlich für diese Erhöhung ist im Wesentlichen die Akquisition von ROBYG durch eine Tochtergesellschaft mit Anschaffungskosten von EUR 531,4 Mio. im Berichtsjahr. Die liquiden Mittel betragen zum Ende des Geschäftsjahres EUR 112,0 Mio. (Vorjahr: EUR 43,5 Mio.).

Das Eigenkapital erhöhte sich insbesondere durch die im Juli 2022 durchgeführte Kapitalerhöhung von EUR 921,0 Mio. auf EUR 986,4 Mio. zum 31. Dezember 2022. Die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 136,2 Mio. wirkte sich eigenkapitalmindernd aus. Die Eigenkapitalquote verringerte sich von 35,9% im Vorjahr auf 31,2% zum 31. Dezember 2022.

Die Steuerrückstellungen beinhalten ausschließlich Rückstellungen für Ertragsteuern. Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Kaufpreisgarantien aus dem Verkauf von Aktien einer Tochtergesellschaft von EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 2,5 Mio.), für Tantiemen von EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.), für ausstehende Rechnungen von EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.), weitere Personalkostenrückstellungen von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.) sowie für Abschlussprüfungskosten von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.).

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich insgesamt auf EUR 2.138,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1.620,0 Mio.) und beinhalten unter anderem die von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihen, Wandelschuldverschreibungen, Commercial Papers und Schuldscheindarlehen. Die Erhöhung der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der in 2022 aufgenommenen Brückenfinanzierung sowie weiteren neu emittierten Schuldscheindarlehen.

Von verschiedenen Kreditinstituten hat die Gesellschaft zum Stichtag Kreditlinien über EUR 84,4 Mio. (Vorjahr: EUR 80,0 Mio.) zur Verfügung gestellt bekommen. Zum 31. Dezember 2022 waren die Kreditlinien wie im Vorjahr nicht ausgenutzt.

## **Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage**

Die Ertragslage der Gesellschaft ist insgesamt zufriedenstellend. Das Geschäftsjahr 2022 der TAG Immobilien AG ist, wie bereits die Vorjahre, geprägt durch Einmaleffekte und die Ergebnisse aus den Tochtergesellschaften. Diese Ergebnisse haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 153,3 Mio. auf nur noch EUR 24,7 Mio. reduziert, was zum im Ergebnis zu einem leicht negativen Ergebnis von EUR 0,5 Mio. nach einem Jahresüberschuss von EUR 104,6 Mio. im Vorjahr führt.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt mit 31,2% (Vorjahr: EUR 35,9%) aus Sicht des Vorstands weiterhin auf einem guten Niveau. Die Gesellschaft verfügt über ausreichende Liquidität und ist nach Einschätzung des Vorstands stabil finanziert.

## **PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

### **PROGNOSEBERICHT**

#### **Voraussichtliche wirtschaftliche Rahmendaten**

Der starke Anstieg der Inflation unter dem Druck der Energie-, Nahrungsmittel- und anderen Rohstoffpreise trifft sowohl die deutsche, als auch die polnische Wirtschaft, die beide immer noch mit den wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie zu kämpfen haben.

Für Deutschland wird für das Jahr 2023 ein Schrumpfen der Wirtschaft in Höhe von 0,1% des Bruttoinlandsproduktes prognostiziert. Die Arbeitslosenquote soll sich von aktuell 5,3% auf 5,5% erhöhen, während sich die, in 2022 stark angestiegenen, Verbraucherpreise von 7,8% auf 6,4% absenken sollen (ifo-Konjunkturprognose Winter 2022). Für Polen wird aus heutiger Sicht ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 0,7% prognostiziert, für die Arbeitslosenquote wird ein Anstieg von aktuell 2,7% auf 3,0% erwartet, während bei der Inflationsrate ein Anstieg von 13,3% in 2022 auf 13,6% in 2023 erwartet wird (European Economic Forecast, Herbst 2022). Die Realisierung der der Prognose zugrunde liegenden Annahmen unterliegt hohen Risiken. Das Potenzial für weitere Störungen, die durch den Ukrainekrieg ausgelöst wurden, ist noch weiter vorhanden. Insbesondere eine ungünstige Entwicklung auf dem Gasmarkt und das Risiko lähmender Engpässe führt zu einem hohen Maß an Unsicherheit.

Trotz des Rückgangs der Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland wird davon ausgegangen, dass der Bedarf an Wohnraum grundsätzlich weiterhin vorhanden ist. Bedingt durch den Ukrainrieg und die damit zusammenhängende hohe Migration, könnte der Bedarf in 2023 nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank sogar noch weiter ansteigen. Bezogen auf die Mieten und Leerstände gehen wir deshalb von einer Fortsetzung des positiven Trends der vergangenen Geschäftsjahre, das heißt von einer weiter sehr guten Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in den von uns bewirtschafteten Regionen, aus.

Nach zuletzt nachlassenden Verkäufen zu Beginn und im Verlauf des Jahres 2022 haben die Verkäufe zum Jahresende 2022 auf dem polnischen Immobilienmarkt wieder angezogen. Dieser Anstieg verdeutlicht, dass eine große Anzahl von Marktteilnehmern von steigenden Preisen in den nächsten 1-3 Jahren sowie anhaltendem Mietwachstum überzeugt ist.

Angesichts des anhaltenden Inflationsdrucks dürfte die Geldpolitik der EZB ihren Straffungskurs fortsetzen. Es wird davon ausgegangen, dass die EZB ihren Leitzins auch im Jahr 2023 weiter anheben wird. Die kurzfristigen Zinsen dürften daher im Prognosezeitraum 2023 weiter steigen.

### **Prognose des Konzerns für das Geschäftsjahr 2023**

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 des weiterhin andauernden russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine 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 86.900 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 deutschen 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.

Mittel- und langfristig sollen in Polen ca. 20.000 Wohnungen für den Vermietungsbestand errichtet werden. Darüber hinaus wird es auch in Polen zukünftig Mittelzuflüsse aus dem Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer geben.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird folgende FFO I- und FFO II- Prognose abgegeben:

- FFO I (ohne Ergebnis aus Verkäufen und ohne mögliche Verwässerungseffekte aus Wandelanleihen): EUR 170 Mio. bis EUR 174 Mio. (2022: EUR 189,4 Mio., ca. -9% im Vergleich zum Vorjahr) bzw. EUR 0,98 je Aktie (2022: EUR 1,19, ca. -18% im Vergleich zum Vorjahr)



- FFO II (FFO I zuzüglich Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit in Polen): EUR 240 Mio. bis EUR 246 Mio. (2022: EUR 247,3 Mio., ca. -3% im Vergleich zum Vorjahr) bzw. EUR 1,38 je Aktie (2022: EUR 1,56, ca. -11% im Vergleich zum Vorjahr)

Die Anzahl der Aktien, die für die Prognose des FFO I und des FFO II je Aktie verwendet wurde, beläuft sich auf die aktuell ausstehende Aktienanzahl (ohne eigene Aktien) von 175.441.591 Stück. Buchgewinne oder Buchverluste aus dem Verkäufen von Wohnungen in Deutschland wurden für Zwecke der FFO II-Prognose nicht angenommen.

Vorstand und Aufsichtsrat der TAG planen, zur weiteren Stärkung der Kapital- und Finanzierungsbasis der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2022 keine Dividendenzahlung vorzuschlagen. Sobald sich die Kapital- und Investmentmärkte wieder normalisiert haben, will die TAG ihre Dividendenzahlungen wiederaufnehmen und zu ihrer bisherigen Ausschüttungspolitik von 75% des FFO I zurückkehren. Eine Entscheidung über eine Dividendenzahlung für das Jahr 2023 wird frühestens zum Ende des Jahres 2023 erfolgen und steht in Abhängigkeit von den Marktbedingungen und der Refinanzierung aller Finanzverbindlichkeiten bis Jahresbeginn 2024, was im Wesentlichen die noch ausstehende Brückenfinanzierung betrifft. Diesbezüglich sollen, neben neuen Finanzierungen, auch gezielte Verkäufe von Wohnimmobilien in Deutschland weiter vorangetrieben werden.

Der erwartete Rückgang des FFO I im Geschäftsjahr 2023 um EUR ca. 18 Mio. im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus geplanten ca. EUR 9 Mio. höheren Zinsaufwendungen, ca. EUR 6 Mio. höheren Ertragsteuern, ca. EUR 4 Mio. höheren Instandhaltungsaufwendungen sowie aus höheren Forderungsverlusten und Nebenkosten durch erhöhte Energiepreise von ca. EUR 4 Mio. Der in der FFO I-Prognose enthaltene positive Beitrag aus der Vermietungstätigkeit in Polen, der in 2022 noch von untergeordneter Bedeutung sein wird, beläuft sich für das Jahr 2023 auf ca. EUR 4 Mio.

Die FFO I-Prognose wurde auf Basis des zum Datum dieses Berichts vorhandenen Immobilienportfolios abgegeben, berücksichtigt also keine weiteren Akquisitionen oder Verkäufe. Aktuell ist, überwiegend zur Rückführung der Brückenfinanzierung für den Erwerb von ROBYG, der Verkauf weiterer rund 2.000 bis 2.500 Wohnungen in Deutschland vorgesehen. Diese Wohnungen haben einen FFO I-Beitrag von ca. EUR 6 Mio. p. a., würden also bei einem unterjährigen Verkauf den FFO I entsprechend zeitanteilig reduzieren.

In Bezug auf den FFO II ist der Rückgang um nur ca. EUR 4 Mio., trotz des um rund EUR 17 Mio. geringeren FFO I und neben Projekten mit höheren Verkaufspreisen, auch darauf zurückzuführen, dass ROBYG in 2023 für ein volles Geschäftsjahr konsolidiert wird (in 2022 ab 31. März) und damit höhere Umsätze aus Wohnungsverkäufen realisiert werden. Insgesamt werden in Polen in 2023 Übergaben von mindestens 3.500 Wohnungen erwartet. In Bezug auf Verkäufe wird für Polen in 2023 von mindestens 2.700 Wohnungen ausgegangen.

Für das gesamte Mietwachstum, d. h. inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau, wird auf like-for-like Basis für das deutsche Portfolio ein Wert von ca. 2,0% bis 2,5% p. a. (2022: 2,7% p. a.) angenommen. Für die Leerstandsquote in den Wohneinheiten des Konzerns wird ein Rückgang um ca. 0,3%- bis 0,5%-Punkte (2022: Rückgang um 1,1%-Punkte) erwartet.

## Prognose der TAG Immobilien AG als Einzelgesellschaft für das Geschäftsjahr 2023

Für den bereinigten Jahresüberschuss der TAG Immobilien AG im Einzelabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir, ohne Ergebnisse aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften, vor Steuern und ohne jährlich nicht wiederkehrende Effekte, einen Jahresfehlbetrag zwischen rund EUR 4 Mio. und 7 Mio.

## CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Risikomanagement

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

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

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

### Risikoidentifikation und -bewertung

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

Die Risikobewertung ist die Quantifizierung eines Erwartungswertes, der sich rechnerisch aus dem Produkt der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Nettoschadenshöhe (Bruttoschadenshöhe abzüglich eingeleiteter Maßnahmen) eines Risikos ergibt. Im Hinblick auf einen möglichen Schaden durch ein Risiko wird die Auswirkung auf die Liquidität (cash) auf Ebene des Konzerns ermittelt und betrachtet. Des Weiteren kann das Risiko auch qualitativ sein.

Für die Quantifizierung des Schadenspotenzials wurden folgende Einteilungen gewählt:

Wert in EUR Mio.						
Quantitatives Ausmaß	> 15,0	mittel	hoch	hoch	schwerwiegend	schwerwiegend
	> 5,0- ≤ 15,0	gering	mittel	hoch	hoch	schwerwiegend
	1,0 - ≤ 5,0	gering	gering	mittel	mittel	hoch
		Selten ≤ 5%	Unwahrscheinlich > 5% - ≤ 25%	Möglich > 25% - ≤ 50%	Wahrscheinlich > 50% - ≤ 75%	Fast sicher > 75%
		<b>Eintrittswahrscheinlichkeit</b>				

Sämtliche Risiken der TAG werden in einer geschlossenen 15-Feld-Matrix (Risk Map) gemäß ihrer Schadenshöhe und der Eintrittswahrscheinlichkeit eingeordnet. Im Rahmen der unterjährigen Weiterentwicklung des Risikomanagement im Geschäftsjahr 2022 wurde die Risk Map von einer 25-Feld-Matrix zur Vereinfachung auf eine 15-Feld-Matrix angepasst. Im Rahmen der Berichterstattung erfolgt eine summarische Aggregation der gemeldeten Erwartungswerte unter Berücksichtigung von Interdependenzen.

### Risikosteuerung

Die Risikosteuerung erfolgt anhand getroffener Maßnahmen für die identifizierten Risiken durch Risikovermeidung, Risikoreduktion, Risikotransfer sowie Risikoakzeptanz. Risikovermeidung mittels Verzicht auf risikobehaftete Geschäfte ist keine allgemeingültige Strategie, da dies gleichzeitig auch den Verzicht auf Gewinnchancen bedeutet. Risikosteuerung umfasst daher alle Maßnahmen zur Risikoverminderung beziehungsweise Risikoüberwälzung.

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

### Risikotragfähigkeit

Das Geschäftsmodell der TAG ist cashflowbasiert. Als Risikotragfähigkeit wird das maximale Risikoausmaß verstanden, welches das Unternehmen ohne Gefährdung seines Fortbestandes tragen kann. Die Methoden zur Bestimmung der individuellen Risikotragfähigkeit liegen dabei im Ermessen des Unternehmens. Wesentliches finanzielles Ziel des Unternehmens ist es, kontinuierlich wachsende und verlässlich planbare Cashzuflüsse aus der Vermietung von Wohnimmobilien zu generieren. Insofern erfolgt die Ermittlung der Risikotragfähigkeit liquiditätsorientiert. Die maximale Risikotragfähigkeit der TAG (Risikodeckungssumme) wird auf Basis des niedrigsten Wertes des „verfügbaren Cash“

rollierend innerhalb der nächsten zwölf Monate bestimmt, wie er sich aus der monatlichen Liquiditätsplanung ergibt. Eine nur geplante, aber noch nicht beschlossene Dividendenzahlung wird eliminiert. Zur Berücksichtigung weiterer, aus heutiger Sicht nicht erkannter Liquiditätsrisiken, wird ein Sicherheitsabschlag von 20% vorgenommen. Der so ermittelte Wert wird mit der dreijährigen Liquiditätsplanung der letzten Planung plausibilisiert. Sofern wesentliche Liquiditätsrisiken in einem Zeitraum von mehr als einem bis zu drei Jahren erkennbar werden (z.B. auslaufende Kredite, die auch bei mittelfristiger Betrachtung nicht zu refinanzieren sind), werden diese zusätzlich in Abzug gebracht.

Der je Risiko berechnete Erwartungswert wird zu dem Konzernerwartungswert aggregiert und zur Risikodeckungssumme ins Verhältnis gesetzt. Als Ergebnis ergibt sich die als Prozentsatz ausgedrückte Risikotragfähigkeit.

