

Unser Portfolio verantwortlich entwickeln

	Einheit	Deutschland		Polen		GRI
		2022	2021	2022	2021	
Portfolioübersicht³						
Einheiten Portfolio ⁴	Anzahl	86.914	87.576	1.153	368	
Gesamtfläche Portfolio ⁴	m ²	5.203.677	5.263.883	50.639	15.416	
Anteil Verwaltungseinheiten am Gesamtportfolio ⁵	%	0,6	0,5	0,4	-	
Gesamtfläche Verwaltungseinheiten ⁵	m ²	29.900	27.200	185	-	
Wohneinheiten ⁶	Anzahl	85.362	86.325	1.134	361	
Gesamtfläche Wohneinheiten ⁶	m ²	5.033.939	5.101.753	48.830	14.536	
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	59,0	59,1	43,1	40,3	
Netto-Ist-Miete Wohneinheiten	EUR/m ²	5,64	5,55	12,80	10,42	2-6
Leerstand Wohneinheiten	%	4,4	5,4	35,48	4,2	
Immobilienvolumen (gesamt) ⁷	EUR Mio.	6.328,8	6.387,4	1.152,6	347,9	
Investitionen in Modernisierung (Capex)	EUR Mio.	86,6	68,1	-	-	
davon energetische Sanierung	EUR Mio.	22,5	-	-	-	
Investitionen in Instandhaltung	EUR Mio.	37,1	38,8	-	-	
Investitionen in Neubauwohnungen zur Vermietung	EUR Mio.	-	-	137,2	177,9	
Wohnungsbestand nach Energieeffizienzklassen gemäß Energieausweisen⁸						
Energielevel A+ (< 30 kWh/m ² a)	%	0,1	0,1	-	-	
Energielevel A (30 bis < 50 kWh/m ² a)	%	4,2	4,6	-	-	
Energielevel B (50 bis < 75 kWh/m ² a)	%	23,6	22,3	61,9	85,0	
Energielevel C (75 bis < 100 kWh/m ² a)	%	34,6	35,1	38,1	15,0	
Energielevel D (100 bis < 130 kWh/m ² a)	%	18,1	18,0	-	-	
Energielevel E (130 bis < 160 kWh/m ² a)	%	9,4	9,8	-	-	CRE8
Energielevel F (160 bis < 200 kWh/m ² a)	%	7,0	7,1	-	-	
Energielevel G (200 bis < 250 kWh/m ² a)	%	2,5	2,5	-	-	
Energielevel H (> 250 kWh/m ² a)	%	0,5	0,6	-	-	
Durchschnittliche Energieeffizienz (Energieausweise)	kWh/m ² a	109,1	111,1	70,4	72,6	

³ Nichtwohneinheiten machen ca. 1,8 % des Portfolios in Deutschland aus (Polen: ca. 1,6 % im Vermietungsportfolio). Die Portfoliodaten für die Region Polen beziehen sich grundsätzlich nur auf den Vermietungsbestand.

⁴ Umfasst alle Mieteinheiten: Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten (innerhalb des Portfolios Wohnen) und Sonstige (Gewerbeimmobilien, Serviced Apartments).

⁵ Umfasst die in Deutschland für eigene Geschäfts-/Verwaltungstätigkeit genutzte Fläche (es befinden sich keine Büroflächen im Eigentum der Vantage).

⁶ Umfasst Wohnungen inkl. Akquisitionen (ohne Gewerbe, Sonstige).

⁷ Inklusive zum Verkauf bestimmter Wohnungen

⁸ Umfasst Bedarfsausweise (rd. 11 %) und Verbrauchsausweise (rd. 89 %). Nicht berücksichtigt sind Objekte, für die kein Energieausweis notwendig ist (wie denkmalgeschützte Objekte) sowie Nichtwohngebäude (insgesamt ca. 9 % des Gesamtbestandes) und im Jahr 2022 verkaufte Objekte.

