



# ZWISCHEN MITTEILUNG 2023

ZUM 3. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

**TAG**

Immobilien AG

# KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 30.09.2023	01.01. - 30.09.2022
Netto-Ist-Miete Gesamt	261,8	254,1
EBITDA (bereinigt) Vermietung Gesamt	182,0	158,4
EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen	37,2	19,4
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	28,0	11,4
Konzernergebnis	-274,8	334,9
FFO I je Aktie in EUR	0,76	0,95
FFO I	132,6	145,3
davon aus der Geschäftstätigkeit in Deutschland	132,3	145,3
davon aus der Geschäftstätigkeit in Polen	0,3	0,0
FFO II je Aktie in EUR	0,94	1,01
FFO II	164,8	155,6
<b>Kennzahlen der Konzernbilanz</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Bilanzsumme	7.658,4	8.214,6
Eigenkapital	3.044,1	3.307,7
EPRA Net Tangible Assets (NTA) je Aktie in EUR	19,04	20,74
LTV in %	46,9	46,7
<b>Portfoliodaten</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Einheiten Deutschland	85.420	86.914
Einheiten Polen (fertiggestellte Mietwohnungen)	2.281	1.153
Verkaufte Wohnungen Polen	2.877	1.751
Übergebene Wohnungen Polen	1.502	3.510
Immobilienvolumen Gesamt (in EUR Mio.)	6.996,5	7.481,4
Immobilienvolumen Deutschland (in EUR Mio.)	5.786,9	6.328,8
Immobilienvolumen Polen (in EUR Mio.)	1.209,6	1.152,6
Leerstand in % Deutschland (gesamt)	4,8	4,8
Leerstand in % Deutschland (Wohneinheiten)	4,6	4,4
Leerstand in % Polen (gesamt)	3,7	35,8
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland	1,8	1,5
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland (inkl. Leerstandsabbau)	2,2	2,7
I-f-I Mietwachstum in % Polen	12,4	22,0
<b>Mitarbeiter*innen</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.826	1.886
<b>Kapitalmarktdaten</b>		
Marktkapitalisierung zum 30.09.2023 in EUR Mio.		1.742,6
Grundkapital zum 30.09.2023 in EUR		175.489.025
WKN/ISIN		830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.09.2023 (ausgegeben)		175.489.025
Anzahl der Aktien zum 30.09.2023 (ausstehend, ohne eigene Aktien)		175.441.591
Free Float in % (ohne eigene Aktien)		99,97%
Index		MDAX/EPRA

# INHALT

## INHALT

Kennzahlen	<b>01</b>
Geschäftsentwicklung	<b>03</b>
Konzernbilanz	<b>29</b>
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	<b>31</b>
Konzernkapitalflussrechnung	<b>32</b>
TAG Finanzkalender/Kontakt	<b>33</b>

# GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN NEUN MONATEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2023

### Grundlagen des Konzerns

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 30. September 2023 rund 85.400 (31. Dezember 2022: rund 86.900) Einheiten in Deutschland. In Polen verfügt die TAG im Geschäftsfeld Vermietung von Wohnungen zum Stichtag über ca. 2.300 (31. Dezember 2022: ca. 1.150) fertiggestellte Wohnungen. Weitere ca. 1.100 (31. Dezember 2022: ca. 2.200) Mietwohnungen befinden sich im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve zum zukünftigen Bau von ca. 7.700 (31. Dezember 2022: ca. 10.100) weiteren Wohnungen. Im Bereich des Verkaufsgeschäfts, das auch Joint Ventures umfasst, sind zum Stichtag ca. 5.700 Wohnungen im Bau (inklusive ca. 383 fertiggestellte und noch nicht verkaufte Wohnungen, 31. Dezember 2022: ca. 6.400 Wohnungen im Bau, ca. 360 fertiggestellte und noch nicht verkaufte Wohnungen). Die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere ca. 14.500 (31. Dezember 2022: ca. 12.600) zukünftige Wohnungen.

Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 30. September 2023 EUR 1,7 Mrd. (31. Dezember 2022: EUR 1,1 Mrd.).

Das Geschäftsmodell der TAG in Deutschland besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen. Alle für die Immobilienbewirtschaftung wesentlichen Funktionen werden durch eigene Mitarbeiter\*innen wahrgenommen. Darüber hinaus werden Hausmeisterdienstleistungen und Handwerkertätigkeiten für den eigenen Bestand erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht. Mit der konzerneigenen Multimedia Gesellschaft wird die 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 vorwiegend in mittelgroßen Städten und im Umfeld großer Metropolen, da dort nicht nur Wachstumspotenziale, sondern insbesondere auch bessere Renditechancen im Vergleich zu Investitionen in den Großstädten gesehen werden. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstände auf, die dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen innerhalb Deutschlands nahezu ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um auf diese Weise bereits vorhandene Verwaltungsstrukturen zu nutzen. Zudem ist die lokale Marktkennntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung.

Zu 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 Bestandes an Wohnungen in Polen gerichtet ist und daneben noch aktuell den weiteren Abverkauf von bereits geplanten und neu zu errichtenden Einheiten umfasst.

Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung des Geschäftsmodells der TAG, das sich auch hier auf starke Cash-Renditen (im Sinne einer FFO-Rendite bezogen auf das einzusetzende Eigenkapital) fokussiert. Der polnische Mietwohnungsmarkt ist durch ein Angebotsdefizit gekennzeichnet. Er gilt als einer der am wenigsten gesättigten Wohnungsmärkte in Europa, mit einem Wohnungsmangel von bereits über 2,1 Mio. Einheiten. 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, Marktkennntnis, Marktdurchdringung und Marktposition verschaffen kann.

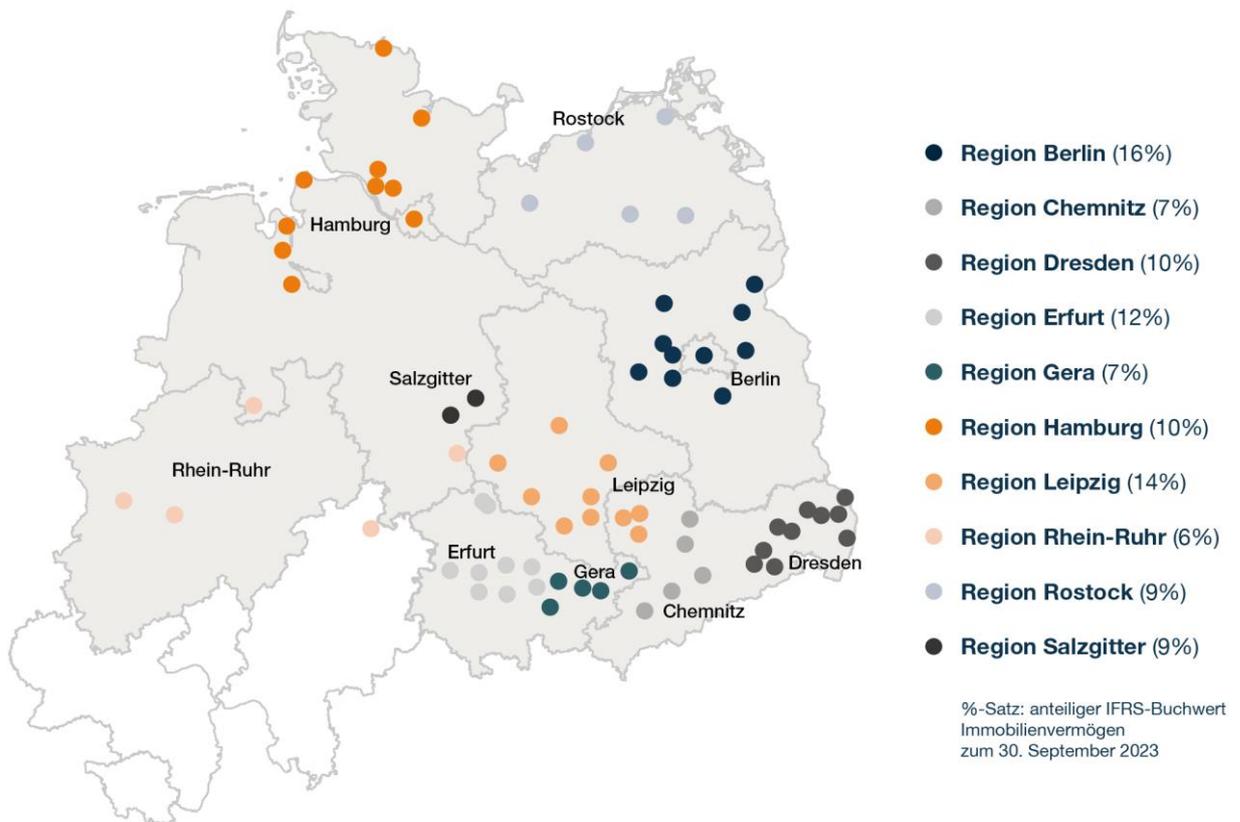
Mit dem zum 31. März 2022 wirksam gewordenen Erwerb der ROBYG S.A. mit Sitz in Warschau („ROBYG“) vergrößerte die TAG ihre Plattform auf dem schnell wachsenden polnischen Mietwohnungsmarkt. Neben der Verstärkung des Portfolios in den bestehenden Regionen Breslau, Posen und insbesondere Dreistadt ermöglicht diese Akquisition der TAG auch einen umfassenden Markteintritt in Warschau.