### **Risikokommunikation**

Die Risikoverantwortlichen haben dem zentralen Risikomanagement regelmäßig vierteljährlich oder entsprechend dem risikospezifisch vereinbarten Berichtszyklus zu berichten. Dazu wird ein einheitliches Risikoerfassungsformular verwendet. Das zentrale Risikomanagement übermittelt dem Vorstand einen konsolidierten Bericht der Risikoerfassungsbögen (Risikoreporting für den CFO) mit einer Übersicht der gemeldeten Risiken in den einzelnen Risikokategorien, des Konzernerwartungswertes, der Risikodeckungssumme und der sich daraus ergebenden Risikotragfähigkeit und der Einordnung der Risiken in die Risk Map. Parallel wird eine entsprechende PowerPoint-Präsentation für den Aufsichtsrat erstellt, die ebenfalls den Konzernerwartungswert, die Risikodeckungssumme und die sich daraus ergebende Risikotragfähigkeit enthält.

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

Sofern neue oder sich kurzfristig geänderte bestandsgefährdende Risiken mit einem Erwartungswert von mehr als EUR 5 Mio. außerhalb der Regelabfrage auftreten, sind diese unverzüglich durch die Risikoverantwortlichen oder deren Vertreter an den Risikomanager zu melden (Ad-hoc-Risikoberichterstattung). Der Risikomanager oder Vertreter nimmt die Meldungen der Risikoverantwortlich entgegen, prüft und aktualisiert die Informationen und meldet sie unverzüglich an den Vorstand. Entsprechende Risikosteuerungsmaßnahmen werden durch den Vorstand beschlossen.

### **Interne Revision**

Die TAG verfügt über eine interne Revisionsabteilung, die ergänzend das Risikomanagement und die Einhaltung des internen Kontrollsystems überwacht. Als prozessunabhängige Instanz prüft sie regelmäßig die Geschäftsabläufe, die installierten Systeme und die implementierten Kontrollen der Gesellschaft.

### **Compliance Management**

Compliance bedeutet Regelkonformität, d.h. die Einhaltung der für das Unternehmen relevanten Gesetze, Regelungen und Kodizes, freiwilligen Selbstverpflichtungen sowie der internen Richtlinien und organisatorischen Maßnahmen des Unternehmens. Zur Sicherstellung der Regelkonformität besteht in der TAG zur Gestaltung entsprechender unternehmensinterner Prozesse und Vorgaben ein Compliance-Management-System (CMS), das auf die Begrenzung der Compliance-Risiken und damit auf die Vermeidung von Compliance-Verstößen ausgerichtet ist. Das CMS stützt sich auf die zentralen Säulen der Identifikation von Compliance-Risiken, vorrangig auf Rechts- und Reputationsrisiken, und

ein darauf aufbauendes präventives und reaktives Management. Das CMS ist nicht in das RMS integriert, die Systeme ergänzen sich. Gemeinsame Ziele von RMS und CMS sind das Erkennen und sichtbar machen von Risiken und Gefahren und die Minimierung dieser Risiken und Gefahren.

Das interne Kontrollsystem (IKS), welches ebenfalls nicht Bestandteil des Risikomanagementsystems ist, beinhaltet die vom Vorstand bei der TAG eingeführten Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen (Regelungen) zur Sicherung der (i) Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit, (ii) Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und (iii) Einhaltung der für die TAG maßgeblichen rechtlichen Vorschriften. Das IKS setzt sich aus den Komponenten Kontrollumfeld, Risikoassessment, Kontrollaktivitäten, Information und Kommunikation sowie Überwachungsaktivitäten zusammen, welche im Wesentlichen in den Unternehmensprozessen integriert sind. Das IKS trägt also durch die entsprechenden Regelungen dazu bei, sicherzustellen, dass die Organisation und die Prozesse ordnungsgemäß eingerichtet sind, und es unterstützt den optimalen Ablauf der Unternehmensprozesse. Der Vorstand hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr mit dem Risikomanagementsystems und dem IKS befasst und dabei keine Beanstandungen festgestellt, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme in ihrer Gesamtheit sprechen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> ungeprüfte Angaben

## Darstellung der Einzelrisiken im Hinblick auf die künftige Entwicklung

### Risikodefinition

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

- Marktrisiken
  - Umfeld- und Branchenrisiken
  - Regulatorische und politische Risiken
  - ESG-Risiken
- Leistungswirtschaftliche Risiken
  - Vermietungsrisiken
  - Portfoliobewertungsrisiken
  - Projektentwicklungsrisiken
- Finanzwirtschaftliche Risiken
  - Liquiditätsrisiken
  - Zinsrisiken
  - Währungsrisiken
- Sonstige Risiken
  - Rechtliche Risiken
  - Steuerliche Risiken
  - IT-Risiken
  - Datenqualitätsrisiko
  - Datenschutzrisiko
  - Personalrisiko

### Umfeld- und Branchenrisiken

Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Die Nachfrage nach Immobilien wird insbesondere durch die demografische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investor\*innen in Deutschland beeinflusst und ist wesentlich von der regionalen Lage und der allgemeinen wirtschaftlichen Lage abhängig. Ein wesentlicher Faktor ist speziell das steuerliche Umfeld, in dem steuerpolitische Instrumente wie Sonderabschreibungen, Befreiungstatbestände für Ertragsteuern und die Grunderwerbsteuer sowie schenkungs- 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 und Material 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 zusätzlichen nicht geplanten Preissteigerungen führen.

Die Konzentration der Geschäftstätigkeit der TAG auf einzelne Regionen innerhalb Deutschlands kann darüber hinaus zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken führen. Dies betrifft insbesondere die ostdeutschen Bundesländer, in denen sich der wesentliche Teil 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 einzelnen Umfeld- und Branchenrisiken werden als gering bis mittel 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 des Konzerns für das Geschäftsjahr 2023“) dargestellte erwartete Entwicklung, insbesondere des FFO I, nicht erreicht werden würde.

Im Gegensatz zum deutschen Immobilienmarkt ist die Wettbewerbssituation in Polen nach unserer Einschätzung weniger intensiv. Insbesondere der von der TAG angestrebte Vermietungsmarkt für Wohnungen wird derzeit kaum von institutionellen Investor\*innen besetzt. Neben den sich hieraus ergebenden Chancen besteht auch das Risiko, dass zukünftige Marktentwicklungen falsch eingeschätzt werden und geplante Miet- oder Projektergebnisse nicht im erwarteten Umfang realisiert werden können. Klassische Bauträgerprojekte, in denen Wohnungen errichtet und anschließend an Privatpersonen (überwiegend als Eigennutzer) veräußert werden, werden hingegen von zahlreichen Projektentwicklern in Polen umgesetzt. Dies führt auch hier zu derzeit steigenden Grundstückspreisen und Engpässen in der Verfügbarkeit von Bauunternehmen und Handwerksbetrieben.

### **Regulatorische und politische Risiken**

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

Insbesondere im Hinblick auf das künftige Mietrecht besteht derzeit ein Risiko wesentlicher nachteiliger Veränderungen für Vermieter\*innen, die zum Teil schon gesetzlich umgesetzt sind. Neben den bereits in Vorjahren vorgenommenen Verschärfungen der sog. „Mietpreisbremse“ im Sinne des § 556d BGB, der mittlerweile reduzierten Umlage für Modernisierungsaufwendungen nach § 559 BGB, erfolgten in 2022 weitere regulatorische Maßnahmen, wie z.B. die Verabschiedung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes. Durch das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz werden die Kohlendioxidkosten abgestuft entsprechend dem Kohlendioxidausstoß des Gebäudes pro Quadratmeter



Wohnfläche ab 2023 auf Mieter und Vermieter verteilt. Weitere Verschärfungen können sich zukünftig infolge der Umsetzung des Regierungsprogramms der Bundesregierung ergeben.

Das Risiko nachteiliger Änderungen im Mietrecht wird für die TAG als gering eingestuft. Zwar ist die Eintrittswahrscheinlichkeit durchaus als hoch zu bewerten, jedoch sind die wirtschaftlichen Auswirkungen für die TAG, soweit derzeit ersichtlich, nicht von wesentlicher Bedeutung, da die Investitionsschwerpunkte des Konzerns weder in Mieterhöhungen durch Modernisierungumlagen noch in starken Mietsteigerungen in Ballungsgebieten, die von der Mietpreisbremse und der Entwicklung der Mietspiegel besonders abhängig sind, liegen. Die aktuellen Diskussionen konzentrieren sich aus unserer Sicht jedoch im Wesentlichen auf zwei Bereiche, nämlich die in den letzten Jahren in Großstädten stark angestiegenen Neuvermietungsrenten 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 den weiteren Einzugsgebieten der Metropolen und in mittelgroßen Städten. Der Schwerpunkt unseres Wohnungsbestandes (mehr als 75%) befindet sich in Ostdeutschland. Die größten Standorte der TAG sind die Städte bzw. Regionen Salzgitter, Gera und Erfurt. Modernisierungsprogramme für bestehende Mieter\*innen werden nur in sehr eingeschränktem Umfang durchgeführt (diese trugen im Geschäftsjahr 2022 nur 0,1% (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 Beschränkungen von Mieterhöhungen) auch unsere Standorte wesentlich betreffen wird. Wenngleich wir die Wahrscheinlichkeit als gering einschätzen, besteht dennoch ein Risiko, dass auch die TAG im Falle einer bundesweiten strengeren Regulierung der Mieten zukünftig nicht mehr oder nur noch eingeschränkt in der Lage ist, ihre Mieten zu erhöhen. Dies würde zwar den Bestand des Konzerns nicht gefährden, könnte jedoch wesentliche Nachteile für die in der Prognose dargestellte künftige Entwicklung der Mieten (like-for-like Mietwachstum), des FFO und des NTA haben.

Im Gegensatz zu Deutschland verfügt Polen über kein eigenständiges Mietrecht. Mietverträge unterliegen lediglich den Bestimmungen des allgemeinen Zivilrechts, es besteht insofern weitestgehend Vertragsfreiheit zwischen Eigentümer\*innen und Mieter\*innen. Auch wenn Regulierungen des Mietwohnungsmarktes derzeit nicht diskutiert werden und nach unserer Einschätzung auch unwahrscheinlich sind, so ist nicht auszuschließen, dass in späteren Jahren auch in Polen Regulierungsinitiativen gestartet werden, sofern der in den vergangenen Jahren zu beobachtende Trend steigender Mieten sich weiter fortsetzt. In diesem Fall wäre nicht auszuschließen, dass sich solche Regulierungsinitiativen negativ auf einzelne Ergebniskomponenten der Vermietung, wie z. B. umlegbare Betriebskosten oder zulässige (Netto-)Mieten, auswirken könnten.

Alle übrigen einzelnen regulatorischen und politischen Risiken werden als gering bis mittel eingeschätzt. Entsprechende Entwicklungen könnten sich nachteilig auf die im Prognosebericht dargestellten Erwartungen, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung der Mieten und damit des FFO I und des EBT, auswirken.

### **ESG-Risiken**

ESG-(Environmental Social Governance)-Themen rücken zunehmend in den Fokus, auch im Risikomanagement. Zu diesen Themen zählen zum Beispiel zukünftige gesetzliche Vorschriften zur Reduzierung von CO<sup>2</sup>-Emissionen im Wohnungsbestand und Offenlegungspflichten über die Nachhaltigkeit der Wirtschaftstätigkeiten im Rahmen der EU-Taxonomie-Verordnung, die verstärkte Nachfrage nach bedarfsgerechten Umbauten und Seniorenprogrammen

aufgrund demografischer Veränderungen, ebenso Erdgeschosswohnungen sowie barrierefreie und seniorenrechtliche Wohnungen. Der Bedarf an sozialen Hilfsangeboten und Beratung an allgemeinen Themen in den Wohnquartieren steigt. Weitere Aspekte sind zum Beispiel der Anstieg von Verbrauchskosten, insbesondere Energie- und Wasserverbräuche, oder vermehrte Schäden durch Starkregen und Sturm mit der Folge höherer Versicherungskosten.

Die TAG bietet verstärkt Beratungs- und Sozialangebote an (u.a. Jumpers, Sempers, Aktiv Treff, Mieter- und Quartierbüros, Pflegestützpunkte). Den steigenden Energiekosten wird durch eine kontinuierliche Erneuerung der Heizanlagen gegengesteuert. Weitere Energieeffizienzmaßnahmen an den Gebäuden werden sukzessive ausgeführt.

Darüber hinaus könnte der regulatorische Druck auf Eigentümer unsanierter Bestandsbauten bezüglich des Erreichens von Klimazielen zukünftig wachsen. Die notwendigen Investitionen zur energetischen Sanierung des Portfolios unterliegen dabei im Allgemeinen dem Risiko der Knappheit von Personal und Rohstoffen zur Durchführung der Sanierungsprojekte, wodurch sich die Sanierung verteuern oder in zeitlicher Hinsicht verzögern könnte.

Insgesamt werden die Risiken als gering, aber zunehmend eingestuft. Können Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen im Zusammenhang mit neuen energetischen und messtechnischen Anforderungen, die zur Reduzierung von CO<sup>2</sup>-Emissionen im gesamten deutschen Wohnungsbestand umfangreich erforderlich sind, nicht oder nur in geringerem Umfang als erwartet auf die Mieter\*innen umgelegt werden, würden sich negative Auswirkungen auf den Aufwand aus Vermietung und damit insbesondere auf den FFO I ergeben.

### **Vermietungsrisiken**

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

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

Das Risiko von Mietausfällen (Forderungsausfallrisiko aus Vermietung) ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit aktuell jedoch als gering. Insgesamt kam es im Geschäftsjahr 2022 zu Wertminderungen auf Mietforderungen einschließlich der gesondert ausgewiesenen Wertminderungen im Dienstleistungsergebnis von EUR 5,9 Mio. (Vorjahr: EUR 4,3 Mio.). Bezogen auf die Netto-Ist-Miete von EUR 339,9 Mio. (Vorjahr: EUR 333,1 Mio.) entspricht dies einer Forderungsausfallquote von 1,3% (Vorjahr: 1,3%). Im Einzelabschluss der TAG Immobilien AG selbst sind Mietausfälle nur von untergeordneter Bedeutung.

In 2022 hat insbesondere der Ukrainekrieg die globalen Lieferketten und die Energiepreise negativ beeinflusst. Basierend auf Daten des BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. hat sich der durchschnittliche Erdgaspreis für Mehrfamilienhäuser im vierten Quartal 2022 auf EUR 19,81 ct/kWh erhöht, im Jahr 2021 lag der

durchschnittliche Erdgaspreis bei EUR 6,35 ct/kWh. Der durchschnittliche Strompreis für Haushalte lag im 2. Halbjahr 2022 rund 25% über dem Strompreis im Jahr 2021.

In diesem Kontext hat die TAG bereits im Geschäftsjahr 2022 konkrete Maßnahmen ergriffen, um etwaige Betriebskostenzahlungsausfälle zu reduzieren. Neben der Anpassung der Vorauszahlungen im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnungen hat die TAG im zweiten Quartal 2022 ihren Mieter\*innen auf freiwilliger Basis eine Erhöhung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen angeboten.