Energiebilanz

in MWh (sofern nicht anders vermerkt)	Geschäftsbetrieb ⁹		Bestand (absolut) ¹⁰		Bestand (Like-for-Like) ¹¹		GRI
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Energieverbrauch							
Gesamter Energieverbrauch	5.966	4.890	656.455	694.202	653.261	688.068	
davon regenerativ	600	n.a.	4.669	25	25	25	
regenerativer Anteil (%)	10	n.a.	0,7	0,004	0,004	0,004	
Direkter Energieverbrauch	5.366	4.890	316.736	337.444	315.136	335.651	
Stationäre Verbrennung	n.a.	n.a.	316.736	337.444	315.136	335.651	
Erdgas	n.a.	n.a.	312.186	331.941	310.586	330.557	
Heizöl	n.a.	n.a.	4.550	5.503	4.550	5.095	
Mobile Verbrennung (Flotte)	5.366	4.890	-	-	-	-	
Diesel	4.319	3.964	-	-	-	-	302-1
Benzin	1.046	926	-	-	-	-	302-2
Indirekter Energieverbrauch	600	n.a.	339.719	356.758	338.125	352.416	
Fernwärme	n.a.	n.a.	330.883	347.520	329.340	343.248	
davon regenerativ	n.a.	n.a.	4.643	n.a.	n.a.	n.a.	
regenerativer Anteil (%)	n.a.	n.a.	1,4	n.a.	n.a.	n.a.	
Strom für Wärmeversorgung	n.a.	n.a.	206	246	206	246	
Strom für Allgemeinflächen	600	n.a.	8.630	8.992	8.579	8.922	
davon regenerativ	600	n.a.	25	25	25	25	
regenerativer Anteil (%)	100	n.a.	0,3	0,3	0,3	0,3	
Energieintensität Gesamtportfolio ¹² (kWh/m ²)	n.a.	n.a.	143,5	149,7	143,6	149,8	302-3 CRE3

⁹ Der 2021er-Wert enthält Verbrauchsdaten in Polen für den Geschäftsbetrieb (Fuhrpark).

¹⁰ Dieser Wert bezieht sich auf den Wärmeverbrauch im Gesamtportfolio (Bestand 2021 ohne WEG- und Verkaufsobjekte) sowie den anteiligen Stromverbrauch für die Erzeugung der Heizenergie in Deutschland. Einbezogen wurden insgesamt 80.477 Einheiten bzw. rund 92 % des Bestandes 2021. Ebenfalls einbezogen wurde 2021 der Wärmeverbrauch für ein erstes Teilportfolio in Breslau (ca. 200 Einheiten). Der regenerative Anteil bezieht sich auf den ausgewiesenen Anteil des Versorgers am Fernwärmemix. Die Berechnung erfolgt auf Basis tatsächlicher Verbräuche, für Objekte ohne Verbrauchsangaben ergänzt durch Hochrechnungen, z.B. über Energieausweise. Die Untergliederung erfolgt anhand der Energieträger für die Heizenergie.

¹¹ Die Like-for-Like-Betrachtung umfasst rund 92 % des Gesamtportfolios in Deutschland 2021 und berücksichtigt Bestandsveränderungen.

¹² Ausgewiesen ist der mittlere Verbrauchskennwert, ermittelt auf Basis von tatsächlichen Wärmeverbrauchswerten im Gesamtportfolio (Bestand 2021 ohne WEG- und Verkaufsobjekte, bereinigt um die Leerstandsfläche, mit anteiliger Berücksichtigung von Allgemestrom (vgl. Fußnote 9).