Das langfristige Wachstumsziel der TAG sieht den Aufbau eines Bestandes von ca. 20.000 Mietwohneinheiten in Polen vor. Mittelfristig, d. h. innerhalb der nächsten fünf Jahre bis Ende des Jahres 2028, soll der Mietwohnungsbestand auf ca. 10.000 Wohnungen anwachsen. 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 zu Beginn des vierten Quartals 2022 zu einer organisatorischen Einheit zusammengeführt. Innerhalb von Vantage wird das Mietwohnungsportfolio gehalten und verwaltet, innerhalb von ROBYG werden Verkaufsprojekte umgesetzt und die Bautätigkeit durchgeführt.

## Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG in Deutschland

### Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des dritten Quartals 2023 rund 85.400 Einheiten. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter\*innen. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten des Landes und verteilen sich wie folgt:



<b>Portfoliodaten</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Einheiten	85.420	86.914
Fläche in m <sup>2</sup>	5.115.029	5.203.677
Immobilienvolumen in EUR Mio.*	5.787,0	6.328,8
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	338,2	340,6
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,79	5,73
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)**	5,71	5,64
Leerstand in % (gesamt)	4,8	4,8
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)**	4,6	4,4
l-f-l Mietwachstum in %	1,8	1,5
l-f-l Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,2	2,7

\* Immobilienvolumen gesamt: EUR 6.996,5 Mio. bzw. im Vorjahr EUR 7.481,4 Mio. (davon entfallen EUR 1.209,6 Mio. bzw. im Vorjahr EUR 1.152,6 Mio. auf Immobilien in Polen)

\*\* ohne Akquisitionen

### **An- und Verkäufe in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2023 in Deutschland**

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres erfolgten in Deutschland keine Ankäufe.

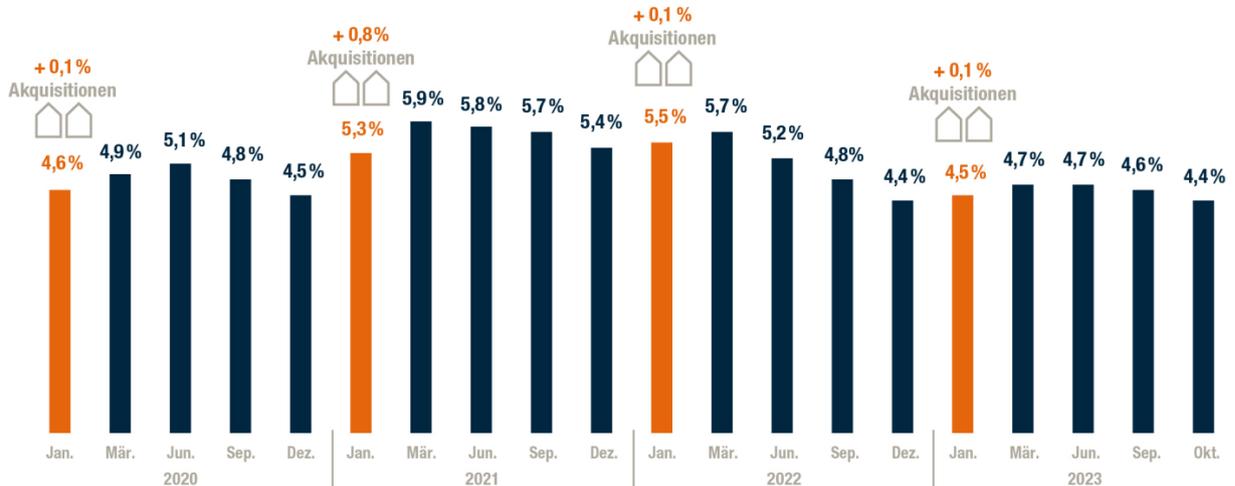
Im Berichtszeitraum wurden Verkaufsverträge für insgesamt 1.313 (Vorjahreszeitraum: 725) Einheiten, inklusive eines größeren Gewerbeobjektes, beurkundet. Die kumulierten Verkaufspreise belaufen sich auf EUR 205,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 37,2 Mio.), dies entspricht dem 23,5-Fachen (Vorjahr: 15,2-Fachen) der jährlichen Netto-Ist-Miete. Der erwartete Nettoliquiditätszufluss (Verkaufserlös abzüglich auf den verkauften Immobilien lastende Bankverbindlichkeiten) beträgt EUR 181,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 29,8 Mio.). Aus Verkäufen wurde in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres per Saldo ein Gewinn von EUR 4,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: Verlust EUR 1,1 Mio.) realisiert.

Der durchschnittliche Leerstand der verkauften Wohnungen lag im Berichtszeitraum bei ca. 3,0% (Vorjahr: ca. 9,0%). Für einen Teil der verkauften Einheiten, auf die in Summe ein Verkaufspreis von EUR 107,3 Mio. und ein erwarteter Nettoliquiditätszufluss von ca. EUR 91,2 Mio. entfällt, erfolgte das Closing erst nach dem Stichtag.

### **Leerstandsentwicklung**

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2023 war ein leichter Anstieg des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns um 0,2%-Punkte auf 4,7% im März bzw. Juni 2023 zu verzeichnen. Im dritten Quartal sank der Leerstand leicht auf 4,6% und reduzierte sich nach dem Stichtag im Oktober 2023 weiter auf 4,4%. Die für das vollständige Geschäftsjahr 2023 abgegebene Prognose, die eine Reduzierung des Leerstands um 0,3%- bis 0,5%-Punkte vorsieht, wird unverändert beibehalten.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in den Geschäftsjahren seit 2020 und in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2023:



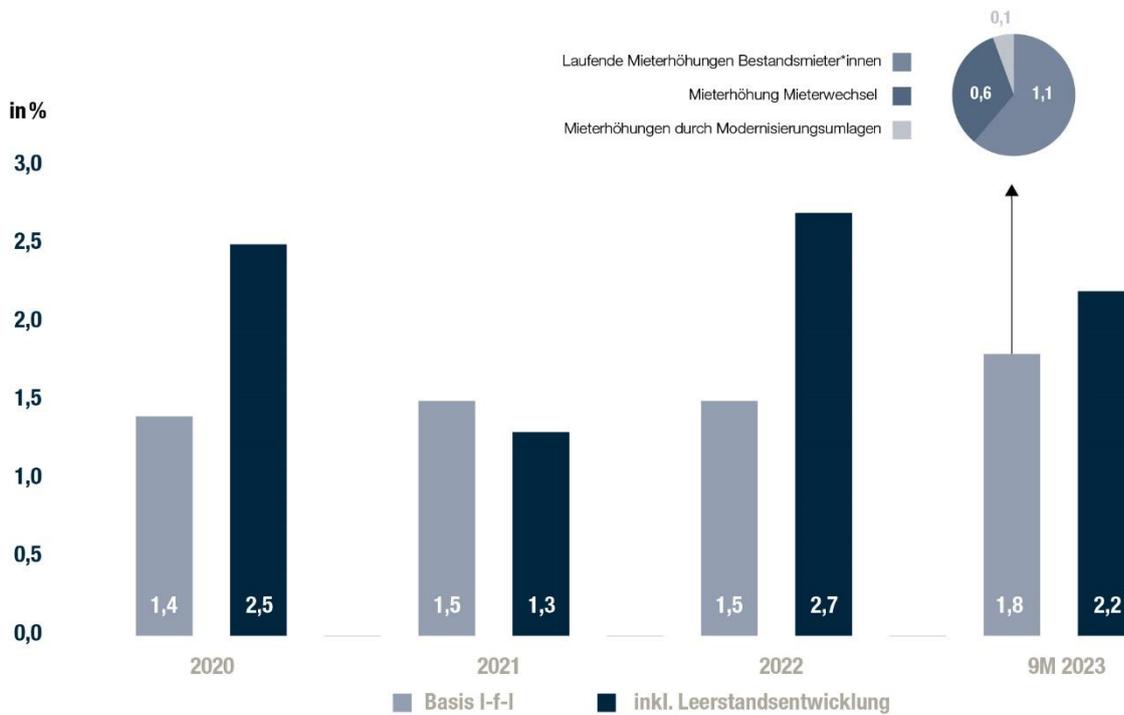
Im deutschen Gesamtportfolio, das auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 30. September 2023 weiterhin bei 4,8% nach ebenfalls 4,8% zum Ende des Vorjahrs.

### Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (das heißt ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 1,8% nach 1,5% zum Jahresende 2022. Dieses Mietwachstum von 1,8% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (1,1% nach 0,8% zum Vorjahresende) und Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,6% nach 0,6% zum Vorjahresende) zusammen. Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen waren im Berichtszeitraum von untergeordneter Bedeutung (0,1% nach 0,1% zum Vorjahresende).

Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau bzw. Leerstandsveränderungen betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 2,2% p.a. (2,7% im Geschäftsjahr 2022). Die für das vollständige Geschäftsjahr 2023 abgegebene Prognose für das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis von 2,0% bis 2,5% ist damit zum 30. September 2023 eingehalten und weiterhin gültig.

Die Entwicklung des Mietwachstums in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2019 und zum Ende des dritten Quartals 2023 stellt sich damit wie folgt dar:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios stieg zum 30. September 2023 leicht auf EUR 5,71 je m<sup>2</sup> nach EUR 5,64 je m<sup>2</sup> zum Ende des Geschäftsjahres 2022. Neuvermietungen erfolgten im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 zu EUR 6,01 je m<sup>2</sup> nach EUR 5,86 je m<sup>2</sup> zum Ende des Geschäftsjahres 2022.

## Portfolio im Detail

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

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	IFRS Buchwert 30.09.2023 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand 30.09.2023 in %	Leerstand** Dez. 2022 in %	Netto-Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup>	Neuvermietungs-miete EUR / m <sup>2</sup>	l-f-l Miet-wachstum (y-o-y) %	l-f-l Miet-wachstum gesamt** (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR / m <sup>2</sup>	Capex EUR / m <sup>2</sup>
Berlin	10.139	589.428	887,7	4,8	3,1	2,9	6,23	7,09	2,0	2,3	7,00	15,94
Chemnitz	7.968	469.641	379,1	7,0	7,8	8,1	5,14	5,35	1,2	2,0	5,23	18,48
Dresden	5.874	378.393	546,6	5,1	1,5	1,2	6,24	6,47	2,2	1,8	3,11	7,21
Erfurt	10.191	575.006	711,9	5,3	1,4	0,9	5,54	5,82	2,1	2,1	4,89	11,79
Gera	9.169	531.723	415,9	7,9	2,6	3,9	5,27	5,51	1,8	4,0	4,44	9,09
Hamburg	6.663	405.472	591,3	5,0	4,0	4,0	6,29	6,99	3,0	3,2	4,29	9,09
Leipzig	13.351	774.158	769,1	6,1	8,5	7,7	5,50	5,75	1,9	2,5	4,17	14,12
Rhein-Ruhr	3.835	241.142	332,9	5,0	1,8	1,4	5,87	6,17	1,8	1,8	11,61	6,97
Rostock	7.897	442.506	524,1	5,5	5,8	6,2	5,78	6,28	1,5	1,1	5,12	19,13
Salzgitter	9.179	563.062	540,4	6,5	5,7	5,3	5,55	5,71	0,9	0,6	5,82	10,89
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>84.266</b>	<b>4.970.531</b>	<b>5.699,0</b>	<b>5,7</b>	<b>4,6</b>	<b>4,4</b>	<b>5,71</b>	<b>6,01</b>	<b>1,8</b>	<b>2,2</b>	<b>5,28</b>	<b>12,74</b>
Akquisitionen	-	-	-	-	-	45,1	-	-	-	-	-	-
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	1.045	132.900	-	-	13,4	13,9	8,26	-	-	-	-	-
<b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>	<b>85.311</b>	<b>5.103.431</b>	<b>5.699,0</b>	<b>5,9</b>	<b>4,8</b>	<b>4,8</b>	<b>5,77</b>	-	-	-	-	-
Sonstige*	109	11.598	88,0	7,7	0,9	0,2	14,17	-	-	-	-	-
<b>Gesamt-portfolio</b>	<b>85.420</b>	<b>5.115.029</b>	<b>5.787,0</b>	<b>5,9</b>	<b>4,8</b>	<b>4,8</b>	<b>5,79</b>	-	-	-	-	-

\*beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 62,7 Mio.

\*\*inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

## Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro für die ersten neun Monate in 2023 von 4,58:1 (Vorjahreszeitraum: 4,67:1) auf EUR 198,5 Mio. nach EUR 98,4 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Bei Herstellungskosten von EUR 173,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 92,8 Mio.) ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 16,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 5,5 Mio.). Bereinigt um Effekte aus der Kaufpreisallokation von EUR 32,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 20,8 Mio.) läge das Verkaufsergebnis bei von EUR 49,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 26,3 Mio.).

Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2023 Verkäufe von 2.877 (Vorjahreszeitraum: 1.036) Wohnungen beurkundet und 1.502 (Vorjahreszeitraum: 1.000) Wohnungen an die Käufer übergeben.

Das Verkaufsergebnis beinhaltet zudem einen Verlust in Höhe von EUR 2,5 Mio. (bereinigt um Effekte aus der Kaufpreisallokation: Gewinn von EUR 13,8 Mio.) aus Grundstücksübertragungen an zum Ende des zweiten Quartals 2023 mit einem Finanzinvestor gegründete Joint Ventures.

Im Bereich der Vermietung wurden in Polen im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2023 Mieteinnahmen (Netto-Ist-Mieten) von EUR 7,7 Mio. nach EUR 1,9 Mio. im Vorjahreszeitraum erzielt. Bei Aufwendungen aus der Vermietung von EUR 0,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,1 Mio.) ergab sich ein Mietergebnis von EUR 7,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 1,8 Mio.). Zum Stichtag waren 2.230 (Vorjahreszeitraum: 510) Einheiten in der Vermietung. Der Leerstand im Vermietungsportfolio belief sich in Polen zum 30. September 2023 auf 3,7% (Vorjahreszeitraum: 6,3%). Das like-for-like Mietwachstum bei den Wohnungen, die bereits seit mindestens einem Jahr in der Vermietungsphase sind, betrug 12,4% nach 11,5% im Vorjahreszeitraum.

Zum 30. September 2023 stellt sich das Portfolio in Polen in einem Überblick wie folgt dar:

Region	Einheiten gesamt	fertiggestellte Einheiten	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m <sup>2</sup>	Buchwert 30. September 2023 in Mio. EUR**
Breslau	3.739	1.190	420	2.129	179.613	206,6
Posen	3.247	834	364	2.049	154.071	151,1
Warschau	1.331	0	0	1.331	66.481	9,5
Dreistadt	957	0	0	957	43.947	48,5
Lodz	1.432	257	278	897	64.293	55,5
Übrige	334	0	0	334	53.754	21,6
<b>Wohneinheiten zur Vermietung</b>	<b>11.040</b>	<b>2.281</b>	<b>1.062</b>	<b>7.697</b>	<b>562.159</b>	<b>492,9</b>
Breslau	3.488	0	1.038	2.450	200.811	85,1
Posen	2.397	0	556	1.841	122.647	76,7
Warschau	8.668	0	2.318	6.350	439.890	233,0
Dreistadt	5.665	0	1.762	3.903	298.116	322,0
<b>Verkaufseinheiten</b>	<b>20.218</b>	<b>0</b>	<b>5.674*</b>	<b>14.544</b>	<b>1.061.464</b>	<b>716,7</b>
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>31.258</b>	<b>2.281</b>	<b>6.736</b>	<b>22.241</b>	<b>1.623.623</b>	<b>1.209,6</b>

\*davon 383 fertiggestellte und noch nicht verkaufte Einheiten

\*\*Buchwerte exklusive Projekte in Joint Ventures

Die Details des Vermietungsportfolios in Polen stellen sich wie folgt dar:

Region	Einheiten	Fläche in m <sup>2</sup>	IFRS- Buchwert 30.09.2023 in EUR Mio.	Ist-Rendite in %	Leerstand 30.09.2023 in %	Leerstand 31.12.2022 in %	Netto-ist-Miete in EUR/m <sup>2</sup> /Monat*	lft- Mietwachs- tum (y-o-y) in %
<b>Wohneinheiten &gt; 1 Jahr in der Vermietung</b>	<b>695</b>	<b>29.961</b>	<b>71,3</b>	<b>6,0</b>	<b>2,3</b>	<b>3,9</b>	<b>12,1</b>	<b>12,4</b>
Breslau	546	22.371	55,3	6,1	2,8	3,9	12,9	13,3
Posen	149	7.590	16,0	5,7	0,8	0,0	10,1	10,1
<b>Wohneinheiten &lt; 1 Jahr in der Vermietung</b>	<b>1.535</b>	<b>66.253</b>	<b>164,1</b>	-	<b>1,2</b>	<b>50,2</b>	<b>12,2</b>	-
Breslau	603	25.654	70,8	-	1,2	54,6	14,4	-
Posen	677	29.868	69,8	-	1,3	29,5	10,7	-
Lodz	255	10.731	23,5	-	0,4	91,8	10,8	-
<b>Wohneinheiten gesamt</b>	<b>2.230</b>	<b>96.214</b>	<b>235,4</b>	-	<b>1,5</b>	<b>35,4</b>	<b>12,2</b>	-
Gewerbeeinheiten	51	5.813	15,0	-	39,9	57,9	14,7	-
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>2.281</b>	<b>102.027</b>	<b>250,4</b>	-	<b>3,7</b>	<b>35,8</b>	<b>12,3</b>	-