Auch wenn im Geschäftsjahr 2022 keine wesentlichen Auswirkungen auf das operative Geschäft der TAG zu verzeichnen waren, ist die zukünftige Entwicklung in diesem Bereich schwer einzuschätzen, die Einschätzung des Einzelrisikos hieraus erfolgt daher unverändert als mittel.. Die Entwicklung der Energiepreise wird vor allem durch externe Effekte, die nicht im Handlungsbereich der TAG liegen, beeinflusst. Sofern die Mieter\*innen zukünftig nicht in der Lage sein sollten, ihre Betriebskostenvorauszahlungen an die steigenden Preise anzupassen oder aus der jährlichen Nebenkostenabrechnung resultierende Nachzahlungen zu leisten, könnte sich das Risiko von Forderungsausfällen aus der Vermietung deutlich erhöhen.

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 2023 könnten in einer derartigen Situation nicht erreicht werden.

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

### **Portfolio Bewertungsrisiken**

Für die Bewertung der im Konzernabschluss ausgewiesenen Marktwerte (Fair Values) und der im Umlaufvermögen ausgewiesenen Immobilien werden grundsätzlich Wertgutachten herangezogen. Diese Wertgutachten werden derzeit zweimal im Jahr von unabhängigen, anerkannten Sachverständigen erstellt. Die Marktwerte sind von verschiedenen Faktoren abhängig, hierbei handelt es sich teilweise um objektive Faktoren wie die konjunkturelle Entwicklung oder das Zinsniveau sowie um weitere ermessensbehaftete exogene Faktoren wie die Entwicklung von Mietniveau und

Leerständen. Darüber hinaus können Altlasten in den Beständen, wie zum Beispiel Bleirohre, Einfluss auf die Bewertung haben.

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

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

Weiterhin steigende Zinsen können weitere Wertverluste in der Portfoliobewertung nach sich ziehen, da in dieser Situation, zumindest mittelfristig, auch die Renditeerwartung von Investor\*innen und damit die im Bewertungsmodell verwendeten Kapitalisierungszinsen steigen sollten. Entsprechende Wertverluste in der Portfoliobewertung können auch bei einem Rückgang der Mieten oder einem Anstieg der Leerstände eintreten.

In Polen 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 von uns trotz der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnungen, bei gleichzeitig unzureichenden Neubauaktivitäten, und den damit erwarteten weiter steigenden Mieten als mittel eingestuft. Dies hängt im Wesentlichen mit dem für 2023 erwarteten weiterhin steigenden Zinsniveau zusammen. Sofern bilanzielle Verluste eintreten, sind diese nicht liquiditätswirksam und beeinträchtigen in vielen Fällen (zum Beispiel im Hinblick auf die von der TAG begebenen Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen) nicht die Einhaltung von kreditvertraglichen Auflagen. Allerdings würden die dargestellten Erwartungen hinsichtlich der Entwicklung des NTA möglicherweise nicht erreicht werden.

### **Projektentwicklungsrisiken**

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

Insbesondere durch den Erwerb der ROBYG S.A im Geschäftsjahr 2022., einem führenden Projektentwickler in Polen, steigen zukünftig entsprechende Fertigstellungsrisiken, Beschaffungsrisiken und Baurisiken aus dem

Projektentwicklungsgeschäft deutlich an. Entsprechendes gilt für das Risiko, die Wohnungen aus den laufenden Projektentwicklungen zu den kalkulierten Preisen am Markt zu verkaufen. Auch diesbezüglich bestehen Preis- und Absatzrisiken in Polen einerseits bei dem Tochterunternehmen Vantage S.A., andererseits der ROBYG S.A., sofern der unterzeichnete Kaufvertrag vollzogen wird.

Projektentwicklungsrisiken werden von uns einzeln zwar als mittel eingeschätzt, die Summe der Projektrisiken stufen wir allerdings als hoch ein. Zum Stichtag ergaben sich in diesem Zusammenhang aber keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertung der bilanzierten Projekte in Polen. Im Falle des Eintretens dieser Risiken könnte der NTA negativ beeinflusst werden und die dargestellten Erwartungen hinsichtlich dieser Kennzahlen möglicherweise nicht erreicht werden.

### **Liquiditätsrisiken**

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt, vor allem Liquiditäts- und Zinsrisiken. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt 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. Für diese Finanzierungen ist es von wesentlicher Bedeutung, dass die TAG weiterhin über ein Investment-Grade-Rating verfügt. Eine Krise an den Finanzmärkten, die auch durch den gegenwärtigen Konflikt zwischen Russland und der Ukraine entstehen könnte, könnte die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. Die TAG nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 2.453,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1.692,8 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.

Für die TAG liegen zum Datum dieses Berichts Credit Ratings der Ratingagenturen Moody's (Ba1, Ausblick stabil) und S&P Global (BBB-, Ausblick negativ) vor. In Bezug auf das Rating von Moody's erfolgte im Oktober 2022 eine Herabstufung von Baa3 auf Ba1, d.h. außerhalb des Investment-Grade-Bereichs. S&P Global bestätigte im November 2022 das bestehende Investment-Grade-Rating von BBB-, veränderte jedoch den Ausblick von stabil auf negativ.

Mit Ausnahme der Erhöhung des Zinssatzes um 0,5%-Punkte in der von Banken bis Januar 2024 gewährten Brückenfinanzierung, deren ausstehender Betrag sich per 31. Dezember 2022 auf EUR 250 Mio. beläuft, für den Erwerb der ROBYG-Anteile hat die Herabstufung von Moody's keine Auswirkungen auf die Finanzverbindlichkeiten der TAG. Sollte die TAG in der Zukunft auch von S&P Global nicht mehr innerhalb des Investment-Grade-Bereichs eingestuft werden, so ergäben sich mit Ausnahme der Erhöhung des Zinssatzes um ebenfalls 0,5%-Punkte in Schuldscheindarlehen mit Laufzeiten zwischen drei und sieben Jahren von in Summe EUR 74,5 Mio. auch hier keine Effekte auf Finanzverbindlichkeiten, insbesondere bestehen keine Finanzierungszusagen oder Finanzverbindlichkeiten, die an das Vorhandensein eines Investment-Grade-Ratings geknüpft sind. Die TAG schätzt das Risiko einer weiteren Herabstufung als mittel ein.

Nach dem Vollzug des Erwerbs aller Anteile an ROBYG Ende des ersten Quartals 2022 besteht für die TAG ein Refinanzierungsrisiko in Bezug auf diesen Kaufpreis, das, sofern die TAG Fremdfinanzierungen in Anspruch nimmt, insbesondere hinsichtlich der Konditionen von der Entwicklung des Ratings beeinflusst wird. Die zum Erwerb der Anteile eingeräumte Brückenfinanzierung, die ergänzend die Möglichkeit zur Refinanzierung von Krediten von ROBYG und für weiteres Working Capital von ROBYG enthält, hatte ursprünglich eine Gesamthöhe von EUR 750,0 Mio. und eine Laufzeit von 18 Monaten bis Mitte des Jahres 2023, die bis Januar 2024 verlängert wurde. Im Verlaufe des Jahres 2022 wurden planmäßig Teile der Brückenfinanzierung mithilfe von Kapitalmarkttransaktionen refinanziert, sodass der zum Bilanzstichtag offene Betrag auf EUR 250,0 Mio. reduziert werden konnte. Die TAG ist jedoch weiterhin von der Entwicklung an den Kapitalmärkten und den allgemeinen Finanzierungsbedingungen abhängig. Ein schwieriges Kapitalmarktumfeld kann sich dabei auch aus internationalen Krisen, wie beispielsweise dem militärischen Konflikt in der Ukraine ergeben, auf die der Konzern ohne Einfluss ist. Die TAG ist insofern für die Dauer der Brückenfinanzierung Liquiditätsrisiken ausgesetzt, die zum aktuellen Zeitpunkt als hoch eingeschätzt werden. Die TAG geht jedoch nach eigener Einschätzung davon aus, dass im Bedarfsfalle durch entsprechende Kapitalmarktrefinanzierungen oder durch die Aufnahme neuer oder die Verlängerung bestehender Bankkredite ausreichend Liquidität beschafft werden könnte.

### **Zinsrisiken**

Die Aktivitäten des Konzerns sind finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum weit überwiegenden Teil werden Bankkredite nur mit einer fixen Verzinsung abgeschlossen, sei es durch einen direkt vereinbarten Festzinssatz oder durch eine variable Verzinsung, die dann mithilfe eines derivativen Finanzinstruments (in der Regel Zinsswaps) in einen Festzinssatz umgewandelt wird. Zum Stichtag beträgt der Anteil der Bankkredite mit einer fixen Verzinsung 79% (Vorjahr: 99%) des Gesamtkreditvolumens. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen verfügen wie im Vorjahr ausschließlich über feste Zinssätze. Zum Stichtag bestehen zwei Schuldscheindarlehen über EUR 10,0 Mio. (Laufzeit bis Mitte 2025) bzw. EUR 34,5 Mio. (Laufzeit bis Mitte 2027), für die eine variable Verzinsung vereinbart wurde. Der Anteil fixer Zinssätze an den gesamten Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beträgt zum Stichtag 90% (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, so dass die grundsätzliche Ausprägung des Zinsänderungsrisikos momentan als mittel angesehen wird.

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

Im Hinblick auf die Anschlussfinanzierung für die für den Erwerb der ROBYG S.A. aufgenommene kurzfristige Brückenfinanzierung bestehen neben den Refinanzierungsrisiken auch Zinsänderungsrisiken und Finanzierungskostenrisiken.

Auch auf Ebene des Einzelabschlusses der TAG Immobilien AG sind die Zinsänderungsrisiken als gering einzustufen. Sämtliche Finanzverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze und haben zum Stichtag Restlaufzeiten, was die wesentlichen Fremdfinanzierungen angeht, von 3,7 Jahren (Wandelanleihen), rund 0,5 bis 2,5 Jahren (Unternehmensanleihen) sowie rund 0,2 bis 7,6 Jahren (Schuldscheindarlehen).

### **Währungsrisiken**

Durch den Beginn der Geschäftstätigkeit in Polen ist die TAG mit Beginn des Jahres 2020 Währungsrisiken ausgesetzt. Sämtliche Umsätze des Konzerns (Verkäufe und Mieten) werden in Polen aktuell und in Zukunft in polnischen Zloty erzielt, dessen Wechselkurs im Vergleich zum Euro Schwankungen unterliegt. Zukünftige Finanzierungen des Geschäftes in Polen über die TAG in Euro unterliegen ebenfalls einem Wechselkursrisiko. Auch wenn das Geschäftsmodell in Polen langfristig ausgerichtet ist, können bei einer kurzfristig notwendig werdenden Realisierung von Vermögenswerten oder Tilgung von Finanzverbindlichkeiten ggfs. erhebliche Währungskursverluste eintreten. Zum Stichtag beträgt der im Eigenkapital erfasste Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung EUR 24,0 Mio. (Vorjahr: EUR 15,0 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 zivil- und verwaltungsrechtliche Verfahren, insbesondere Auseinandersetzungen mit Eigentümergemeinschaften über Baumängel und Streitigkeiten mit Mietern.

Rechtliche Risiken rühren aus der früheren Tätigkeit im Bauträgergeschäft her. Da die Rechtsprechung oftmals die vor Jahren durchgeführten Abnahmen von Bauwerken durch Erwerber nicht als wirksam ansieht, ist die Inanspruchnahme durch Erwerber bzw. Eigentümergemeinschaften wegen etwaiger Baumängel noch nach Jahren und nach Ablauf der üblichen Gewährleistungsfristen von fünf Jahren möglich. Es sind eine Reihe von Verfahren bei Gerichten anhängig, in denen die Fertigstellung der Bauleistungen mehr als zehn Jahre zurückliegt. Daneben besteht das Risiko von Inanspruchnahmen aufgrund von Altlasten, Umweltverunreinigungen oder Bauschadstoffen oder aus



Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien, die über korrespondierende, durchsetzbare Regressansprüche hinausgehen können. Für diese Risiken aus entsprechenden Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen wurden angemessene Rückstellungen gebildet. Aus dem Bauträgergeschäft in Polen können grundsätzlich rechtliche Risiken erwachsen, die sich aus Abnahmen von Bauwerken ergeben, die diesem Geschäft immanent sind. Derzeit werden diese Risiken für Polen jedoch als gering erachtet.

Einige rechtlichen Risiken werden im Hinblick auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel bis hoch eingestuft. Zum Stichtag wurden daher Rückstellungen in Höhe von EUR 5,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.) gebildet, die bei einem Eintritt des jeweiligen Risikos zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen führen könnten. Im Einzelabschluss der TAG Immobilien AG wurden Rückstellungen für Rechtsrisiken in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) gebildet. Darüber hinaus könnten im Falle des Eintretens dieser Risiken der NTA negativ beeinflusst und die dargestellten Erwartungen hinsichtlich dieser Kennzahlen möglicherweise nicht erreicht werden, sofern die tatsächlichen Inanspruchnahmen die gebildeten Rückstellungen übersteigen.

#### **Steuerliche Risiken**

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

Aufgrund von Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit der Ermittlung der Eigenkapitalquote für Zinsschranken 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 Anteilsenerwerb von Immobilienobjektgesellschaften bedeutend für die Steuerbelastung des Konzerns.

Das Steuerrecht in Polen ist geprägt von Veränderungen in der jüngeren Vergangenheit. Zu vielen Regelungen bestehen Rechtsunsicherheiten, die aus einem unklaren Wortlaut und mangelnden Verlautbarungen der Finanzverwaltung über deren Anwendung resultieren. Innerhalb der Vantage-Gruppe sind dadurch insbesondere steuerliche Risiken aus der Ermittlung angemessener Verrechnungspreise, aus der Bestimmung der Höhe abziehbarer Vorsteuerbeträge sowie lohnsteuerliche Risiken denkbar.

Für die vorstehend genannten Einzelrisiken, die insgesamt als gering bis mittel eingestuft werden, sind zum Stichtag Rückstellungen in Höhe von EUR 4,1 Mio. (Vorjahr: EUR 5,8 Mio.) gebildet, die bei einem Eintritt des jeweiligen Risikos

zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen führen und, sofern die gebildeten Rückstellungen sich als nicht ausreichend erweisen, die Erreichbarkeit der Prognosen für den FFO I und II oder auch den NTA gefährden könnten.

### **Weitere sonstige Risiken**

Weitere Risikofelder betreffen im Wesentlichen IT-Risiken, Datenqualitätsrisiken, Datenschutzrisiken und Personalrisiken.

**IT-Risiken** beschreiben das Risiko, dass das IT-System durch Ausfallzeiten nicht bzw. in Spitzenzeiten nicht ausreichend zur Verfügung steht und Cyber-Attacken nicht rechtzeitig erkannt werden mit nicht absehbaren Folgen auf die Beseitigung bzw. Schädigung des Systems.

**Datenqualitätsrisiken** betreffen das Risiko, dass die in den diversen DV-Systemen eingepflegten Daten durch Anwendungsfehler, Nichtbeachtung von Buchungs- und/oder Arbeitsanweisungen verfälscht, gelöscht bzw. falsch interpretiert werden. Dadurch kann der betriebliche Ablauf entscheidend gestört bzw. es könnten ungünstige Schlüsse und Entscheidungen abgeleitet werden.

**Datenschutzrisiken** bestehen darin, dass Daten aus Datenbanken in falsche Hände gelangen und zuungunsten der TAG missbraucht werden können. Das Risiko bezieht sich sowohl auf die Vertraulichkeit nach innen als auch auf den Zugriffsschutz gegenüber externen Dritten.