Klimabilanz

in t CO ₂ e	Geschäftsbetrieb		Bestand (absolut)		Bestand (Like-for-Like) ¹³		GRI
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Treibhausgasemissionen							
Gesamtemissionen (Scope 1–3)	2.435	1.451	139.961	147.528	138.715	144.843	
Scope 1: Direkte Emissionen ¹⁴	1.586	1.448	64.500	68.749	64.177	68.387	
Emissionen aus stationärer Verbrennung	n.a.	n.a.	64.500	68.749	64.177	68.387	
Erdgas	n.a.	n.a.	63.241	67.233	62.918	66.979	
Heizöl	n.a.	n.a.	1.259	1.516	1.259	1.408	305-1
Emissionen aus mobiler Verbrennung (Flotte) ¹⁵	1.586	1.448	-	-	-	-	
Diesel	1.268	1.158	-	-	-	-	
Benzin	318	290	-	-	-	-	
Scope 2: Indirekte Emissionen gesamt ^{16, 14}	n.a.	n.a.	74.706	78.779	74.539	76.456	
Scope 2: Indirekte Emissionen aus zugekaufter Energie (marktbasierend)	n.a.	n.a.	36.797	40.038	36.651	37.743	
Fernwärme	n.a.	n.a.	36.797	40.038	36.651	37.743	
Allgemeinstrom	n.a.	n.a.	-	-	-	-	
Mieterstrom zur Wärmeversorgung	n.a.	n.a.	-	-	-	-	305-2
Scope 2: Indirekte Emissionen aus zugekaufter Energie (standortbasiert)	n.a.	n.a.	37.909	38.741	37.888	38.713	
Fernwärme	n.a.	n.a.	34.365	35.037	34.365	35.037	
Allgemeinstrom	n.a.	n.a.	3.461	3.606	3.440	3.578	
Mieterstrom zur Wärmeversorgung	n.a.	n.a.	82	99	82	99	
Scope 3: Indirekte Emissionen entlang der Wertschöpfungskette ^{17, 18}	839	3	755	n.a.	n.a.	n.a.	
(Kat. 1) Emissionen aus eingekauften Gütern und Dienstleistungen sowie Kapitalgütern	n.a.	n.a.	755	n.a.	n.a.	n.a.	
Neubau	-	-	755	n.a.	n.a.	n.a.	305-3
(Kat. 6) Emissionen aus Geschäftsreisen der Mitarbeiter*innen	-	3	-	-	-	-	
(Kat. 7) Emissionen aus Pendelverkehr der Mitarbeiter*innen	839	n.a.	-	-	-	-	
Emissionsintensität Gesamtportfolio (Wärme und Strom) ¹⁹	n.a.	n.a.	30,5	31,5	30,5	31,5	305-4 CRE3

¹³ Die Like-for-Like-Betrachtung umfasst rund 92 % des Gesamtportfolios 2021 und berücksichtigt Bestandsveränderungen.

¹⁴ Scope 1 und 2 Bestand: Die Emissionen beziehen sich auf den Wärme- und anteiligen Stromverbrauch zur Wärmeerzeugung im Gesamtportfolio in Deutschland (Bestand 2021 ohne WEG- und Verkaufsobjekte, bereinigt um die Leerstandsfläche). Einbezogen wurden insgesamt 80.477 Einheiten bzw. rund 92 % des Bestandes 2021. Für die Berechnung der Emissionen wurden CO₂-Emissionsfaktoren der Versorger und des Umweltbundesamtes verwendet. Hinweis: Für unsere Verwaltungstätigkeit nutzen wir nur einen Anteil von rund 0,6 % unserer gesamten Immobilienfläche. Deshalb unterscheiden wir in unserer Berichterstattung hinsichtlich der ökologischen Kennziffern nicht zwischen internen und den von Mietern genutzten Flächen.

¹⁵ Scope 1 Geschäftsbetrieb: Enthalten sind die Emissionen aus dem eigenen Fuhrpark (2021 inkl. Polen). Die Berechnung der Emissionen wurde aus den Daten der Abrechnungsdienstleister übernommen.

¹⁶ Scope 2 Geschäftsbetrieb: Erfasst wurde hier der Stromverbrauch an den größten TAG-Bürostandorten in Deutschland. Durch die Verwendung von 100 % Grünstrom ist der diesbezügliche Stromverbrauch als emissionsfrei zu bewerten.

¹⁷ Scope 3 Geschäftsbetrieb: Erfasst wurden hier die Dienstreisen mit der Deutschen Bahn. Durch den Einsatz von 100 % Ökostrom im Fern- und Nahverkehr und die Kompensation von indirekten Emissionen sind die durchgeführten Bahnreisen durch TAG-Mitarbeiter*innen in Deutschland emissionsfrei (Kat. 6). Ergänzt wurden die durchschnittlichen Emissionen aus Pendelverkehr der Mitarbeiter*innen in Deutschland (Hochrechnung aus Mitarbeiterbefragung 2022; Kat. 7).

¹⁸ Scope 3 Bestand: Hier wurden für 2021 erstmals indirekte Emissionen der Vorkette (aus zugekauften Materialien) im Neubau (Vantage) erfasst (Kat.1). Zukünftig ist eine Ausweitung der Scope 3-Berichterstattung geplant.