\*basierend auf einem PLN/EUR Umrechnungskurs von 0,2161 per 30. September 2023

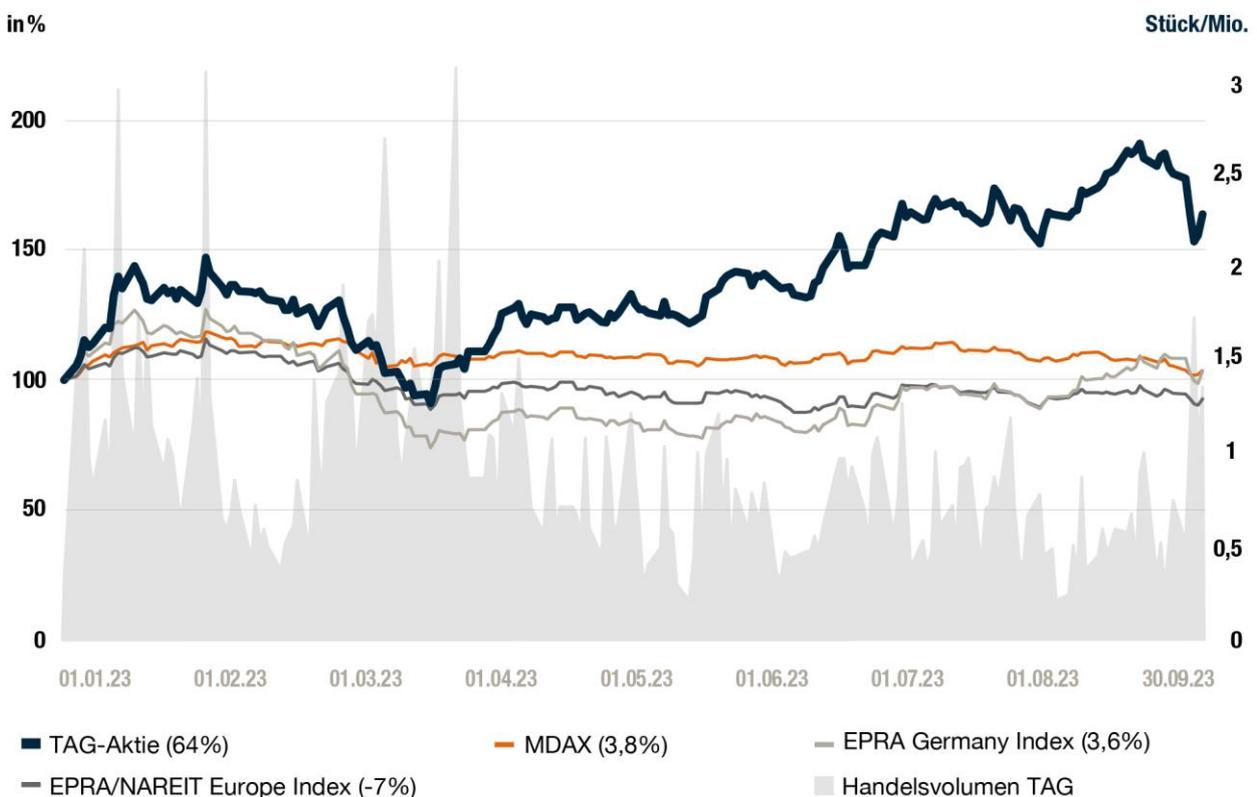
## TAG-AKTIE UND KAPITALMARKT

### Kursentwicklung

Der positive Kursverlauf der TAG Aktie setzte sich auch im dritten Quartal 2023 fort. Ausgehend von einem Schlusskurs zum Jahresende 2022 von EUR 6,05 notierte die im MDAX gelistete Aktie am 30. September 2023 in der Schlussauktion mit EUR 9,93 (+64%). Die Höchstnotierung lag Mitte September 2023 bei EUR 11,57 (14. September 2023), der Tiefstkurs am 28. März 2023 bei EUR 5,52.

Als Vergleich verzeichnete der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 einen Rückgang von rund 7%.

Auf nationaler Ebene stieg der MDAX-Index um 3,8%, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, stieg um 3,6%, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:

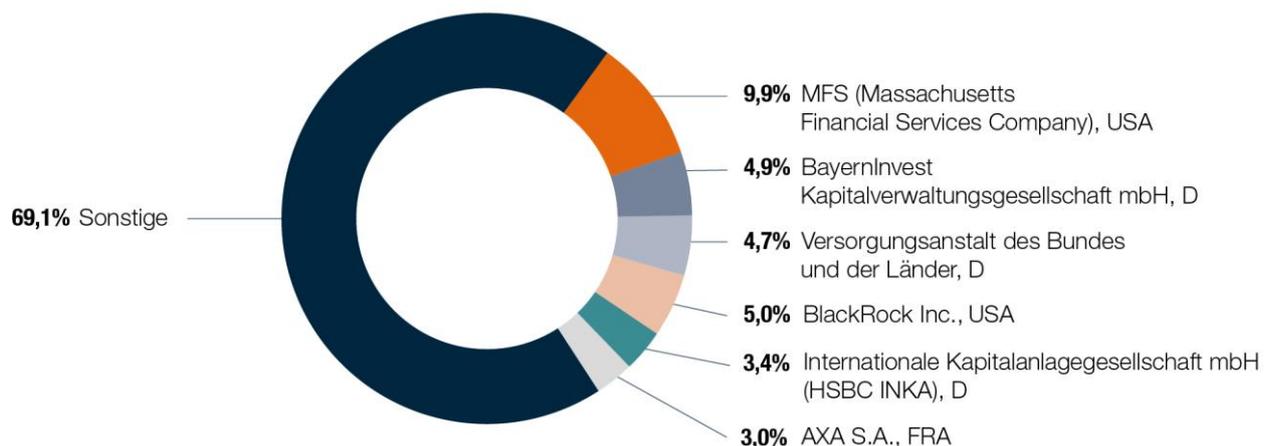


## Grundkapital und Aktienstruktur

Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 30. September 2023 auf EUR 1,7 Mrd. gegenüber EUR 1,1 Mrd. zum 31. Dezember 2022. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 30. September 2023 unverändert bei EUR 175.489.025 beziehungsweise 175.489.025 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,97% des Grundkapitals. 0,03% des Grundkapitals (47.434 Stück Aktien zum 30. September 2023 nach ebenfalls 47.434 Stück zum 31. Dezember 2022) 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 30. September 2023) 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

Abweichend von der Ausschüttungspolitik der Vorjahre wurde durch die ordentliche Hauptversammlung am 16. Mai 2023 beschlossen, für das Geschäftsjahr 2022 keine Dividende auszuschütten. Analog zu diesem Vorgehen planen Vorstand und Aufsichtsrat der TAG, der nächsten ordentlichen Hauptversammlung auch für das Geschäftsjahr 2023 keine Dividendenzahlung vorzuschlagen. Die dadurch im Unternehmen verbleibende Liquidität soll zur weiteren Stärkung der Kapitalbasis sowie zur Finanzierung neuer renditestarker Projekte in Polen genutzt werden. Sobald sich die Kapital- und Transaktionsmärkte wieder normalisiert haben, will die TAG die Dividendenzahlungen wiederaufnehmen.

## Finanzierungsrating

Für die TAG liegen zum Datum dieses Berichts Credit Ratings der Ratingagenturen Moody's (non Investment Grade, Ba1, Ausblick stabil) und S&P Global (Investment Grade, BBB-, Ausblick negativ) vor. 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 0,5%-Punkte in Schuldscheindarlehen mit Laufzeiten zwischen drei und sieben Jahren von in Summe EUR 74,5 Mio. keine Effekte auf Finanzverbindlichkeiten, insbesondere bestehen keine Finanzierungszusagen oder Finanzverbindlichkeiten, die an das Vorhandensein mindestens eines Investment-Grade-Ratings geknüpft sind.