Unter dem **Personalrisiko** werden sämtliche Risiken verstanden, die zu zusätzlichen direkten oder indirekten Personalaufwendungen führen können. Weitere Risiken können sich aus Risiken aus der nicht bzw. nicht rechtzeitigen Besetzung von Stellen sowie dem Mitarbeiterausfall in Abteilungen und den damit verbundenen Störungen auf den Betriebsablauf ergeben.

Die vorstehenden sonstigen Risiken werden aus Sicht des Vorstands als derzeit eher gering eingeschätzt.

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

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

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

## Chancen der künftigen Entwicklung

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

Nach Durchführung der Bezugsrechtskapitalerhöhung im Juli 2022 mit einem Bruttoemissionserlös von rund EUR 202 Mio. und dem vorgeschlagenen Verzicht auf eine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2022, der zu einer Liquiditätseinsparung von rund EUR 143 Mio. führen wird, weist die TAG nach Einschätzung des Vorstands eine solide Finanzstruktur auf. Der Konzern ist damit trotz der ungewöhnlich schwierigen Kapital- und Investmentmärkte stabil finanziert. Das Geschäftsmodell der TAG, insbesondere das aktive Asset Management, das sich im kontinuierlichen Leerstandsabbau zeigt, ist nach unserer Einschätzung bei Banken und anderen Fremdkapitalgebern etabliert. Alle diese Fakten bilden die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie und werden nach Einschätzung des Vorstands auch zukünftig die Kapitalbeschaffung sowohl am Kapitalmarkt als auch bei Banken sicherstellen.

Konkrete Chancen der künftigen Entwicklung bestehen insbesondere dann, wenn sich die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in kleineren und mittelgroßen Städten sowie im Umfeld großer Metropolen auch in den Folgejahren fortsetzt. Hierfür bestehen angesichts der jüngsten positiven demografischen Entwicklungen, auch vieler ostdeutscher Städte, und angesichts der nur geringen Neubauzahlen gute Aussichten. Dies wird aus unserer Sicht auch in Zukunft zu steigenden Mieten und fallenden Leerständen beitragen. 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 2023 geplanten Werte für das Mietwachstum, den Rückgang des Leerstands und damit auch den FFO I zu übertreffen.

Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung des Geschäftsmodells der TAG, das sich auch hier auf starke Cash-Renditen fokussiert. Aufgrund des in den letzten Jahren starken Wirtschaftswachstums, der gestiegenen Kaufkraft und der anhaltenden Urbanisierung ist Polen zu einem begehrten Markt für Investoren geworden. Die derzeitige Wohnungsknappheit in den polnischen Großstädten hat sowohl die Preise für Wohnungen als auch die Mieten steigen lassen. Vor allem die Mieten in den Großstädten haben sich seit 2015 deutlich über den entsprechenden Wachstumsraten in anderen großen europäischen Märkten erhöht.

Mit der Akquisition von Vantage hatte die TAG bereits Ende 2019/Anfang 2020 einen Einstieg in den polnischen Wohnimmobilienmarkt getätigt, und mit der Akquisition des führenden polnischen Projektentwicklers ROBYG in 2022 hat die TAG ihre Plattform auf diesem schnell wachsenden Markt deutlich ausgebaut und ihr Wachstumspotenzial

wesentlich beschleunigt. So verfügt die TAG nun über beste Voraussetzungen, der führende Anbieter auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt, sowohl im Vermietungs- als auch im Verkaufssegment, zu werden.

Aus der anlaufenden Vermietungstätigkeit in Polen wird bereits in 2023 mit einem positiven FFO I-Beitrag von rund EUR 4 Mio. gerechnet. Darüber hinaus wird in Polen in 2023 auch mit hohen Umsätzen aus der Übergabe von mindestens 3.500 Wohnungen und damit einem wesentlichen Beitrag für den FFO II von rund EUR 70 Mio. gerechnet. Die Chancen, aus der Geschäftstätigkeit in Polen sowohl attraktive Renditen aus dem bestehenden Verkaufsgeschäft als auch mittelfristig wesentliche Einnahmen aus dem Vermietungsgeschäft und damit wesentliche Beiträge zum FFO I und FFO II zu erzielen, werden als hoch betrachtet.

### **Gesamteinschätzung des Vorstands**

Das Kapital- und Investmentmarktumfeld hat sich in 2022 infolge der hohen Inflation und schnell steigender Zinsen wesentlich negativ verändert. Trotzdem sieht sich die TAG, auch infolge der tiefgreifenden im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführten Maßnahmen (Bezugsrechtskapitalerhöhung, Vorschlag zur Dividendenaussetzung, verstärkte Verkäufe von Wohnungen) finanziell gut aufgestellt. Das Geschäftsmodell der TAG, das sowohl in Deutschland als auch in Polen auf hohe Cashflow-Renditen abzielt, wird nach Ansicht des Vorstands auch in einem Umfeld höherer Zinsen nachhaltig Bestand haben und attraktiv sein.

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 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 HGB**

Die TAG Immobilien AG ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264d HGB. Aus diesem Grund sind nach § 289a HGB sowie nach § 315a Abs. 1 HGB Angaben zum Eigenkapital, zur Aktienstruktur sowie zu den Stimmrechten erforderlich. Bei den folgenden Angaben sind die Verhältnisse zugrunde gelegt worden, die zum 31. Dezember 2022 bestanden haben:

### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag EUR 175.489.025,00 (Vorjahr: EUR 146.498.765,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 175.489.025 Stückaktien (Vorjahr: 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 47.434 (Vorjahr: 119.264) Stück, die für die Ausgabe als Belegschaftsaktien und für die langfristige variable Vorstandsvergütung vorgesehen sind, steht der TAG gemäß § 71b AktG kein Stimmrecht zu. Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Stimmrechtsbeschränkungen vor. Die Aktionär\*innen der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts oder der Aktienübertragung sind dem Vorstand nicht bekannt.

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

Der Gesellschaft ist nach den ihr vorliegenden Meldungen nach den Vorschriften des 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 aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorstandsvorsitzenden widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Änderungen der Satzung richten sich nach den §§ 179, 133 AktG und den Regelungen der Satzung. Jede Satzungsänderung bedarf eines Beschlusses der Hauptversammlung. Jedoch ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft gemäß § 11 der Satzung befugt, Änderungen 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 dagegen stehen – 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 Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Mai 2022 wurde das „Genehmigte Kapital 2022“ angepasst und der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 12. Mai 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 29.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 29.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand im Geschäftsjahr 2022 Gebrauch gemacht. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde im Rahmen der Durchführung einer Barkapitalerhöhung am 27. Juli 2022 um EUR 28.990.260 durch Ausgabe von 28.990.260 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht. Das verbleibende Genehmigte Kapital 2022 beträgt zum Stichtag EUR 9.740,00.

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Mai 2022 wurde das von der Hauptversammlung am 11. Mai 2021 beschlossene „Bedingte Kapital 2021/!“ neu gefasst. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 29 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien



bedingt zu erhöhen („Bedingtes Kapital 2022“). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß den Ermächtigungen der Hauptversammlungen vom 23. Mai 2018, vom 11. Mai 2021 oder vom 13. Mai 2022 von der Gesellschaft oder durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt jeweils zu dem gemäß den vorbezeichneten Ermächtigungsbeschlüssen festzulegenden Wandlungs- bzw. Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, am Gewinn teil; abweichend hiervon nehmen die neuen Aktien von Beginn des dem Entstehungs-Geschäftsjahr vorhergehenden Geschäftsjahres an am Gewinn teil, falls die Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns des dem Entstehungs-Geschäftsjahr vorhergehenden Geschäftsjahres noch keinen Beschluss gefasst hat. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Von dieser Ermächtigung wurde im Geschäftsjahr 2022 kein Gebrauch gemacht.

Das Bezugsrecht der Aktionäre kann in bestimmten, in der Satzung geregelten Fällen mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschlossen werden. Der anteilige Betrag des Grundkapitals, der auf die neuen Aktien entfällt, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, darf sowohl im Zeitpunkt des Wirksamwerdens als auch im Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung insgesamt 10% des Grundkapitals nicht übersteigen.

Die ordentliche Hauptversammlung vom 11. Mai 2021 hat darüber hinaus die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien erneuert und diese in einem Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 10. Mai 2023 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen. Von dieser neuen Ermächtigung hat die Gesellschaft noch nicht Gebrauch gemacht. Der Bestand eigener Aktien, die aufgrund der vorangegangenen Ermächtigung vom 17. Juni 2016 gehalten werden, betrug zum 31. Dezember 2022 insgesamt 47.434 (Vorjahr: 119.264) 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 69,4 Mio. (Vorjahr: EUR 65,0 Mio.), die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder im Falle eines Kontrollwechsels auf Ebene der TAG Immobilien AG die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben könnten. Darüber hinaus sind zahlreiche Regelungen zu einem Kontrollwechsel auch in Darlehensverträgen der Tochtergesellschaften und in deren allgemeinen Bedingungen enthalten, die in erster Linie nur die Ebene der Tochtergesellschaften und deren Gesellschafterwechsel erfassen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Darlehensgeber auch im Falle eines Wechsels des mittelbaren Gesellschafters Rechte aus einem Kontrollwechsel geltend machen könnten.

Die beiden begebenen Unternehmensanleihen über insgesamt EUR 250,0 Mio. sowie die begebenen Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 378,5 Mio. (Vorjahr: EUR 294,0 Mio.) sehen für den Kontrollwechsel besondere Regelungen vor; danach ist die Gesellschaft zu den in den Bedingungen der Anleihe bzw. der Schuldscheindarlehen näher festgelegten Einzelheiten zum Rückkauf verpflichtet. In Bezug auf die begebene

Wandelschuldverschreibung 2020/2026 über EUR 470,0 Mio., bestehen im Falle eines Kontrollwechsels besondere Wandlungsmöglichkeiten beziehungsweise Anpassungen des Wandlungspreises für die Inhaber der Wandelanleihe.

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

Darüber hinaus bestehen für die Brückenfinanzierung in Höhe von EUR 250,0 Mio. zum Erwerb der Anteile an der ROBYG S.A. Regelungen, die für den Fall eines Kontrollwechsels Neuverhandlungen bzw. das Recht zum Rücktritt vom Vertrag durch die finanzierenden Banken vorsehen.

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

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

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

#### **ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289F HGB UND § 315D HGB <sup>2</sup>**

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.

---

<sup>2</sup> Ungeprüfte Angaben



## **BERICHT ÜBER DIE GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS DER GESELLSCHAFT (AKTIENRECHTLICHER VERGÜTUNGSBERICHT NACH § 162 AKTG)<sup>3</sup>**

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

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

### **Vergütungssystem für den Aufsichtsrat**

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

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

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

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 betrug TEUR 365 (Vorjahr: TEUR 365) zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer. Die Aufsichtsratsvergütung verteilt sich wie folgt:

---

<sup>3</sup> Ungeprüfte Angaben

<b>Aufsichtsratsmitglied</b>	<b>2022 Tsd.</b>	<b>2021 Tsd.</b>
<b>Gewährte Zuwendungen / Zufluss - Vergütung für Aufsichtsratsrätigkeit</b>		
Rolf Elgeti	175	175
Lothar Lanz	30	30
Dr. Philipp K. Wagner	20	20
Prof. Dr. rer. pol. Kristin Wellner	20	20
Harald Kintzel	20	20
Katja Gehrmann (ab 21. August 2020 bis 21. Dezember 2021)	0	20
Fatma Demirbaga-Zobel (seit 21. Dezember 2021)	20	0
<b>Summe Vergütung Aufsichtsratsrätigkeit</b>	<b>285</b>	<b>285</b>
<b>Gewährte Zuwendungen / Zufluss - Vergütung für Ausschusstätigkeit</b>		
Lothar Lanz	75	75
Prof. Dr. rer. pol. Kristin Wellner	5	5
<b>Summe Vergütung Ausschusstätigkeit</b>	<b>80</b>	<b>80</b>

### **Beitrag der Vergütung zur Förderung der Geschäftsstrategie und zur langfristigen Entwicklung**

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

### **Vergütungssystem für den Vorstand**

#### **Grundsätze des Vergütungssystems**

Die Vorstände der TAG erhalten eine erfolgsunabhängige Grundvergütung in bar sowie eine variable Vergütung, die zum Teil in bar ausbezahlt und zum Teil in Form von TAG-Aktien gewährt wird. Die variable Vergütung wird ausschließlich auf der Ebene der TAG Immobilien AG festgelegt und dieser belastet.

Die erfolgsunabhängige Grundvergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt, das in zwölf monatlichen Raten ausbezahlt wird. Ein Vorstandsmitglied nutzt 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 Zuschüsse zur privaten Kranken- und Rentenversicherung, Unfallversicherungs- und Haftpflichtschutz, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln sowie Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen.

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

Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung eines Vorstands-/Geschäftsführungs- oder eines Aufsichtsratsmandats in anderen Konzerngesellschaften stehen den Mitgliedern des Vorstands keine weiteren Tantiemen oder zusätzliche Vergütungen zu. 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 Aktienvergütung. Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), z.B. durch den Erwerb der Mehrheit der Stimmrechte an der TAG Immobilien AG durch Dritte, steht den Mitgliedern des Vorstands das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer drei- bzw. sechsmonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe eines Bruttojahresgehaltes, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Laufzeit im Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, so enthalten die Vorstandsverträge Regelungen, die entweder als Bruttoabfindung den Betrag, der als Bruttogehalt für die verbleibende Restlaufzeit zustünde, vorsehen oder eine Bruttoabfindung, die sich in den letzten 24 Monaten pro rata temporis in Bezug auf ein volles Bruttojahresgehalt reduziert.

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

### **Einzelheiten der variablen Vergütung**

Gemäß § 87 Abs. 1 AktG müssen die Gesamtbezüge eines Vorstandsmitglieds in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage der Gesellschaft stehen und dürfen die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigen. Die Vergütungsstruktur ist an einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung sowie einer langfristigen Entwicklung der Gesellschaft auszurichten. Variable Vergütungsbestandteile sollen eine mehrjährige Bemessungsgrundlage haben; für außerordentliche Entwicklungen soll eine Begrenzungsmöglichkeit vereinbart werden.

Die seit Billigung durch die Hauptversammlung am 11. Mai 2021 gültige variable Vergütung unterscheidet zwischen dem

- „Short Term Incentive Plan“ (STIP), der sich an der Entwicklung finanzieller Kennzahlen und dem Erreichen nichtfinanzieller Ziele orientiert und als eine sofort auszahlabare 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 vierjährigen (bis einschließlich 2022 zugeflossene Vergütungen: dreijährigen) Zeitraum bemisst und in TAG-Aktien vergütet wird.

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

- Entwicklung des EPRA NTA je Aktie im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende; jede Erhöhung des NTA je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 200,00 multipliziert)
- Erhöhung des FFO I je Aktie im Geschäftsjahr (jede Erhöhung des FFO I je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 17.750,00 multipliziert)
- Erreichen nicht-finanzieller Ziele, deren Erreichen anhand der Risikoeinschätzung einer externen ESG-Ratingagentur zwischen „vernachlässigbar“ bis „hoch“ definiert wird. Die Vergütung für das Erreichen der nicht-finanziellen Ziele liegt zwischen TEUR 25 („vernachlässigbar“) und keiner Vergütung („hoch“)
- Erreichen individueller Ziele, die zwischen dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und dem Vorstandsmitglied vereinbart werden und die sich an den jeweiligen Aktivitäten der TAG und ihrer Geschäftsstrategie unter Einbezug einer

nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientieren sollen. Je nach Grad der Zielerreichung kann die variable Vergütung auf Basis der vorstehenden Kriterien um bis zu 10% erhöht, unverändert oder um bis zu 10% reduziert werden.