¹⁹ Dieser Wert bezieht sich auf den Wärme- und anteiligen Stromverbrauch (für Wärmeerzeugung) im Gesamtportfolio (Bestand 2021 ohne WEG- und Verkaufsobjekte, bereinigt um die Leerstandsfläche; vgl. Fußnote 15).

	Einheit	Deutschland		Polen		GRI
		2021	2020	2021	2020	
Wasser und Abwasser im Bestand²⁰						
Wasserverbrauch	m ³	2.718.581	856.411	5.866	n.a.	303-5
Wasserintensität	m ³ /m ²	0,91	1,05	0,61	n.a.	

²⁰ Ausgewertet wurde für 2021 ein Analyseportfolio von ca. 52.700 Einheiten bzw. ca. 60% des Gesamtportfolios in Deutschland (2020: 14.500 Einheiten bzw. ca. 17% des Gesamtportfolios). Für Polen wurde der unterjährige Verbrauch (sechs Monate) der Vermietungsobjekte 2021 erfasst. Die Werte wurden um die Leerstandsfläche bereinigt.

	Einheit	Deutschland		Polen		Like-for-Like		GRI
		2022	2021	2022	2021	2022	2021	
Abfall								
Abfallmenge aus dem Geschäftsbetrieb ²¹	t	25	36	380	n.a.	n.a.	n.a.	
davon Papier/Pappe (blaue Tonne: Recycling)	t	25	36	21	n.a.	n.a.	n.a.	
Abfallmenge aus dem Bestand ²²								
Gesamtmenge ungefährlichen Abfalls	m ³	295.582	73.533	4.848	1.636	76.016	73.533	306-2
- davon Restabfall	m ³	146.463	43.990	1.769	605	44.470	43.990	
- davon Verpackungen (gelbe Tonne: Recycling)	m ³	79.855	18.777	1.856	619	20.493	18.777	
- davon Papier/Pappe (blaue Tonne: Recycling)	m ³	57.471	9.589	1.223	412	9.875	9.589	
- davon Biomüll (braune Tonne: Recycling)	m ³	11.794	1.177	-	-	1.177	1.177	

²¹ Für den Geschäftsbetrieb in Deutschland wird derzeit nur die Menge an Altpapier an großen Bürostandorten ausgewertet, die über externe Dienstleister in den Papierkreislauf zurückgeführt wird. Weitere Abfallmengen von eigenen Verwaltungsstandorten sind in den Abfallmengen für den Bestand enthalten.

²² Die Abfallmengen werden in m³ angegeben. Diese Angaben für Deutschland wurden aus der Anzahl und dem Volumen der aufgestellten Behälter sowie aus dem Leerungszyklus abgeleitet. Sie umfasst 2022 rund 72.500 Einheiten (2021: rückwirkend berechnet für rund 28.800 Einheiten) mit Abfallmanagement durch externe Dienstleister. Die Like-for-Like-Betrachtung bezieht sich auf rund 28.800 Einheiten in Deutschland. Die Daten für die Region Polen basieren auf Abfallnachweisen, Müllabfuhrverträgen und Eigenerklärungen externer Dienstleister.

	Einheit	Deutschland		Polen		GRI
		2022	2021	2022	2021	
Außenanlagen						
Grünflächen ²³	m ²	3.000.000	3.000.000	5.837	8.258	304-3
davon Flächen mit hoher Biodiversität (Blühwiesen)	m ²	42.300	n.a.	3.124	n.a.	
Bäume ²⁴	Anzahl	43.121	43.310	51	182	
Mietergärten ²⁵	Anzahl	1.720	n.a.	87	n.a.	
Spielplätze	Anzahl	311	323	2	0	
Versiegelungsgrad der Außenanlagen (Grau-/Grünfläche)	%	29	n.a.	33	n.a.	

²³ Erfasst wurde der bewirtschaftete Grünflächenbestand im Gesamtportfolio in Deutschland sowie der Grünflächenbestand, der im Rahmen der Neubauprojekte in Polen angelegt wurde.

²⁴ Umfasst den gesamten Baumbestand im deutschen Portfolio (Baumkataster) sowie den im Rahmen der Neubauprojekte neu gepflanzten Baumbestand im polnischen Portfolio.

²⁵ Beinhaltet in Deutschland Mietergärten, die direkt einem Mietobjekt zugeordnet sind. Darüber hinaus können weitere Mietergärten separat angemietet werden.