### **Veränderung in der Besetzung im Aufsichtsrat**

Mit Ablauf der Hauptversammlung im Mai 2023 sind der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Rolf Elgeti, und sein Stellvertreter im Aufsichtsrat, Herr Lothar Lanz, aus dem Aufsichtsrat der TAG Immobilien AG ausgeschieden. Die Hauptversammlung wählte Herrn Olaf Borkers sowie erneut Frau Prof. Dr. Kristin Wellner und Herrn Dr. Philipp Wagner zu Mitgliedern des Aufsichtsrats. Anschließend wählten die Aufsichtsratsmitglieder Herrn Borkers zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats. Anfang Oktober 2023 wurde Herr Eckhard Schultz gerichtlich zum weiteren Mitglied des Aufsichtsrats der TAG bestellt. Die Bestellung gilt zunächst bis zur kommenden ordentlichen Hauptversammlung, die für Mai 2024 geplant ist und auf der sich Herr Schultz den Aktionär\*innen zur Wahl stellen wird

Die Arbeitnehmervertreter\*innen Frau Fatma Demirbaga-Zobel und Herr Harald Kintzel sind nach Ablauf ihrer Amtszeit ebenfalls im Mai 2023 aus dem Gremium ausgeschieden. Im September 2023 wählte die Belegschaft der TAG bei der Neuwahl der Arbeitnehmervertreter\*innen Frau Beate Schulz (Rechtsabteilung am Standort Berlin) und Herr Björn Eifler (Teamleiter Immobilienbewirtschaftung in Chemnitz) zu neuen Vertretern im Gremium.

### **Ernennung beider Vorstände zu Co-CEOs in Ergänzung ihrer fortbestehenden Funktionen als COO und CFO**

Die beiden Vorstände der TAG, Frau Claudia Hoyer und Herr Martin Thiel, sind seit 2012 bzw. 2014 als operativer Vorstand (COO) bzw. Finanzvorstand (CFO) für den Konzern tätig und führen das Unternehmen seit Beginn des Jahres 2022 als zweiköpfiger Vorstand. Diese Kontinuität im Vorstand und gemeinschaftliche Verantwortung soll auch zukünftig fortgeführt werden. Vor diesem Hintergrund wurden die beiden Vorstände durch den Aufsichtsrat zu Co-CEOs ernannt und der Vorstandsanstellungsvertrag mit Herrn Martin Thiel um weitere fünf Jahre bis zum 31. März 2029 verlängert. Der Vorstandsanstellungsvertrag von Frau Claudia Hoyer läuft ebenfalls noch langfristig bis zum 30. Juni 2027.

## Analyse der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich für die ersten neun Monate 2023 wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2023	01.01. - 30.09.2022
Netto-Ist-Miete Deutschland	254,1	252,3
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	14,0	13,0
Netto-Ist-Miete Polen	7,7	1,9
<b>Mieterträge nach IFRS 16</b>	<b>275,8</b>	<b>267,2</b>
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	69,7	64,8
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	3,8	3,3
<b>Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15</b>	<b>73,6</b>	<b>68,1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>349,4</b>	<b>335,3</b>

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, inklusive der Mietzuwächse bzw. -reduzierungen aus Akquisitionen des Vorjahres und aus Verkäufen in Deutschland und aus Mietzuwächsen durch fertig gestellte Wohnungen in Polen, um rund 3,0 % auf EUR 261,8 Mio. gesteigert werden. Dabei betrug das gesamte Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland auf like-for-like-Basis 2,2% p. a. nach 2,5% p. a. in den ersten drei Quartalen 2022. Der Leerstand in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland lag zum 30. September 2023 bei 4,6% nach 4,5% zum Jahresanfang.

Die einzelnen Positionen der Aufwendungen aus Vermietung ergeben sich wie folgt:

Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2023	01.01. - 30.09.2022
Instandhaltungsaufwendungen	26,4	28,5
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	10,5	7,4
Betriebskosten Leerstand	6,9	7,1
<b>Aufwendungen ohne Weiterbelastungen</b>	<b>43,8</b>	<b>43,0</b>
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	87,6	81,1
<b>Aufwendungen aus Vermietung</b>	<b>131,4</b>	<b>124,2</b>
Wertminderungen Mietforderungen	3,4	3,1
<b>Gesamt</b>	<b>134,8</b>	<b>127,2</b>

Das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie der Wertminderungen auf Mietforderungen, verbesserte sich im Berichtszeitraum leicht überproportional zur Entwicklung der Netto-Ist-Mieten um 3,2 % auf EUR 214,6 Mio. gegenüber EUR 208,0 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien und die zugehörigen Verkaufsergebnisse in Deutschland und in Polen sind nachfolgend dargestellt:

<b>Verkaufsergebnis in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.09.2023</b>	<b>01.01. - 30.09.2022</b>
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	148,2	51,5
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-147,9	-50,4
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>0,2</b>	<b>1,0</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Deutschland)	0,0	0,3
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Deutschland)	-1,1	-1,4
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Deutschland)</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,0</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Polen)	189,0	89,8
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Polen)	-167,5	-85,4
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Polen)</b>	<b>21,4</b>	<b>4,5</b>
<b>Gesamt</b>	<b>20,5</b>	<b>4,5</b>

Im Verkaufsergebnis der Vorratsimmobilien in Polen wirkten sich Effekte aus Kaufpreisallokationen von EUR 32,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 20,8 Mio.) ergebnismindernd aus.

Die Dienstleistungsumsätze verteilen sich auf die Serviceleistungen des TAG-Konzerns sowie auf anteilig darauf entfallende Grundsteuer und Gebäudeversicherung wie folgt:

<b>Umsätze aus Dienstleistungen in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.09.2023</b>	<b>01.01. - 30.09.2022</b>
Energiemanagement	54,7	32,9
Hausmeistertätigkeiten	14,1	12,7
Multimediaservice	7,0	6,9
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	5,1	4,1
Sonstige Dienstleistungen Deutschland	2,4	3,2
Sonstige Dienstleistungen Polen	2,2	0,0
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	3,0	2,5
<b>Gesamt</b>	<b>88,6</b>	<b>62,3</b>
Wertminderungsaufwand	-0,7	-0,7
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-62,9	-38,9
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>25,0</b>	<b>22,8</b>

In der nachfolgenden Übersicht werden die wesentlichen Inhalte der sonstigen betrieblichen Erträge zusammengefasst:

<b>Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.09.2023</b>	<b>01.01. - 30.09.2022</b>
Aktiviert Personalaufwendungen	8,8	7,6
Erträge aus der Zwischennutzung von Bauprojekten	2,0	1,9
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1,8	1,9
Erträge aus Anlagenabgängen	0,4	0,3
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,3	0,3
Übrige	2,3	0,8
<b>Gesamt</b>	<b>15,6</b>	<b>12,8</b>

Die aktivierten Personalaufwendungen enthalten den Bauprojekten direkt zurechenbare Kosten eigener Mitarbeiter\*innen aus der Projektentwicklungstätigkeit in Polen.

Die Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien von EUR -461,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 274,2 Mio.) basieren auf der Bewertung des gesamten Immobilienportfolios der TAG zum 30. Juni 2023 durch unabhängige Sachverständige. Der Posten betrifft überwiegend im Bestand befindliche Renditeliegenschaften, in geringem Umfang fallen darüber hinaus Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens oder von zur Veräußerung gehaltener Immobilien an. Die nächste vollständige Portfoliobewertung erfolgt zum 31. Dezember 2023.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum auf EUR 63,3 Mio. nach EUR 55,2 Mio. im Vorjahreszeitraum. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der im Vorjahr erst zum 31. März 2022 erfolgten Erstkonsolidierung von ROBYG im Konzernabschluss. Zum 30. September 2023 beschäftigte die TAG in Deutschland und Polen insgesamt 1.826 Mitarbeiter\*innen nach 1.739 Mitarbeiter\*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2022.

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 8,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 8,0 Mio.) beinhalten im Wesentlichen 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, sowie auf Betriebs- und Geschäftsausstattung und Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.09.2023</b>	<b>01.01. - 30.09.2022</b>
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	5,7	6,4
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	2,0	1,7
Raumkosten	1,9	1,5
EDV-Kosten	1,8	1,4
Werbekosten	1,7	1,1
Reisekosten (inkl. KFZ-Kosten)	1,3	1,2
Personalnebenkosten	1,2	1,1
Projektanlaufkosten Polen	1,2	0,9
Versicherungen	0,9	0,9
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,7	1,0
Beiträge und Spenden	0,5	0,7
Investors Relation	0,2	0,3
Transaktionssteuer Kauf ROBYG	0,0	5,1
Übrige	2,6	1,4
<b>Gesamt</b>	<b>21,8</b>	<b>24,7</b>

Der sonstige betriebliche Aufwand verminderte sich im Geschäftsjahr 2023 um EUR 2,9 Mio. auf EUR 21,8 Mio., insbesondere durch den Wegfall der Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb von ROBYG im Vorjahr.