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

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

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

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

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

Die variable Aktienvergütung in Form des LTIP ist der Höhe nach für die vierjährigen Performance-Zeiträume auf TEUR 500 p.a. (bis einschließlich 2022 zugeflossene Vergütungen: TEUR 400) 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 Vierjahreszeitraums. 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. Die Vorstände verfügen über die Möglichkeit, bis maximal zu der aus der Aktienzuteilung entstehenden Lohnsteuerbelastung (inkl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) eine teilweise Umwandlung der Aktienvergütung in eine Barvergütung zu verlangen. Die aus der Abführung der vorgenannten Steuer entstehende Einzahlungsverpflichtung der Vorstände gegenüber der TAG wird dann mit dem Barauszahlungsanspruch verrechnet.

### Bezüge des Vorstands im abgelaufenen Geschäftsjahr

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verdient wurden, belaufen sich auf TEUR 912 (Vorjahr: TEUR 2.538). Diese betreffen nahezu ausschließlich die Festvergütung sowie Nebenleistungen.

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf TEUR 1.978 (Vorjahr: TEUR 4.974) und beinhalten in Höhe von TEUR 716 (Vorjahr: TEUR 3.306) den Wert der im Rahmen der Auszahlung von langfristigen Vergütungsbestandteilen zugeteilten Aktien.

Die Bezüge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Vorstandsmitglieder:

Tsd.	Claudia Hoyer CFO				Martin Thiel CFO			
	2021 (Ist)	2022 (Ist)	2022 (Min.)	2022 (Max.)	2021 (Ist)	2022 (Ist)	2022 (Min.)	2022 (Max.)
<b>Im Geschäftsjahr erdiente Zuwendungen</b>								
Festvergütung	420	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	15	15	15	15	7	7	7	7
<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>
Einjährige variable Vergütung (STIP)	200	25	0	200	200	25	0	200
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP)	215	0	0	500	215	0	0	500
<b>Summe</b>	<b>415</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>700</b>	<b>415</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>700</b>
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>850</b>	<b>460</b>	<b>435</b>	<b>1.135</b>	<b>842</b>	<b>452</b>	<b>427</b>	<b>1.127</b>
<b>relativer Anteil Festvergütung</b>	51%	95%	100%	38%	51%	94%	100%	38%
<b>relativer Anteil variable Vergütung</b>	49%	5%	0%	62%	49%	6%	0%	62%
<b>Im Geschäftsjahr zugeflossene (gewährte) Zuwendungen</b>								
Festvergütung	420	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	15	15	15	15	7	7	7	7
<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>
Einjährige variable Vergütung (STIP)	125	200	0	200	125	200	0	200
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP)	1.102	358	0	400	1.102	358	0	400
<b>Summe</b>	<b>1.227</b>	<b>558</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>1.227</b>	<b>558</b>	<b>0</b>	<b>600</b>
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.662</b>	<b>993</b>	<b>435</b>	<b>1.035</b>	<b>1.654</b>	<b>985</b>	<b>427</b>	<b>1.027</b>
<b>Anzahl Aktien</b>	<b>24.000</b>	<b>6.673</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.000</b>	<b>6.673</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste beizulegende Zeitwert der in 2022 verdienten anteilsbasierten Vergütung des Vorstands beläuft sich auf TEUR 236 je Vorstandsmitglied. Aufgrund des negativen TSR im Performance-Zeitraum 2019-2022 wird dieser Betrag jedoch nicht zur Auszahlung kommen.

Dem per 31. Dezember 2021 in den Ruhestand gegangenen Vorstand Herrn Dr. Harboe Vaagt sind im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 358 bzw. 6.530 Stück Aktien aus in den Vorjahren verdienten langfristigen Vergütungsbestandteilen zugeflossen. (Im Vorjahr zugeflossene Gesamtvergütung: EUR 1.658 Mio.)

### **Erläuterung zur Anwendung der Leistungskriterien**

#### **STIP**

Für das Erreichen der Zielvergütung ist für den STIP im Durchschnitt ein jährlicher Anstieg des EPRA NTA je Aktie und des FFO I je Aktie von ca. 5% sowie eine Risikoeinschätzung im externen ESG-Rating von „gering“ erforderlich.

Für das Geschäftsjahr 2021 (Zufluss im Geschäftsjahr 2022) war insofern ein EPRA NTA je Aktie von ca. EUR 22,30 (tatsächlich erreicht: EUR 25,54) und ein FFO I je Aktie von ca. EUR 1,24 (tatsächlich erreicht: EUR 1,24) relevant. Für das Geschäftsjahr 2022 (Zufluss im Geschäftsjahr 2023) lag der Zielvergütung ein EPRA NTA je Aktie von ca. EUR 25,88 (tatsächlich erreicht: EUR 20,74) und ein FFO I je Aktie von ca. EUR 1,30 (tatsächlich erreicht: EUR 1,19) zugrunde.

Bei der STIP-Vergütung für das Geschäftsjahr 2021 (Zufluss im Geschäftsjahr 2022) kam der cap von TEUR 200 zur Anwendung. Ohne den cap hätte sich die STIP-Vergütung auf TEUR 220 belaufen. Für das Geschäftsjahr 2022 (Zufluss im Geschäftsjahr 2023) kam kein cap zur Anwendung.

#### **LTIP**

Zur Erreichung der Zielvergütung ist für den LTIP ein jährlicher Anstieg des TSR um 10% erforderlich, dementsprechend ein Anstieg des TSR um 40% für einen vierjährigen Performance-Zeitraum bzw. 30% für einen dreijährigen Performance-Zeitraum, wie er letztmals für die im Geschäftsjahr 2022 (Performance-Zeitraum 2019-2021) zugeflossene Vergütung relevant war.

Der tatsächlich erreichte TSR belief sich für die im Geschäftsjahr 2022 zugeflossene Vergütung 34,3%, unter Einbeziehung eines erreichten 25%-igen Zuschlags aus dem Übertreffen der Performance der Peer Group 42,9%. Für eine etwaig im Geschäftsjahr 2023 zufließende Vergütung (Performance-Zeitraum 2019-2022) ergab sich ein negativer TSR und damit keine Vergütung.

Der cap kam im LTIP weder für die in 2021 gewährte Vergütung (Zufluss in 2022) noch für eine in 2022 zu gewährende Vergütung (Zufluss in 2023) zur Anwendung.

Das maßgebliche Vergütungssystem wurde im Ergebnis im Geschäftsjahr 2022 eingehalten. Es wurden keine variablen Vergütungsbestandteile zurückgefordert.

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

Für die vergleichende Darstellung wurden für die durchschnittliche Arbeitnehmervergütung alle operativen und zentralen Bereiche der TAG Immobilien AG einbezogen. Als Basis für die durchschnittlichen FTEs (Full Time Equivalents) wurden alle aktiven Arbeitnehmer berücksichtigt (ohne Auszubildende). Handwerker und Hausmeister sind ausschließlich in den Servicegesellschaften angestellt.

Für die Entwicklung der Vorstandsbezüge wurden die im Geschäftsjahr zugeflossenen Beträge angegeben. Der NAV je Aktie ebenso wie das EBT je Aktie wurden letztmalig für das Geschäftsjahr 2020 ermittelt. Der NAV je Aktie wurde im Geschäftsjahr 2020 durch die Kennzahl NTA je Aktie abgelöst.

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Ertragsentwicklung</b>					
Jahresergebnis TAG AG in TEUR	27.277	66.375	34.910	104.597	-525
Veränderung prozentual	-64,25%	143,34%	-47,40%	199,62%	-100,50%
FFO I je Aktie: Veränderung prozentual:	14,94%	10,00%	7,27%	5,08%	-3,87%
NAV je Aktie: Veränderung prozentual:	25,51%	18,07%	8,61%	0,00%	0,00%
NTA je Aktie: Veränderung prozentual:	0,00%	16,54%	8,56%	17,49%	-19,57%
EBT je Aktie: Veränderung prozentual:	36,11%	13,27%	24,32%	0,00%	0,00%
<b>Durchschnittliche Arbeitnehmervergütung</b>					
Veränderung prozentual	1,43%	1,20%	1,59%	2,38%	6,41%
<b>Entwicklung der Vorstandsbezüge</b>					
Claudia Hoyer Veränderung prozentual:	14,99%	-3,88%	9,38%	119,26%	-40,25%
Martin Thiel Veränderung prozentual:	23,75%	-1,15%	9,49%	120,53%	-40,45%
Dr. Harboe Vaagt Veränderung prozentual:	14,51%	-3,62%	9,25%	119,31%	-76,78%

### Beitrag der Vergütung zur Förderung der Geschäftsstrategie und zur langfristigen Entwicklung

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

### Maximalvergütung

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

Im STIP beträgt die Zielvergütung je Vorstandsmitglied TEUR 150 und die Maximalvergütung (Cap) TEUR 200. Im LTIP beläuft sich die Zielvergütung je Vorstandsmitglied auf TEUR 250 und die Maximalvergütung (Cap) auf TEUR 500.

Die jährliche Maximalvergütung je Vorstandsmitglied stellt sich, bei Betrachtung der in einem Geschäftsjahr zugeflossenen Beträge, wie folgt dar:

Mio.	2021	2022	2023
Bruttojahresgehalt	420	420	420
Nebenleistungen	20	20	20
STIP	200	200	200
LTIP	400	400	500
<b>Gesamt</b>	<b>1.040</b>	<b>1.040</b>	<b>1.140</b>

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

Hamburg, 13. März 2023

**Claudia Hoyer**  
(COO)

**Martin Thiel**  
(CFO)



## TAG IMMOBILIEN AG, BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

### A K T I V A

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 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	3.810.216,37	4.403.407,41
2. Geleistete Anzahlungen	712.125,73	161.940,84
	4.522.342,10	4.565.348,25
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.527.467,33	4.412.155,67
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.189.746,94	1.449.820,09
3. Anlagen im Bau	1,15	46.343,47
	5.717.215,42	5.908.319,23
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	589.774.544,73	589.774.544,73
2. Beteiligungen	1,00	1,00
3. Sonstige Ausleihungen	335.184,74	335.784,74
	590.109.730,47	590.110.330,47
	600.349.287,99	600.583.997,95
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	135.650,14	136.219,68
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	5.685,34	3.095,39
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.434.618.821,46	1.892.355.917,62
3. Sonstige Vermögensgegenstände	8.704.658,47	25.453.997,69
	2.443.329.165,27	1.917.813.010,70
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	111.999.523,49	43.493.988,18
	2.555.464.338,90	1.961.443.218,56
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	1.710.549,36	1.071.287,18
	3.157.524.176,25	2.563.098.503,69

**PASSIVA**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	175.489.025,00	146.498.765,00
<b>abzgl. Nennbetrag eigener Anteile</b>	-47.434,00	-119.264,00
Ausgegebenes Kapital	175.441.591,00	146.379.501,00
Bedingtes Kapital: EUR 29.000.000,00 (Vorjahr: EUR 29.000.000,00)		
<b>II. Kapitalrücklage</b>	693.782.638,17	521.007.290,04
<b>III. Gewinnrücklage</b>		
1. Gesetzliche Rücklage	46.016,27	46.016,27
2. Andere Gewinnrücklagen	249.929,40	29.749,11
	295.945,67	75.765,38
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	116.914.868,52	253.551.805,44
	986.435.043,36	921.014.361,86
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	2.369.654,58	2.305.778,58
2. Sonstige Rückstellungen	5.222.351,22	7.015.831,06
	7.592.005,80	9.321.609,64
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Anleihen	720.000.000,00	720.000.000,00
- davon konvertibel EUR 470.000.000,00 (Vorjahr: EUR 470.000.000,00)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	706.114.682,79	346.839.394,88
3. Erhaltene Anzahlungen	147.901,51	139.488,26
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	151.143,86	494.981,55
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	706.860.025,94	547.460.437,27
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.598.701,58	5.102.770,41
- davon aus Steuern EUR 586.235,73 (Vorjahr: EUR 538.370,35)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 7.412,15 (Vorjahr: EUR 4.077,11)		
	2.138.872.455,68	1.620.037.072,37
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	2.418,27	3.584,37
<b>E. Passive latente Steuern</b>	24.622.253,14	12.721.875,45
	3.157.524.176,25	2.563.098.503,69

**TAG IMMOBILIEN AG, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS  
31. DEZEMBER 2022**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	562.888,05	544.601,20
b) aus Dienstleistungen	42.578.824,00	46.271.169,05
	<u>43.141.712,05</u>	<u>46.815.770,25</u>
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-569,54	-4.240,20
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.372.335,80	4.231.430,01
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-433.290,27	-558.806,18
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>45.080.188,04</b>	<b>50.484.153,88</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-32.042.366,59	-34.928.987,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-6.186.587,56	-6.288.063,16
- davon für Altersversorgung EUR 254.314,57 (Vorjahr: EUR 267.559,89)	-38.228.954,15	-41.217.050,72
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.027.956,66	-2.708.925,81
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-38.375.407,58	-89.104.552,75
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	33.138.607,24
- davon aus verbundene Unternehmen EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 33.138.607,24)		
Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene		
10. Gewinne	24.623.888,66	153.414.482,26
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	44.868.522,75	17.973.469,51
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 44.783.043,13 (Vorjahr: EUR 17.729.978,59)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.927.314,09	-14.841.269,79
- davon an verbundene Unternehmen EUR 10.530.946,73 (Vorjahr: EUR 4.092.497,01)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-9.496.927,76	-2.503.646,67
14. Ergebnis nach Steuern	-483.960,79	104.635.267,15
15. Sonsite Steuern	-40.988,00	-37.959,67
<b>16. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)</b>	<b>-524.948,79</b>	<b>104.597.307,48</b>
17. Gewinnvortrag	117.399.032,61	148.732.649,60
18. Erwerb eigener Anteile	0,00	-1.447.404,48
19. Übertrag eigener Anteile	-21.330,00	-132.384,00
20. Veräußerung eigener Anteile	282.295,00	302.386,40
21. Zuführung zu anderen Rücklagen	-241.510,30	-80.538,04
22. Entnahme aus anderen Rücklagen	21.330,00	1.579.788,48
<b>23. Bilanzgewinn</b>	<b>116.914.868,52</b>	<b>253.551.805,44</b>

## **TAG IMMOBILIEN AG**

### **HAMBURG**

## **ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022**

### **GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG**

#### **Grundlagen**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 und – soweit anwendbar – 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 grundsätzlich in Tausend Euro (TEUR) und teilweise in Millionen Euro dargestellt. Bei Abweichungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung handelt es sich daher um Rundungsdifferenzen.

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, ausgewiesen.

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

Vermögensgegenstände 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 bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten 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. Der beauftragte unabhängige Gutachter verfügt über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit Bewertung von 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 zuzuordnen ist, 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 erfolgen außerplanmäßig Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Bewertung des Finanzanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungskosten. Niedrigere Werte werden angesetzt, wenn eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt. Zuschreibungen bis maximal zu den Anschaffungskosten 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 dort bilanzierten Immobilien. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien erfolgt regelmäßig durch einen externen Gutachter anhand des DCF-Verfahrens. Sofern erforderlich werden Unternehmensbewertungen unter Einbezug externer Sachverständiger durchgeführt.

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Nebenkosten bei den eigenen Bestandsimmobilien und werden mit den verauslagten Zahlungsbeträgen angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert 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. Diese langfristigen Rückstellungen haben eine Laufzeit von über einem Jahr.

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.

Das seit 2021 gültige Vergütungssystem für den Vorstand beinhaltet folgende Komponenten:

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

Der STIP beinhaltet finanzielle und nicht-finanzielle Ziele, auf deren Basis kann eine Zielvergütung von TEUR 150 bzw. eine Maximalvergütung von TEUR 200 erreicht werden.

Für den LTIP ist eine Zielvergütung von TEUR 250 vereinbart, die Maximalvergütung betrug TEUR 400 für 2021 und TEUR 500 ab 2022. Die Vergütung erfolgt in Form von eigenen TAG-Aktien, die zuvor von der Gesellschaft am Markt erworben wurden. Die übertragenen Aktien unterliegen einer Verfügungsbeschränkung über vier Jahre.

Die Gewährung der mehrjährig zu bemessenden variablen Vergütung (LTIP) bemisst sich am TSR in einem Dreijahreszeitraum (erstmaliger Performance-Zeitraum in 2021 endend) bzw. einem Vierjahreszeitraum (folgende Performance-Zeiträume). Dabei erfolgt die Beurteilung der TSR-Performance einerseits nach der Entwicklung der TAG-Aktie in dem jeweiligen Performance-Zeitraum und andererseits relativ in Bezug zur Performance einer ausgewählten Gruppe von Mitbewerbern (Peergroup) in diesem Zeitraum.

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

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

Aus der vorzeitigen Ablösung der bis Anfang 2021 geltenden Altregelungen wurden in 2021 an die Vorstände die damals drei Vorstände insgesamt 72.000 Aktien übertragen und es wurde ein zusätzlicher Personalaufwand von TEUR 1.132 im Eigenkapital erfasst. Für in 2021 erworbene Ansprüche wurden in 2022 insgesamt 21.330 Aktien an die beiden Vorstände und das Ende 2021 ausgeschiedene Vorstandsmitglied übertragen. Die Erfassung eines zusätzlichen Personalaufwands war nicht erforderlich.

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste laufende Personalaufwand für die im Geschäftsjahr 2022 erworbenen Ansprüche aus dem LTIP belief sich auf TEUR 473 für zwei Vorstände (Vorjahr: TEUR 645 für drei Vorstände).

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.

Beteiligungserträge werden vereinnahmt, sofern ein entsprechender Gewinnverwendungsbeschluss vorliegt.

## **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. Der Anstieg der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus der Akquisition ROBYG S.A. durch eine Tochtergesellschaft und enthalten darüber hinaus insbesondere Forderungen aus dem konzerninternen Cashpooling. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 6.409 (Vorjahr: TEUR 23.334), im Wesentlichen resultierend aus Kapitalertragssteuererstattungsansprüchen für konzerninterne Gewinnausschüttungen, ausgewiesen.

### **Guthaben bei Kreditinstituten**

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten Fremdwährungsbestände in Polnischen Zloty von TEUR 73 (Vorjahr: TEUR 1.496), in denen unrealisierte Währungsverluste von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 9) enthalten sind.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Innerhalb der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Disagien für Unternehmensanleihen und Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 869 (Vorjahr: TEUR 1.054) ausgewiesen.

### **Gezeichnetes Kapital**

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2022 beträgt EUR 175.489.025,00 (Vorjahr: EUR 146.498.765,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 175.489.025 (Vorjahr: 146.498.765) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien lauten auf den Inhaber.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte eine Bezugsrechtskapitalerhöhung, die das Grundkapital um EUR 28.990.260,00 erhöhte. Die Eintragung dieser Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 27. Juli 2022.

Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene ausgegebene Kapital der Gesellschaft beträgt TEUR 174.442 (Vorjahr: TEUR 146.380).

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

### **Genehmigtes Kapital**

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Mai 2022 wurde das „Genehmigte Kapital 2022“ angepasst und der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 12. Mai 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 29.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 29.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand Gebrauch gemacht. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde im Rahmen der Durchführung einer Barkapitalerhöhung am 27. Juli 2022 um EUR 28.990.260 durch Ausgabe von 28.990.260 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht. Das verbleibende Genehmigte Kapital 2022 beträgt zum Bilanzstichtag EUR 9.740,00.

Das Bezugsrecht der Aktionäre kann in bestimmten in der Satzung geregelten Fällen mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch den Vorstand ausgeschlossen werden. Der anteilige Betrag des Grundkapitals, der auf die neuen Aktien entfällt, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, darf sowohl im Zeitpunkt des Wirksamwerdens als auch im Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung insgesamt 10% des Grundkapitals nicht übersteigen.

### **Bedingtes Kapital**

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Mai 2022 wurde das von der Hauptversammlung am 11. Mai 2021 beschlossene „Bedingte Kapital 2021/!“ neu gefasst. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 29 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen („Bedingtes Kapital 2022“). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß den Ermächtigungen der Hauptversammlungen vom 23. Mai 2018, vom 11. Mai 2021 oder vom 13. Mai 2022 von der Gesellschaft oder durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt jeweils zu dem gemäß den vorbezeichneten Ermächtigungsbeschlüssen festzulegenden Wandlungs- bzw. Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, am Gewinn teil; abweichend hiervon nehmen die neuen Aktien von Beginn des dem Entstehungs-Geschäftsjahr vorhergehenden Geschäftsjahres an am Gewinn teil, falls die Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns des dem Entstehungs-Geschäftsjahr vorhergehenden Geschäftsjahres noch keinen Beschluss gefasst hat. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Von dieser Ermächtigung wurde im Geschäftsjahr 2022 kein Gebrauch gemacht.

### **Erwerb eigener Aktien**

Die ordentliche Hauptversammlung vom 11. Mai 2021 hat darüber hinaus die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien erneuert und diese in einem Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 10. Mai 2023 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst



neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen. Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft noch nicht Gebrauch gemacht.

Auf Grundlage der vorangegangenen Ermächtigung vom 17. Juni 2016 hat die Gesellschaft in den Geschäftsjahren 2016 bis 2018 über die Börse insgesamt 210.000 und im Geschäftsjahr 2020 100.000 eigene Aktien zur Bedienung des Mitarbeiterbeteiligungsprogrammes und der langfristigen Vorstandsvergütung erworben. In 2022 hat die Gesellschaft hiervon im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogrammes 50.500 Aktien zu einem Kurs von EUR 6,59 je Aktie (Vorjahr: 12.620 Aktien zu EUR 24,97 je Aktie) an Mitarbeiter des TAG-Konzerns übertragen. Im Rahmen der langfristigen Vorstandsvergütung wurden in 2022 zur Bedienung der in 2021 erworbenen Ansprüche 21.330 Aktien (Vorjahr: 72.000 Aktien für bis 2020 erworbene Ansprüche) übertragen. Zum Stichtag verfügt die TAG über einen Bestand von 47.434 (Vorjahr: 119.264) eigene Aktien, dies entspricht 0,03% (Vorjahr: 0,08%) des Grundkapitals.

## **Kapitalrücklage**

Die Veränderung der Kapitalrücklage resultiert im Vergleich zum Vorjahr mit TEUR 172.833 aus der Kapitalerhöhung, aus der variablen Vergütung der Vorstände mit insgesamt TEUR 79 (Vorjahr: TEUR 245) sowie aus der Ausgabe von Mitarbeiteraktien in Höhe von TEUR 282 (Vorjahr: TEUR 51).

## **Gewinnrücklagen**

Die Veränderung der Gewinnrücklagen entfällt in Höhe von TEUR -21 (Vorjahr: TEUR -48) auf die Verrechnung eines Differenzbetrages bei der Ausgabe eigener Aktien, und in Höhe von TEUR 242 (Vorjahr: TEUR 30) auf einen den Nennbetrag übersteigenden Differenzbetrag aus dem Veräußerungserlös von eigenen Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms.

## **Bilanzgewinn**

Aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2021 wurden im Geschäftsjahr 2022 Ausschüttungen in Höhe von TEUR 136.153 (Vorjahr: TEUR 128.814) geleistet. Der Gewinnvortrag beträgt TEUR 117.399 (Vorjahr: TEUR 148.733).

## **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 1.940 (Vorjahr: TEUR 2.469), für Tantiemen von TEUR 949 (Vorjahr: TEUR 1.470), für ausstehende Rechnungen von TEUR 1.285 (Vorjahr: TEUR 1.086), weitere Personalkostenrückstellungen von TEUR 444 (Vorjahr: TEUR 991) sowie für Abschlussprüfungskosten von TEUR 435 (Vorjahr: TEUR 588).

## **Verbindlichkeiten aus Anleihen**

### **Wandelschuldverschreibungen**

Im Geschäftsjahr 2020 hat die TAG die unbesicherte und nicht nachrangige Wandelschuldverschreibung 2020/2026 mit einem Nominalwert von EUR 470,0 Mio. ausgegeben. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit von sechs Jahren und wird mit 0,625% p.a. verzinst. Der Wandlungspreis beträgt zum Stichtag EUR 31,95. Eine Anpassung dieses Wandlungspreises erfolgt nur, soweit künftige Dividendenzahlungen den Wert von EUR 0,77 je Aktie übersteigen. 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.

### **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.

## **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe TEUR 302.668 (Vorjahr: TEUR 52.839) sind in Höhe von TEUR 2.638 (Vorjahr: TEUR 2.719), im Wesentlichen durch Grundpfandrechte, besichert. Die Position beinhaltet zudem verschiedene in den Geschäftsjahren 2019 bis 2022 begebene unbesicherte Schuldscheindarlehen, die von Kreditinstituten gezeichnet wurden, in einer Gesamthöhe von EUR 378,5 Mio. (Vorjahr EUR 294,0 Mio.) mit Laufzeiten zwischen 0,3 und 7,6 Jahren.

Darüber hinaus begibt die TAG, wenn auch in geringerem Umfang von in der Regel maximal EUR 50 Mio., als Sonderform der Unternehmensanleihe kurzfristige Inhaberschuldverschreibungen mit Laufzeiten von in der Regel einem bis sechs Monaten (sog. „Commercial Papers“). Zum 31. Dezember 2022 ist hiervon ein Nominalbetrag von EUR 25,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) ausstehend.

Die Restlaufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Positionen	Bilanzwert	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Anleihen	720.000	125.000	595.000	0
(Vorjahr)	(720.000)	(0)	(720.00)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	706.115	337.502	324.171	44.442
(Vorjahr)	(346.839)	(50.201)	(246.332)	(50.306)

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

## Latente Steuern

Zum 31. Dezember 2022 ergeben sich passive latente Steuern in Höhe von TEUR 24.622 (Vorjahr: TEUR 12.722). Diese beruhen im Wesentlichen aus einem Überhang passiver latenter Steuern auf Renditeliegenschaften, Beteiligungen und Rücklagen nach § 6b Einkommensteuergesetz des Organkreises in Höhe von TEUR 33.311 (Vorjahr: TEUR 22.231) über aktive latente Steuern auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 7.727 (Vorjahr: TEUR 8.234) und aktive latente Steuern auf sonstige Posten in Höhe von TEUR 962 (Vorjahr: TEUR 1.275). Bei der Berechnung der latenten Steuern auf temporäre Differenzen wird bei denjenigen Gesellschaften des Organkreises, 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 latenten Steuern auf Verlustvorträge werden körperschaftsteuerliche Verlustvorträge mit 15,825% bewertet.

## Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die TAG hat Bürgschaften in Höhe von EUR 27,1 Mio. (Vorjahr: EUR 27,1 Mio.) zugunsten verbundener Unternehmen übernommen. Daneben bestehen Patronatserklärungen für verbundene Unternehmen über EUR 1.072,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1.103,2 Mio.). Die Patronatserklärungen decken bestehende und zukünftige Verpflichtungen ab. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation der verbundenen Unternehmen rechnet die TAG derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

Ferner bestehen zum 31. Dezember 2022 finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie IT-Lizenz- oder Dienstleistungsverträgen mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr von TEUR 3.744 (Vorjahr: TEUR 4.218), mit einer Laufzeit von über einem und bis zu fünf Jahren von TEUR 5.442 (Vorjahr: TEUR 5.902) und mit einer Laufzeit von über fünf Jahren von TEUR 1.008 (Vorjahr: TEUR 2.238).

Zum 1. April 2022 hat die TAG über eine 100%ige deutsche Tochter die ROBYG S.A., Warschau (Polen)) erworben. Der Kaufpreis wurde über eine Brückenfinanzierung von bis zu EUR 750 Mio., die vier Banken zur Verfügung gestellt haben, finanziert. Zum Stichtag valuiert die Finanzierung mit einem Betrag von EUR 250 Mio.

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

### **Umsatzerlöse**

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

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

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.179 (Vorjahr: TEUR 718), welche zugleich periodenfremd sind, Erträge aus Kostenerstattungen von TEUR 151 (Vorjahr: TEUR 604) sowie Erträge aus der Währungsumrechnung von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 1.953).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen neben den Kosten der im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 10.979 (Vorjahr: TEUR 0) überwiegend Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, in Höhe von TEUR 7.713 (Vorjahr: TEUR 4.901), Raumkosten von TEUR 3.837 (Vorjahr: TEUR 3.778), Kommunikationskosten von TEUR 1.844 (Vorjahr: TEUR 1.977), Kfz- und Reisekosten von TEUR 2.007 (Vorjahr: TEUR 1.642) sowie EDV-Kosten von TEUR 1.742 (Vorjahr: TEUR 1.440). Im Vorjahr enthielten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen darüber hinaus einen Aufwand von TEUR 58.122 aus der Vernichtung der in 2020 zurückgekauften Wandelschuldverschreibung sowie TEUR 9.146 aus der ausgeübten Barausgleichsoption im Zusammenhang des Rückkaufs.

Der Posten enthält darüber hinaus Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 86 (Vorjahr: TEUR 1.334).

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

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag entfallen in Höhe von TEUR -2.403 (Vorjahr: Ertrag von TEUR 156) auf laufende Ertragssteuern. Im Berichtsjahr wird neben den laufenden Ertragsteuern ein Aufwand aus latenten Steuern von TEUR 11.900 (Vorjahr: TEUR 2.659) ausgewiesen.

### **Dividendenvorschlag**

Vorstand und Aufsichtsrat der TAG planen, der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2022 beschließt, keine Dividendenzahlung vorzuschlagen (Vorjahr: EUR 0,93 je Aktie).

## **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**

#### **HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG sowie die Jahresabschlüsse verschiedener Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2022, soweit es sich um Pflichtprüfungen handelt, geprüft. Darüber hinaus wurden eine prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des verkürzten Konzernzwischenlageberichtes zum 30. Juni 2022 durchgeführt. Die anderen Bestätigungsleistungen umfassen die Durchführung einer Prüfung von Pro Forma Finanzinformationen und die Erstellung eines Comfort Letters im Zusammenhang mit Kapitalmarkttransaktionen. Bei den sonstigen Leistungen handelt es sich um Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der EU Taxonomie.