Das Finanzergebnis der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR -22,6 Mio. auf EUR -57,1 Mio., insbesondere durch gestiegene Zinsaufwendungen. Das übrige sonstige Finanzergebnis war daneben im Vorjahr durch Erträge aus zur Absicherung variabel verzinslicher Verbindlichkeiten abgeschlossenen Derivaten positiv beeinflusst. Das für die Ermittlung des FFO relevante zahlungswirksame und um Einmaleffekte bereinigte Netto-Finanzergebnis reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR -29,7 Mio. auf EUR -44,2 Mio. und ermittelt sich wie folgt:

<b>Finanzergebnis in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.09.2023</b>	<b>01.01. - 30.09.2022</b>
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	-0,7	-0,9
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-4,7	16,0
Zinsertrag	3,3	1,2
Zinsaufwand	-55,0	-38,9
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-57,1</b>	<b>-22,6</b>
Nicht-zahlungswirksames Finanzergebnis aus Anleihen	2,4	2,5
Vorfälligkeitsentschädigungen und Einmalgebühren	2,1	3,6
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	8,3	-13,2
<b>Netto-Finanzergebnis</b> (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	<b>-44,2</b>	<b>-29,7</b>
davon das Mietgeschäft betreffend	-44,3	-29,9
davon das Verkaufsgeschäft betreffend	0,1	0,2

Die Vorfälligkeitsentschädigungen und Einmalgebühren enthalten im Berichtszeitraum als wesentliche Position Gebühren im Zusammenhang mit der Brückenfinanzierung aus dem Erwerb von ROBYG. In den sonstigen nicht-zahlungswirksamen Posten sind insbesondere Bewertungseffekte aus der Bewertung von Derivaten enthalten.

Die Ertragssteuern setzten sich wie folgt zusammen:

<b>Ertragsteuern in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.09.2023</b>	<b>01.01. - 30.09.2022</b>
Laufende Steuern	-17,0	-12,3
Latente Steuern	79,0	-64,6
<b>Gesamt</b>	<b>62,1</b>	<b>-76,9</b>

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten neun Monaten ein Konzernergebnis von EUR -274,8 Mio. nach EUR 334,9 Mio. im Vorjahreszeitraum. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem im Berichtszeitraum zu verzeichnenden Bewertungsverlust der Renditeliegenschaften in Deutschland.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Berechnung des bereinigten EBITDA, des FFO I, des AFFO (Adjusted Funds From Operations, nach Abzug von Modernisierungsaufwendungen, außer für Projektentwicklungen) und des FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis Deutschland und zzgl. des Ergebnisbeitrags aus der Geschäftstätigkeit in Polen) im bisherigen Jahresverlauf im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2023	01.01. - 30.09.2022
		(angepasst)
EBIT Deutschland	-304,2	420,0
EBIT Polen (Vermietung)*	5,4	0,0
<b>EBIT Deutschland und Vermietung in Polen</b>	<b>-298,8</b>	<b>420,0</b>
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	477,5	-257,7
Abschreibungen	7,4	7,1
Sondereffekte	0,0	7,3
Verkaufsergebnis	-4,2	1,1
<b>EBITDA (bereinigt) Vermietung</b>	<b>182,0</b>	<b>177,8</b>
Netto-Ist-Miete	261,8	252,3
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>69,5%</b>	<b>70,5%</b>
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-44,3	-29,9
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-4,2	-1,8
Garantiedividende Minderheiten	-0,8	-0,8
<b>FFO I</b>	<b>132,6</b>	<b>145,3</b>
davon aus der Geschäftstätigkeit in Deutschland	132,3	145,3
davon aus der Geschäftstätigkeit in Polen	0,3	0,0
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-11,3	-9,2
<b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>	<b>121,3</b>	<b>136,1</b>
Modernisierungs-Capex	-52,0	-50,6
<b>AFFO</b>	<b>69,3</b>	<b>85,5</b>
Verkaufsergebnis Deutschland	4,2	-1,1
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen*	28,0	11,4
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>164,8</b>	<b>155,6</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	175.442	153.322
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,76</b>	<b>0,95</b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>0,94</b>	<b>1,01</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	175.442	153.322
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,76</b>	<b>0,95</b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>0,94</b>	<b>1,01</b>

\*Im Geschäftsjahr 2023 erfolgt eine separate Darstellung des Mietergebnisses in Polen, in 2022 war dieses aus Wesentlichkeitsgründen der gesamten Geschäftstätigkeit Polen zugerechnet.

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der FFO I von EUR 145,3 Mio. um EUR -12,7 Mio. auf EUR 132,6 Mio., dies entspricht einem Rückgang von -8,7 %. Ursächlich für diese Entwicklung waren trotz eines im Vergleich zum Vorjahr von EUR 177,8 Mio. auf EUR 182,0 Mio. leicht gestiegenen bereinigten EBITDA aus der Vermietung insbesondere das deutlich geringere Netto-Finanzergebnis.

Der AFFO verringerte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 85,5 Mio. auf EUR 69,3 Mio. um EUR -16,2 Mio.

Demgegenüber war in Bezug auf den FFO II infolge des deutlich erhöhten bereinigten Verkaufsergebnis ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um EUR 9,2 Mio. bzw. 5,9 % zu verzeichnen. Das bereinigte Verkaufsergebnis Polen ermittelt sich wie folgt:

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2023	01.01. - 30.09.2022
<b>EBIT Polen – Verkäufe*</b>	<b>19,0</b>	<b>14,3</b>
Effekte aus der Kaufpreisallokation	32,8	20,8
Bewertungsergebnis	-15,8	-16,5
Abschreibung	1,2	0,9
<b>EBITDA (bereinigt) Polen – Verkäufe</b>	<b>37,2</b>	<b>19,4</b>
Nettofinanzergebnis (zahlungswirksam)	0,1	0,2
Ertragsteuern	-8,7	-6,5
Minderheitenanteile	-0,7	-1,8
<b>Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen*</b>	<b>28,0</b>	<b>11,4</b>

\*Im Geschäftsjahr 2023 erfolgt eine separate Darstellung des Mietergebnisses in Polen, in 2022 war dieses aus Wesentlichkeitsgründen der gesamten Geschäftstätigkeit Polen zugerechnet

### Vermögenslage und Investitionen

Die Bilanzsumme sank zum 30. September 2023 auf EUR 7.658,4 Mio. nach EUR 8.214,6 Mio. zum 31. Dezember 2022. Zum 30. September 2023 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 6.996,5 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 7.481,4 Mio.), davon entfallen EUR 5.787,0 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 6.328,8 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 1.209,6 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 1.152,6 Mio.) auf Immobilien in Polen.

Die Buchwerte der Renditeliegenschaften beliefen sich auf EUR 6.082,6 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 6.569,9 Mio.). Die Buchwerte der Immobilien des Vorratsvermögens beliefen sich auf EUR 733,7 Mio. gegenüber EUR 714,2 Mio. zum Ende des Vorjahres.

Der Buchwert der Sachanlagen verminderte sich, insbesondere durch den Verkauf eines von der TAG selbst genutzten Büroobjektes, von EUR 45,2 Mio. auf EUR 36,5 Mio.

Die anderen finanziellen Vermögenswerte erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr durch Anteile an Joint Ventures in Polen in Höhe von EUR 24,5 Mio. sowie diesen Joint Ventures gewährten Darlehen in Höhe von EUR 20,9 Mio. deutlich auf EUR 55,3 Mio. (Vorjahr: EUR 14,7 Mio.).

Der wesentliche Teil des Immobilienvermögens besteht unverändert in langfristig gehaltenen Renditeliegenschaften, deren Entwicklung sich für den Berichtszeitraum wie folgt darstellt:

<b>Renditeliegenschaften in EUR Mio.</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>6.569,9</b>	<b>6.540,4</b>
Erwerb durch Unternehmenszusammenschlüsse	0,0	124,8
Zugang durch Kauf von Immobilien	0,2	12,8
Investitionen in Bestandsimmobilien	63,0	86,0
Investitionen in Projektentwicklungen	47,0	137,2
Übertragung aus Sachanlagevermögen	0,0	0,3
Übertragung aus Vorratsimmobilien	1,4	0,3
Übertragung in die Vorratsimmobilien	-11,6	-58,7
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-132,3	-219,2
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	69,4	12,1
Veräußerungen	-68,5	-9,1
Marktwertveränderungen	-461,4	-51,6
Währungsumrechnung	5,4	-5,5
<b>Stand per 30. September / 31. Dezember</b>	<b>6.082,6</b>	<b>6.569,9</b>

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 Berichtszeitraum Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 89,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 88,0 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 26,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 28,2 Mio. EUR) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 63,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 59,8 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

<b>in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.09.2023</b>	<b>01.01. - 30.09.2022</b>
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	33,7	32,3
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leerstehende Wohnungen	18,3	18,3
Mieterwechsel	11,3	9,2
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like Portfolio</b>	<b>63,3</b>	<b>59,8</b>

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

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2023	01.01. - 30.09.2022
Akquisitionen Geschäftsjahr	0,2	137,4
Projektentwicklungen	47,0	101,6
- davon kapitalisierte Zinsen	1,2	2,3
like-for-like Portfolio Deutschland*	63,3	59,8
- davon Investitionen in bestehende Fläche	63,3	59,8
Sonstige**	0,0	0,0
<b>Investitionen Renditeliegenschaften</b>	<b>110,5</b>	<b>298,8</b>

\*Investitionen in Renditeliegenschaften EUR 63,0 Mio. (Vorjahr: EUR 59,3 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.)