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von insgesamt TEUR 1.166 beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für

- Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 606,
- andere Bestätigungsleistungen von TEUR 554 und für
- sonstige Leistungen von TEUR 7.

Im Vorjahr erfolgten die Pflichtprüfungen sowie die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses sowie Konzernlageberichtes zum 30. Juni 2021 sowie eine freiwillige Abschlussprüfung einer Stichtagsbilanz durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für ein Honorar von insgesamt TEUR 907. Hierin enthalten waren Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 837 und sonstige Leistungen von TEUR 70. Die Honorare beinhalteten Nachbelastungen von TEUR 64.

### **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 2022 sind nachfolgend dargestellt:

- Herr Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (Vorsitzender)
  - Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Vorsitzender)
  - NEXR Technologies SE, Berlin (Vorsitzender)
  - Laurus Property Partners GmbH, München
  - Creditshelb Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Vorsitzender)
  - Highlight Event and Entertainment AG, Pratteln, Schweiz
  - Obotrita Hotel SE, Potsdam (Vorsitzender)
- Herr Lothar Lanz, Diplom-Kaufmann, München (stellvertretender Vorsitzender)
  - Home24 SE, Berlin (Vorsitzender)
  - Bauwert AG, Bad Kötzting (stellvertretender Vorsitzender)
  - Dermapharm Holding SE, Grünwald
  - SMG Swiss Marketplace Group AG, Schweiz (Verwaltungsratspräsident)
  - HV Capital Manager GmbH, München, seit Mai 2022
- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin
  - Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam
- Frau Prof. Dr. Kristin Wellner, Hochschulprofessorin, Leipzig
- Herr Harald Kintzel, Rechtsanwalt, Berlin, Arbeitnehmervertreter
- Frau Fatma Demirbaga-Zobel, Immobilienmanagerin, Hamburg Arbeitnehmervertreterin

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 365 (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 2022 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien (COO),
  - Vantage Development S.A., Wroclaw, Polen (Konzernmandat)
  - ROBYG S.A., Warschau, Polen (Konzernmandat), seit März 2022
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand (CFO),
  - Vantage Development S.A., Wroclaw, Polen (stellvertretender Vorsitzender, Konzernmandat)
  - ROBYG S.A., Warschau, Polen (stellvertretender Vorsitzender, Konzernmandat), seit März 2022

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erdient wurden, belaufen sich auf TEUR 912 (Vorjahr: TEUR 2.538). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf TEUR 1.978 (Vorjahr: 4.974).

## Anzahl der Arbeitnehmer

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2022 615 (Vorjahr: 634) Mitarbeiter\*innen beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 612 (Vorjahr: 639) Mitarbeiter\*innen tätig, darunter 481 (Vorjahr: 510) operativ Tätige und 131 (Vorjahr: 129) in der Verwaltung und in Zentralbereichen.

## Mitgeteilte Beteiligungen nach §§ 33ff WpHG

Die Gesellschaft erhielt im Geschäftsjahr 2022 nachfolgende Mitteilungen gem. §§ 33ff WpHG:

Amundi S.A., Paris, Frankreich

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimm-anzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanz-instrumente	Anteil Finanz-instrumente	mit Wirkung vom	Art
08.06.2022	Amundi S.A.	>3%	4.458.205	3,04%	-	0,00%	01.06.2022	indirekt
13.06.2022	Amundi S.A.	>3%	4.714.478	3,22%	-	0,00%	09.06.2022	indirekt
13.06.2022	Amundi S.A.	<3%	4.371.772	2,98%	-	0,00%	08.06.2022	indirekt
15.06.2022	Amundi S.A.	<3%	4.145.087	2,83%	47.489	0,03%	10.06.2022	indirekt

Barclays Plc., London, Großbritannien

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimm-anzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanz-instrumente	Anteil Finanz-instrumente	mit Wirkung vom	Art
29.11.2022	Barclays Plc	>3%	5.445.882	3,10%	531.654	0,30%	24.11.2022	indirekt
13.12.2022	Barclays Plc	<3%	5.153.812	2,94%	590.924	0,34%	08.12.2022	indirekt
19.12.2022	Barclays Plc	>3%	5.328.549	3,04%	611.483	0,35%	15.12.2022	indirekt
20.12.2022	Barclays Plc	<3%	5.221.017	2,98%	615.516	0,35%	16.12.2022	indirekt



BlackRock, Inc., Wilmington DE, U.S.A.

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimm-anzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanz-instrumente	Anteil Finanz-instrumente	mit Wirkung vom	Art
23.03.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	11.067.578	7,55%	386.682	0,26%	18.03.2022	indirekt
24.03.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	10.920.144	7,45%	543.152	0,37%	21.03.2022	indirekt
13.04.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	11.093.600	7,57%	308.038	0,21%	07.04.2022	indirekt
13.04.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	11.024.420	7,53%	372.438	0,25%	08.04.2022	indirekt
19.04.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	11.104.116	7,58%	294.357	0,20%	13.04.2022	indirekt
22.04.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	11.352.848	7,75%	205.625	0,14%	19.04.2022	indirekt
25.04.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	11.178.651	7,63%	188.230	0,13%	20.04.2022	indirekt
26.04.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	11.222.781	7,66%	123.221	0,08%	21.04.2022	indirekt
10.06.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	10.341.821	7,06%	1.695.237	1,16%	06.06.2022	indirekt
13.06.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	11.771.744	8,04%	349.723	0,24%	08.06.2022	indirekt
22.06.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	11.039.804	7,54%	487.955	0,33%	17.06.2022	indirekt
27.06.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	11.209.866	7,65%	353.049	0,24%	22.06.2022	indirekt
29.06.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	11.080.749	7,56%	406.510	0,28%	24.06.2022	indirekt
30.06.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	10.610.336	7,24%	916.211	0,63%	27.06.2022	indirekt
05.07.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	11.005.436	7,51%	681.031	0,46%	30.06.2022	indirekt
07.07.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	11.253.804	7,68%	461.960	0,32%	04.07.2022	indirekt
11.07.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	11.117.268	7,59%	686.099	0,47%	06.07.2022	indirekt
14.07.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	10.613.933	7,25%	727.390	0,50%	11.07.2022	indirekt
05.08.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	12.870.855	7,33%	471.004	0,27%	02.08.2022	indirekt
09.08.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	12.703.336	7,24%	476.724	0,27%	03.08.2022	indirekt
22.08.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	12.921.982	7,36%	358.808	0,20%	17.08.2022	indirekt
25.08.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	12.616.860	7,19%	354.946	0,20%	22.08.2022	indirekt
06.09.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	12.937.121	7,37%	390.732	0,22%	31.08.2022	indirekt
06.09.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	12.843.962	7,32%	390.732	0,22%	01.09.2022	indirekt
09.09.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	13.111.689	7,47%	392.554	0,22%	05.09.2022	indirekt
12.09.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	13.447.932	7,66%	392.554	0,22%	07.09.2022	indirekt
13.09.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	13.205.587	7,53%	392.554	0,22%	08.09.2022	indirekt
15.09.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	13.270.504	7,56%	392.554	0,22%	12.09.2022	indirekt
15.09.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	13.192.809	7,52%	392.554	0,22%	09.09.2022	indirekt
16.09.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	13.167.909	7,50%	392.554	0,22%	13.09.2022	indirekt
21.09.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	13.147.349	7,49%	399.558	0,23%	14.09.2022	indirekt
21.09.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	12.747.427	7,26%	399.629	0,23%	15.09.2022	indirekt
29.11.2022	BlackRock, Inc.	n.a.	9.541.501	5,44%	649.763	0,37%	24.11.2022	indirekt
30.11.2022	BlackRock, Inc.	<5%	7.225.637	4,12%	3.009.824	1,72%	25.11.2022	indirekt

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

Capital Income Builder sowie The Capital Group Companies, Inc., Los Angeles, U.S.A.

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimm-anzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanz-instrumente	Anteil Finanz-instrumente	mit Wirkung vom	Art
24.06.2022	Capital Income Builder (Irvine, USA)	< 5%	6.869.324	4,69%	-	0,00%	22.06.2022	direkt
12.07.2022	The Capital Group Companies, Inc.	<5%	7.174.478	4,90%	-	0,00%	08.07.2022	indirekt
12.07.2022	Capital Income Builder Wilmington, Delaware	<3%	3.838.628	2,62%	-	0,00%	08.07.2022	direkt
20.07.2022	The Capital Group Companies, Inc.	n.a.	4.629.611	3,16%	2.700.000	1,84%	18.07.2022	indirekt
29.07.2022	The Capital Group Companies, Inc.	n.a.	5.502.789	3,14%	3.088.525	1,76%	27.07.2022	indirekt
08.08.2022	The Capital Group Companies, Inc.	>5%	9.216.162	5,25%	379.207	0,22%	05.08.2022	indirekt
08.08.2022	The Capital Group Companies, Inc.	n.a.	8.212.237	4,68%	978.216	0,56%	04.08.2022	indirekt
27.10.2022	The Capital Group Companies, Inc.	<5%	8.625.476	4,92%	-	0,00%	25.10.2022	indirekt
03.11.2022	The Capital Group Companies, Inc.	<3%	3.226.551	1,84%	-	0,00%	01.11.2022	indirekt

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

Flossbach von Storch AG, Köln, Deutschland

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimm-anzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanz-instrumente	Anteil Finanz-instrumente	mit Wirkung vom	Art
18.03.2022	Flossbach von Storch AG	<5%	7.145.549	4,88%	1.246.871	0,85%	15.03.2022	indirekt
07.06.2022	Flossbach von Storch AG	>5%	7.420.546	5,07%	1.254.705	0,86%	01.06.2022	indirekt
01.11.2022	Flossbach von Storch AG	<5%	8.424.271	4,80%	3.417.990	1,95%	26.10.2022	indirekt

JP Morgan Chase&Co., Wilmington DE, U.S.A.

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimm-anzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanz-instrumente	Anteil Finanz-instrumente	mit Wirkung vom	Art
22.07.2022	JP Morgan Chase&Co.	>3%	4.679.141	3,19%	1.902.837	1,30%	18.07.2022	indirekt
22.07.2022	JP Morgan Chase&Co.	<3%	2.744.135	1,87%	1.830.493	1,25%	19.07.2022	indirekt

MFS International Intrinsic Value Fond, Boston, U.S.A. (vormals MFS International Value Fund) und MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable, Luxembourg, Luxemburg

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimm-anzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanz-instrumente	Anteil Finanz-instrumente	mit Wirkung vom	Art
15.06.2022	MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable	<3%	4.360.389	2,98%	0	0,00%	10.06.2022	direkt
20.06.2022	MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable	>3%	4.789.581	3,27%	0	0,00%	14.06.2022	direkt
01.08.2022	MFS International Intrinsic Value	<3%	5.004.797	2,85%	0	0,00%	27.07.2022	direkt
01.08.2022	MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable	<3%	5.211.183	2,97%	0	0,00%	27.07.2022	direkt
22.09.2022	MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable	>3%	5.455.523	3,11%	0	0,00%	16.09.2022	direkt

Norges Bank, Oslo, Norwegen

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimm-anzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanz-instrumente	Anteil Finanz-instrumente	mit Wirkung vom	Art
09.11.2022	Norges Bank	>3%	5.389.196	3,07%	0	0,00%	08.11.2022	indirekt
15.11.2022	Norges Bank	<3%	4.999.281	2,85%	0	0,00%	14.11.2022	indirekt
28.11.2022	Norges Bank	>3%	5.320.573	3,03%	0	0,00%	25.11.2022	indirekt
29.12.2022	Norges Bank	>3%	5.277.571	3,01%	30.324	0,02%	27.12.2022	indirekt
29.12.2022	Norges Bank	<3%	5.263.386	3,00%	30.324	0,02%	23.12.2022	indirekt

UBS Group AG, Zürich, Schweiz

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimm-anzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanz-instrumente	Anteil Finanz-instrumente	mit Wirkung vom	Art
21.07.2022	UBS Group AG	>3%	4.971.830	3,39%	559.351	0,38%	18.07.2022	indirekt
29.07.2022	UBS Group AG	<3%	4.263.425	2,91%	531.626	0,36%	26.07.2022	indirekt
08.09.2022	UBS Group AG	>3%	6.171.658	3,52%	570.758	0,33%	05.09.2022	indirekt
12.09.2022	UBS Group AG	<3%	4.504.989	2,57%	566.133	0,32%	07.09.2022	indirekt
10.10.2022	UBS Group AG	>3%	5.429.311	3,09%	572.615	0,33%	05.10.2022	indirekt
11.10.2022	UBS Group AG	<3%	5.058.167	2,88%	572.615	0,33%	06.10.2022	indirekt
17.11.2022	UBS Group AG	>3%	5.993.519	3,42%	181.942	0,10%	14.11.2022	indirekt
18.11.2022	UBS Group AG	<3%	4.375.723	2,49%	207.784	0,12%	15.11.2022	indirekt

Zürcher Kantonalbank, Zürich, Schweiz

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimm-anzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanz-instrumente	Anteil Finanz-instrumente	mit Wirkung vom	Art
30.11.2022	Zürcher Kantonalbank	>3%	5.378.083	3,06%	147.111	0,08%	24.11.2022	direkt: 0,33% indirekt: 2,74%
01.12.2022	Zürcher Kantonalbank	<3%	4.803.975	2,74%	147.111	0,08%	25.11.2022	indirekt
12.12.2022	Zürcher Kantonalbank	>3%	5.273.255	3,00%	147.110	0,08%	08.12.2022	direkt: 0,27% indirekt: 2,74%
13.12.2022	Zürcher Kantonalbank	<3%	4.806.206	2,74%	147.110	0,08%	09.12.2022	indirekt

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

## 2019

MFS Massachusetts Financial Services Company, Boston, Massachusetts, USA hat am 10.9.2019 die Schwelle von 5% überschritten, der Anteil der indirekt gehaltenen Stimmen betrug zu diesem Zeitpunkt 9,94%.

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

## 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.

### **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 Aktionär\*innen auf der Internetseite der TAG zugänglich gemacht.