\*\*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

Die Akquisitionen beinhalten Erwerbsnebenkosten im deutschen Portfolio in Höhe von EUR 0,2 Mio. Im Vorjahr betrafen die Zugänge den Erwerb von ROBYG mit EUR 124,8 Mio. sowie die weiteren Ankäufe im deutschen Portfolio in Höhe von EUR 12,6 Mio. Die Projektentwicklungen betreffen in voller Höhe Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen, der zum Aufbau des Vermietungsgeschäfts vorgesehen ist. Einschließlich der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Projektentwicklungen wurden in Deutschland EUR 8,8 Mio. (Vorjahr: EUR 13,5 Mio.) und in Polen EUR 242,7 Mio. (Vorjahr: EUR 261,0 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.

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 „Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG in Deutschland – Portfolio im Detail“ entnommen werden.

### Finanzlage und Eigenkapital

Die zum Stichtag vorhandenen liquiden Mittel und der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelfonds stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	30.09.2023	31.12.2022
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	112,4	240,5
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-1,2	-1,8
<b>Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>111,2</b>	<b>238,7</b>

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2023 verminderte sich das Eigenkapital, im Wesentlichen durch das negative Konzernergebnis um EUR -274,8 Mio., sodass sich das gesamte Eigenkapital zum Stichtag auf EUR 3.044,1 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 3.307,7 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 39,7% nach 40,3% zum 31. Dezember 2022.

Die Berechnung des EPRA NTA stellt sich zum Berichtsstichtag wie folgt dar:

in EUR Mio.	30.09.2023	31.12.2022
	NTA	NTA
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.955,3	3.198,5
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	563,0	638,6
Zeitwert Derivate	-1,5	-6,1
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	91,8	74,1
Geschäfts- und Firmenwert	-264,2	-261,3
Immaterielle Vermögensgegenstände	-4,1	-4,9
<b>EPRA NTA (verwässert)</b>	<b>3.340,3</b>	<b>3.638,9</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (in Tausend)	175.442	175.442
<b>EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>19,04</b>	<b>20,74</b>

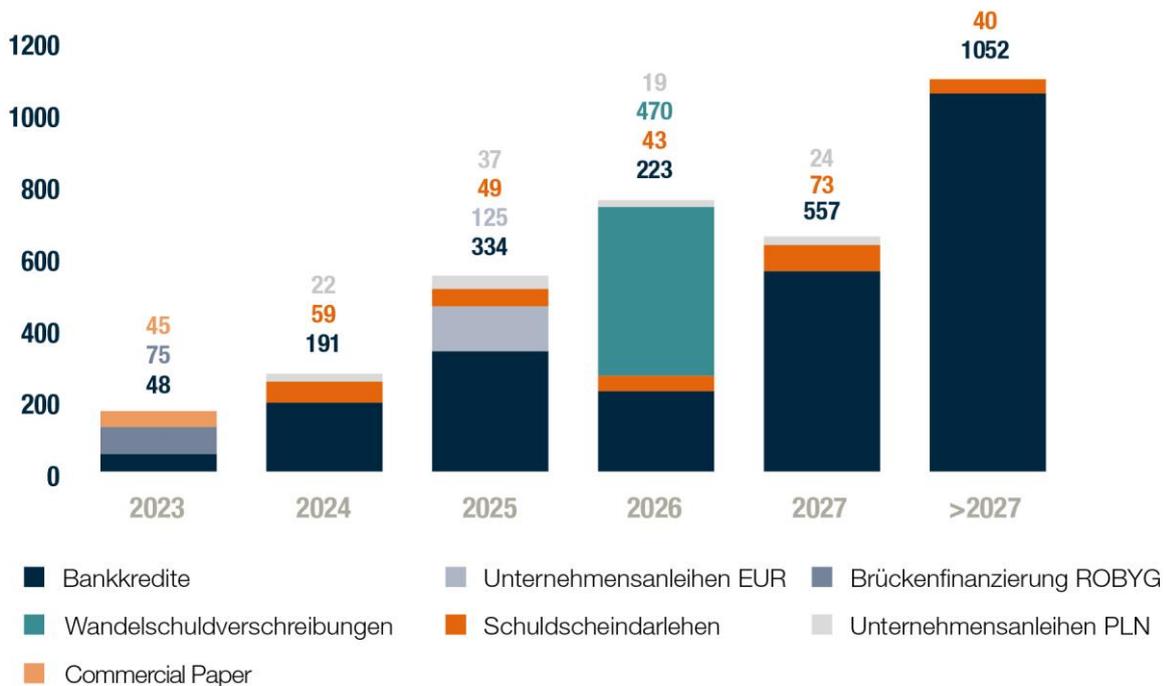
Bei der im August 2020 emittierten Wandelschuldverschreibung 2020/2026 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 470,0 Mio.) liegt der aktuelle Wandlungspreis über dem Aktienkurs, sodass keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren.

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

in EUR Mio.	30.09.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.475,2	2.522,0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	539,1	798,6
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	462,0	460,6
Liquide Mittel	-112,4	-240,5
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>3.364,0</b>	<b>3.540,8</b>
Renditeliegenschaften	6.082,6	6.569,9
Immobilien im Sachanlagevermögen	1,9	9,9
Immobilien des Vorratsvermögens	733,7	714,2
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	178,2	187,4
<b>Immobilienvolumen (Buchwert)*</b>	<b>6.996,5</b>	<b>7.481,4</b>
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	-5,0	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	132,7	108,4
Anteile an Joint-Ventures inkl. Ausleihungen	45,4	0,0
<b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>	<b>7.169,5</b>	<b>7.589,8</b>
<b>LTV</b>	<b>46,9%</b>	<b>46,7%</b>

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2023 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:

in EUR Mio.



Im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 erfolgten bisher wesentliche Tilgungen zunächst in Form von Rückzahlungen eines Schuldscheindarlehens über EUR 100,0 Mio. und einer Unternehmensanleihe über EUR 125,0 Mio. in Deutschland. Die zur Finanzierung des Ankaufs von ROBYG aufgenommene Brückenfinanzierung, die im Vorjahr zwischenzeitlich in Höhe von EUR 650,0 Mio. in Anspruch genommen war, beläuft sich zum Stichtag auf EUR 75,0 Mio. Nach dem 30. September 2023 wurde sie vollständig zurückgezahlt.

In Polen wurde im Berichtszeitraum eine Unternehmensanleihe von EUR 65,5 Mio. getilgt. Im Gegenzug konnte eine Anleihe über EUR 24,0 Mio. am Kapitalmarkt neu platziert werden.

Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 5,9 Jahre (31. Dezember 2022: 6,8 Jahre), die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 4,8 Jahre (31. Dezember 2022: 5,0 Jahre).

Der durchschnittliche Zins der Bankkredite belief sich zum 30. September 2023 auf 2,3 % (31. Dezember 2022: 2,1 %), der gesamten Finanzverbindlichkeiten auf 2,3 % (31. Dezember 2022: 2,1 %). 92 % (31. Dezember 2022: 90 %) der gesamten Finanzverbindlichkeiten verfügen über Festzinssätze.

## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Unveränderte Prognosen für das Geschäftsjahr 2023

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu sowie zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Prognose wird auf die ausführlichen Darstellungen im jeweiligen Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ des zusammengefassten Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2022 verwiesen. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung der Chancen und Risiken führen würden.

Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen weiterhin 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\*innen, die Fähigkeit, erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie staatliche Steuergesetzgebungsverfahren.

Die Prognosen für das Geschäftsjahr 2023, die für den FFO I und die Dividende im November 2022 und für den FFO II im März 2022 veröffentlicht wurden, bleiben unverändert und stellen sich wie folgt dar:

- **FFO I: EUR 170-174 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: EUR 240-246 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. Die FFO I-Prognose wurde auf Basis des zum Datum diesen Berichts vorhandenen Immobilienportfolios abgegeben.

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.

Im Bereich der Verkaufstätigkeit werden für den FFO II 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. Buchgewinne oder Buchverluste aus dem Verkauf von Wohnungen in Deutschland wurden für Zwecke der FFO II-Prognose nicht angenommen.

## Neue Prognosen für das Geschäftsjahr 2024

Für das Geschäftsjahr 2024 werden erstmalig folgende Prognosen abgegeben:

- **FFO I: EUR 170-174 Mio.** (Prognose 2023: EUR 170-174 Mio., ca. +/-0% im Vergleich zum Vorjahr) bzw. EUR 0,98 je Aktie (Prognose 2023: EUR 0,98, ca. +/-0% im Vergleich zum Vorjahr)
- **FFO II (FFO I zuzüglich Verkaufsergebnisse): EUR 217-223 Mio.** (Prognose 2023: EUR 240-246 Mio., ca. -9% im Vergleich zum Vorjahr) bzw. EUR 1,25 je Aktie (Prognose 2023: EUR 1,38, ca. -9% 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.