Hamburg, 13. März 2023

Claudia Hoyer  
(COO)

Martin Thiel  
(CFO)

## **Versicherung der gesetzlichen Vertreter\*innen**

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, 13. März 2023

Claudia Hoyer  
(COO)

Martin Thiel  
(CFO)

## TAG IMMOBILIEN AG, ANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen					Buchwert		
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31.12.2022	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	16.543.702,89	1.639.924,89	0,00	0,00	18.183.627,78	12.140.295,48	2.233.115,93	0,00	0,00	14.373.411,41	3.810.216,37	4.403.407,41
2. Geleistete Anzahlungen	161.940,84	550.184,89	0,00	0,00	712.125,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	712.125,73	161.940,84
	16.705.643,73	2.190.109,78	0,00	0,00	18.895.753,51	12.140.295,48	2.233.115,93	0,00	0,00	14.373.411,41	4.522.342,10	4.565.348,25
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	7.864.602,20	166.776,70	0,00	46.343,47	8.077.722,37	3.452.446,53	97.808,51	0,00	0,00	3.550.255,04	4.527.467,33	4.412.155,67
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.728.936,08	436.959,07	324.323,49	0,00	5.841.571,66	4.279.115,99	697.032,22	324.323,49	0,00	4.651.824,72	1.189.746,94	1.449.820,09
3. Anlagen im Bau	46.343,47	1,15	0,00	-46.343,47	1,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,15	46.343,47
	13.639.881,75	603.736,92	324.323,49	0,00	13.919.295,18	7.731.562,52	794.840,73	324.323,49	0,00	8.202.079,76	5.717.215,42	5.908.319,23
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	604.896.121,67	0,00	0,00	0,00	604.896.121,67	15.121.576,94	0,00	0,00	0,00	15.121.576,94	589.774.544,73	589.774.544,73
2. Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
3. Sonstige Ausleihungen	335.784,74	0,00	0,00	0,00	335.784,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	335.184,74	335.784,74
	605.231.907,41	0,00	0,00	0,00	605.231.907,41	15.121.576,94	0,00	0,00	0,00	15.121.576,94	590.109.730,47	590.110.330,47
	635.577.432,89	2.793.846,70	324.323,49	0,00	638.046.956,10	34.993.434,94	3.027.956,66	324.323,49	0,00	37.697.068,11	600.349.287,99	600.583.997,95

## ANTEILSBESITZLISTE GEM. § 285 NR. 11 HGB

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	über Position	Beteiligung %	Währung	Eigenkapital		Ergebnis	
					31.12.2022 in Tsd.	2022 in Tsd.		
1	TAG Immobilien AG, Hamburg							
2	Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg	1, 26	100	EUR	85.906		6.267	
3	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	2	100	EUR	10.341		1.085	
4	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	2	100	EUR	2.278		1.332	
5	VFHG Verwaltungs GmbH, Hamburg	2	100	EUR	36		1	
6	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	2	100	EUR	13		-67	
7	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	2	100	EUR	5		-1	
8	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	2	100	EUR	-2.104		-756	
9	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg*	2	100	EUR	150		0	
10	TAG Handwerkerservice GmbH, Hamburg*	8	100	EUR	54		0	
11	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	8	100	EUR	284		3	
12	TAG Greifswald-Immobilien GmbH, Hamburg*	8	100	EUR	25		0	
13	TAG Steckelhörn Immobilien GmbH, Hamburg*	2	100	EUR	25		0	
14	TAG Schwerin-Immobilien GmbH, Hamburg	2	100	EUR	733		-67	
15	TAG Brandenburg-Immobilien GmbH, Hamburg*	2	100	EUR	37		0	
16	TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	2	100	EUR	570		1.998	
17	TAG Zuhause Wohnen GmbH, Hamburg*	2	100	EUR	100		0	
18	TAG Wohnen & Service GmbH, Hamburg	1, 26	100	EUR	-12.310		-1.985	
19	TAG Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	18	100	EUR	71		2	
20	TAG Potsdam-Immobilien GmbH, Hamburg	26	100	EUR	151.335		5.026	
21	TAG Portfolio Mecklenburg-Vorpommern GmbH&Co.KG, Hamburg	20	100	EUR	55.092		593	
22	TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg- Vorpommern mbH, Hamburg*	20	100	EUR	5.025		0	
23	TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH, Hamburg *	20	100	EUR	6.060		0	
24	TAG Portfolio Sachsen GmbH & Co. KG, Hamburg	23	100	EUR	66.426		2.370	
25	TAG Immobilien Service GmbH, Hamburg*	20	100	EUR	1.001		395	
26	TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg*	1	100	EUR	354.690		0	
27	Energie Wohnen Service GmbH, Hamburg*	26	100	EUR	25		0	
28	TAG Finance Holding GmbH, Hamburg*	26	100	EUR	25		0	
29	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg*	28	100	EUR	25		0	
30	TAG Nordimmobilien GmbH, Hamburg*	26	100	EUR	15.874		0	
31	TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg*	26	100	EUR	5.000		0	
32	TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH, Hamburg	26	100	EUR	21.672		1.921	
33	TAG 1. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg*	32	100	EUR	1.053		0	
34	TAG 2. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg*	32	100	EUR	1.027		0	



35	TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Hamburg*	26	100	EUR	7.234	0
36	TAG Marzahn-Immobilien GmbH, Hamburg*	26	100	EUR	25	0
37	TAG SH-Immobilien GmbH, Hamburg*	26	100	EUR	4.268	0
38	TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, Hamburg*	26	100	EUR	5.821	0
39	TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, Hamburg	26	100	EUR	25	0
40	TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, Hamburg*	26	100	EUR	6.512	0
41	TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH, Hamburg*	26	100	EUR	6.983	0
42	TAG Chemnitz-Immobilien GmbH, Hamburg*	26	100	EUR	488	0
43	TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH, Hamburg*	26	100	EUR	368	0
44	TAG Wohnen GmbH, Hamburg*	26	100	EUR	199.571	0
45	TAG Stadthaus am Anger GmbH, Hamburg*	26	100	EUR	2.003	0
46	TAG TSA Wohnimmobilien GmbH, Hamburg*	26	100	EUR	25	0
47	Multimedia Immobilien GmbH, Hamburg*	26	100	EUR	525	0
48	TAG Vogtland-Immobilien GmbH, Hamburg*	8	100	EUR	668	13
49	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	8, 26	98,1	EUR	993	2.200
50	TAG Halle-Immobilien GmbH, Hamburg*	2	94,9	EUR	-695	0
51	TAG Grimma-Immobilien GmbH, Hamburg*	2	94,9	EUR	-773	0
52	TAG Sachsen-Anhalt Immobilien GmbH, Hamburg*	2	94,9	EUR	-3.089	0
53	TAG Cottbus-Immobilien GmbH, Hamburg* (vormals: Colorado Investments S.à r.l., Luxemburg)	2	94,8	EUR	432	268
54	TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH, Hamburg	20	94,8	EUR	26.482	279
55	TAG Bartol Immobilien GmbH, Hamburg*	2	94,8	EUR	11.782	0
56	TAG Certram Immobilien GmbH, Hamburg*	2	94,8	EUR	12.852	0
57	TAG Sivaka Immobilien GmbH, Hamburg*	2	94,8	EUR	9.934	0
58	TAG Zidal Immobilien GmbH, Hamburg*	2	94,8	EUR	7.943	0
59	TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH, Hamburg*	2	94,8	EUR	7.225	0
60	TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH, Hamburg*	2	94,8	EUR	4.948	0
61	TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH, Hamburg*	2	94,8	EUR	5.680	0
62	TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH, Hamburg*	26	94,8	EUR	10.225	0
63	TAG Gotha-Immobilien GmbH, Hamburg* (vormals: Bright Tarvos Property S.à r.l.,Luxemburg)	2	94,8	EUR	4.441	0
64	TAG Müritz-Immobilien GmbH, Hamburg* (vormals: Ruby Helike Property S.à r.l.,Luxemburg)	2	94,8	EUR	3.812	0
65	TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Hamburg	20	94	EUR	252.028	2.351
66	TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG, Hamburg	65	94	EUR	254.938	8.998
67	TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH, Hamburg*	65	94	EUR	1.971	0
68	TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH, Hamburg	65	94	EUR	25	0
69	TAG Merseburg-Immobilien GmbH, Hamburg*	2	94	EUR	-3.827	0
70	TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg*	55, 73	84,8	EUR	2.425	0
71	Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg*	55, 80	84,8	EUR	21.525	0
72	Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg*	55, 80	84,8	EUR	121	0
73	TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg*	1, 26	84,2	EUR	248.509	0
74	Colonia Wohnen GmbH, Hamburg*	73	84,2	EUR	139.892	0
75	Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	73	84,2	EUR	51	5
76	Colonio Portfolio Ost GmbH, Hamburg*	74	84,2	EUR	25	0
77	Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg*	74	84,2	EUR	31.887	0

78	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	74	84,2	EUR	606	129
79	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	74	84,2	EUR	9.972	942
80	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg*	74	84,2	EUR	63.661	0
81	Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg	77	84,2	EUR	65.032	4.073
82	TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG, Hamburg	77	84,2	EUR	2.185	2.180
83	FC REF I GmbH, Grünwald	1	80	EUR	-4.263	-2.676
84	Altstadt Assekuranzvermittlung und Schadensmanagement GmbH, Hamburg***	18	49	EUR	225	545
85	Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l. i.L., Luxemburg **	1	20	EUR	-3.358	-61
<b>Polen</b>						
86	TAG Residential Real Estate Sp.z.o.o.,Wrocław, Polen ***	26	100	PLN	13.117	-1.626
88	Vantage Development S.A., Wrocław, Polen ***	26	100	PLN	467.908	48.995
87	TAG Residential Real Estate Sp.z.o.o. 2,Wrocław, Polen ***	88	100	PLN	3.976	-24
89	VD sp. z o.o.,Wrocław, Polen ***	88	100	PLN	395	195
90	VD Serwis sp. z o.o.,Wrocław, Polen ***	88	100	PLN	3.504	1.223
91	VD Rent Poznań 1 sp. z o.o.,Wrocław, Polen ***	88	100	PLN	479	-8
92	VD Rent Łódź 1 sp. z o.o.,Wrocław, Polen ***	88	100	PLN	486	-9
93	VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o.,Wrocław, Polen ***	88	100	PLN	2.224	-310
94	VD sp. z o. o., Mieszkania XX sp. k.,Wrocław, Polen ***	88, 89	100	PLN	754	1.460
95	VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o., Wrocław, Polen ***	88	100	PLN	6.109	-119
96	Biznes Port sp. z o.o.,Wrocław, Polen ***	88	65	PLN	3.419	-29
97	Popowice sp. z o.o.,Wrocław, Polen ***	88	65	PLN	57	-5
98	Port Popowice sp. z o.o. sp. k.,Wrocław, Polen ***	88	65	PLN	162.315	41.332
99	IPD Invest sp. z o.o. ,Wrocław, Polen ***	88	100	PLN	239	-150
100	ROBYG S.A. ***	26	100	PLN	1.211.103	322.605
101	ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. ***	100	100	PLN	36.946	335
102	Overkam 7 Qube Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-60	-10
103	ROBYG City Apartments Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	6.172	31
104	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	60.446	461
105	ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. ***	104	100	PLN	33.739	1.401
106	Kuropatwy Park Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-4.079	356
107	ROBYG Park Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	1.490	-348
108	Robyg Księgowość Sp. z o.o. ***	129	100	PLN	1.277	100
109	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	24.515	14.129
110	ROBYG Development 1 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-247	-28
111	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	22.564	41.781
112	Jagodno Estates Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-33.694	10.300
113	ROBYG Morenova Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-723	179
114	ROBYG Construction Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	10.882	16.882
115	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	30.160	-7
116	Wilanów Office Center Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	13.741	391
117	Star Property Sp. z o.o. in liquidation ***	100	100	PLN	26	-2
118	ROBYG Development 2 Sp. z o.o. ***	101	100	PLN	44.722	1.473
119	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. ***	104	100	PLN	52.614	5.148
120	IGD SILESIA Sp. z o.o. in liquidation ***	129	100	PLN	462	-16
121	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. ***	115	100	PLN	56.427	881
122	P-Administracja Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	3.393	1.218
123	ROBYG Kameralna Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	6.352	-39
124	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-646	-22

125	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	62	-15
126	ROBYG Business Park Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-1.052	-984
127	ROBYG Residence Sp. z o.o. (formerly: ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.) ***	100	100	PLN	63.998	72.701
128	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	2.038	-91
129	ROBYG Property Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	4.505	-296
130	Królewski Park Sp. z o.o. ***	162	100	PLN	12	8
131	Robyg Wola Investment Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	190	-294
132	ROBYG Praga Arte Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	3.558	6.744
133	ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-42	-22
134	Robyg Green Mokotów sp. z o.o. ***	135	100	PLN	80	75
135	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-4.989	-4.148
136	ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-237	-11
137	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. ***	140	100	PLN	322.782	31.559
138	Barium Sp. z o.o. ***	135	100	PLN	-77	-11
139	Barium 1 sp. z o.o. ***	135, 138	100	PLN	101.226	3.285
140	ROBYG Finance Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-199	-33
141	ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	2.578	1.303
142	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-9.731	-2.501
143	ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-59	-60
144	ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	1.631	666
145	ROBYG Young City 3 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	892	1.695
146	ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	9.445	18.819
147	ROBYG Project Management Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	109.306	16.104
148	ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-6.499	552
149	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-3.612	-600
150	ROBYG 24 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. ***	100	100	PLN	-60	-12
151	ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-1.786	-528
152	GK ROBYG Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	26.659	52.670
153	PZT Transbud S.A. ***	129	100	PLN	-1.518	-476
154	PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. in liquidation ***	153	100	PLN	-857	-25
155	PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. in liquidation ***	153	100	PLN	-162	-4
156	ROBYG 27 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	1.373	2.634
157	ROBYG 18 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-2.543	1.111
158	ROBYG Grobla Park Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	28.492	56.494
159	ROBYG Ursynów Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-887	-838
160	Overkam 7 Qube SPV12 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	4.881	9.372
161	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	13.207	26.093
162	ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	2.523	693
163	ROBYG 19 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-1.213	-826
164	ROBYG Working Balance Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-2.175	-342
165	ROBYG 21 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	764	-4
166	ROBYG 22 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	227	-58
167	10/165 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. ***	127	100	PLN	24.401	21.433
168	15/167 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. ***	127	100	PLN	2.537	-3.516
169	8/126 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. ***	127	100	PLN	14.670	-4.926
170	9/151 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. ***	127	100	PLN	9.262	245
171	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-1.426	-472
172	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-26	-6

173	ROBYG Wega Development Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	5.308	-1.730
174	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	2.122	3.833
175	ROBYG 23 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-45	-16
176	ROBYG 24 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-24	-12
177	GYBOR Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-2.110	-1.639
178	TM Investment Holding Sp. z o.o. ***	102,106,11 2,116,130, 132,138,13 9,149,160, 173	100	PLN	4.008	4.372
179	ROBYG 25 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-6	-6
180	ROBYG 26 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-6	-6
181	ROBYG 28 Sp. z o.o. ***	100	51	PLN	-159	-159
182	ROBYG 29 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-7	-7
183	ROBYG 30 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-6	-6
184	ROBYG Piątkowo Sp. z o.o. (formerly: „Auto-Centrum” Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A.) ***	100	100	PLN	5.887	-324
185	ROBYG WPB sp. z o.o. ***	100	99,8	PLN	85.641	22.830
186	RBD Wilanów Sp. z o.o. ****	127	100	PLN		
187	PRZYBRZEŻNA Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-11	-6
188	KAJAR Investment sp. z o.o. ****	102,106,11 2,116,130, 138,139,14 9,160,177, 187	100	PLN		
189	MKO Investment Holding sp. z o.o. ****	102,106,11 2,116,130, 138,139,14 9,160,177, 187	100	PLN		
190	Apartamenty przy metrze sp. z o.o. in organization ****	102,106,11 2,116,130, 138,139,14 9,160,177, 187	100	PLN		

\* Nach Gewinnabführung

\*\* Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Lux GAAP zum 31. Dezember 2021

\*\*\* Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Polish GAAP zum 31. Dezember 2021

\*\*\*\* Die Gesellschaft wurde 2022 gegründet. Einzelabschlüsse liegen nicht vor