Für die operativen Ergebnisse des Konzerns, werden folgende Werte prognostiziert:

- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland: EUR 218-222 Mio.**  
(Prognose 2023: EUR 223-227 Mio., ca. -2% im Vergleich zum Vorjahr)
- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Polen: EUR 11-13 Mio.**  
(Prognose 2023: EUR 6-8 Mio., ca. 57% im Vergleich zum Vorjahr)
- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Gesamt: EUR 230-234 Mio.**  
(Prognose 2023: EUR 230-234 Mio., ca. +/-0% im Vergleich zum Vorjahr)
- **EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen: EUR 64-70 Mio.**  
(Prognose 2023: EUR 100-106 Mio., ca. -35% im Vergleich zum Vorjahr)
- **Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen: EUR 46-52 Mio.**  
(Prognose 2023: EUR 72-78 Mio., ca. -35% im Vergleich zum Vorjahr)

Buchgewinne oder Buchverluste aus dem Verkauf von Wohnungen in Deutschland wurden für Zwecke der FFO II-Prognose nicht angenommen.

Für den FFO I wird in 2024 im Vergleich zu 2023 eine konstante Entwicklung erwartet. Ein leicht reduziertes operatives Ergebnis aus dem deutschen Vermietungsgeschäft, das im Wesentlichen auf die im Geschäftsjahr und im Vorjahr durchgeführten Wohnungsverkäufe zurückzuführen ist, kann durch steigende operative Ergebnisse aus dem wachsenden Vermietungsbestand in Polen ausgeglichen werden. Während im Bereich der Zinsaufwendungen in Folge der mittlerweile erfolgten Rückzahlung der Brückenfinanzierung aus dem Erwerb von ROBYG eine Entlastung zu erwarten ist, wird dies durch etwas höher erwartete Ertragsteuern (überwiegend durch weiter verbrauchte steuerliche Verlustvorträge in Deutschland) wieder ergebnismindernd kompensiert.

Der erwartete Rückgang des FFO II resultiert aus einem prognostizierten geringeren Verkaufsergebnis in Polen. Ergebnisse aus dem Wohnungsverkauf werden mit Übergabe bilanziell realisiert. Da die überwiegende Zahl der Verkäufe bereits vor Baubeginn oder während der gut 18 Monate andauernden Bauphase erfolgt, spiegelt dieses Ergebnis im Wesentlichen die schwächeren Verkaufszahlen des Jahres 2022 wieder. Die prognostizierte Anzahl der Wohnungsübergaben in Polen in 2024 reduziert sich insofern auf mindestens 3.000 Wohnungen (Prognose 2023:

mindestens 3.500). In Bezug auf Verkäufe wird für Polen in 2024 von mindestens 3.000 (Prognose 2023: mindestens 2.700) Wohnungen ausgegangen. In den Jahren ab 2025 werden somit auf Grund der steigenden Verkaufszahlen wieder mehr Wohnungsübergaben und damit höhere Verkaufsergebnisse zu erwarten sein. Das bereinigte Verkaufsergebnis Polen errechnet sich aus dem EBITDA (bereinigt) aus dem Verkauf in Polen nach Zinsen und Steuern und fließt unmittelbar in den FFO II ein.

Für das gesamte Mietwachstum, d. h. inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau, wird auf like-for-like Basis für das deutsche Portfolio in 2024 ein Wert von ca. 2,2% bis 2,7% (Prognose 2023: 2,0% bis 2,5%) p. a. angenommen. Für die Leerstandsquote in den Wohneinheiten des Konzerns wird in Deutschland in 2024 ein Rückgang um ca. 0,2%- bis 0,4%-Punkte (Prognose 2023: Rückgang um ca. 0,3%- bis 0,5%-Punkte) erwartet.

### **Dividendenprognose**

Vorstand und Aufsichtsrat planen analog zum Vorgehen im Vorjahr der nächsten ordentlichen Hauptversammlung im Mai 2024 eine Aussetzung der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2023 vorzuschlagen. Die dadurch im Unternehmen verbleibende Liquidität soll zur weiteren Stärkung der Kapitalbasis sowie zur Finanzierung neuer renditestarker Projekte in Polen genutzt werden. Sobald sich die Kapital- und Transaktionsmärkte wieder normalisiert haben, soll die Dividendenzahlungen wiederaufgenommen werden. Eine Entscheidung über einen Vorschlag für die Dividendenzahlung für das Jahr 2024 wird frühestens zum Ende des nächsten Jahres erfolgen und steht in Abhängigkeit von den dann herrschenden Marktbedingungen.

### **EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Die von der TAG Immobilien AG zum Erwerb aller Anteile an der ROBYG S.A. aufgenommene Brückenfinanzierung, die zum 30. September 2023 noch in Höhe von EUR 75 Mio. in Anspruch genommen war, wurde im Oktober 2023 vorzeitig getilgt. Die ursprüngliche Vertragslaufzeit endete spätestens im Januar 2024.

Hamburg, 13. November 2023

**Claudia Hoyer**  
(COO, Co-CEO)

**Martin Thiel**  
(CFO, Co-CEO)

## KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	6.082.596	6.569.912
Immaterielle Vermögenswerte	268.259	266.174
Sachanlagen	36.542	45.231
Nutzungsrechte	18.393	12.702
Andere finanzielle Vermögenswerte	55.340	14.737
Derivative Finanzinstrumente	4.309	5.172
Latente Steuern	23.540	22.208
	<b>6.488.979</b>	<b>6.936.136</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Immobilien des Vorratsvermögens	733.728	714.188
Andere Vorräte	2.004	95
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.842	26.082
Ertragsteuererstattungsansprüche	10.396	11.785
Derivative Finanzinstrumente	2.025	5.215
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	94.802	93.193
Liquide Mittel	112.404	240.493
	<b>991.201</b>	<b>1.091.051</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>178.243</b>	<b>187.417</b>
	<b>7.658.422</b>	<b>8.214.604</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	175.442	175.442
Kapitalrücklage	682.797	682.797
Andere Rücklagen	2.156	-24.133
Kumuliertes Konzernergebnis	2.094.862	2.364.372
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.955.255	3.198.476
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	88.889	109.263
	<b>3.044.144</b>	<b>3.307.739</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.182.791	2.109.347
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	428.885	463.226
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	461.732	459.606
Derivative Finanzinstrumente	4.843	4.335
Rückstellungen für Pensionen	4.005	4.281
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	58.390	43.372
Latente Steuern	643.708	716.185
	<b>3.784.355</b>	<b>3.800.353</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	292.453	412.691
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	110.221	335.391
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	288	1.022
Ertragsteuerschulden	9.844	8.516
Sonstige Rückstellungen	49.727	46.763
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	64.920	79.348
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	302.471	222.782
	<b>829.924</b>	<b>1.106.512</b>
<b>Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>7.658.422</b>	<b>8.214.604</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Umsätze aus Vermietung	349.366	335.252
Wertminderungsaufwand	-3.355	-3.054
Aufwendungen aus Vermietung	-131.413	-124.157
<b>Mietergebnis</b>	<b>214.599</b>	<b>208.042</b>
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	337.126	141.635
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-316.606	-137.172
<b>Verkaufsergebnis</b>	<b>20.520</b>	<b>4.463</b>
Umsätze aus Dienstleistungen	88.551	62.328
Wertminderungsaufwand	-678	-676
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-62.923	-38.892
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>24.950</b>	<b>22.761</b>
Sonstige betriebliche Erträge	15.635	12.838
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-461.766	274.209
Personalaufwand	-63.258	-55.247
Abschreibungen	-8.667	-7.983
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.839	-24.740
<b>EBIT</b>	<b>-279.826</b>	<b>434.342</b>
Sonstiges Finanzergebnis	-5.399	403
Zinsertrag	3.349	15.940
Zinsaufwand	-55.005	-38.934
<b>EBT</b>	<b>-336.881</b>	<b>411.751</b>
Ertragsteuern	62.073	-76.902
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-274.808</b>	<b>334.849</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	-5.298	11.795
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-269.510	323.054
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-1,57	2,18
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-1,57	1,97

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.09.2023	01.01. - 30.09.2022
Konzernergebnis	-274.808	334.850
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	51.655	22.994
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	16.968	12.261
Abschreibungen	8.667	7.983
Sonstiges Finanzergebnis	5.399	-403
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	461.766	-274.209
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-211	-1.033
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-205	0
Wertminderungen auf Forderungen	4.032	3.730
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	-79.041	64.641
Veränderungen der Rückstellungen	2.688	-17.543
Erhaltene Zinsen	3.236	1.188
Gezahlte Zinsen	-41.361	-39.435
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	-14.481	6.929
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-69.052	-88.057
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	15.647	30.503
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>90.900</b>	<b>64.397</b>
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	179.816	51.683
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften	0	-401.430
Auszahlungen für Fremdwährungssicherungsgeschäfte	0	-12.235
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-111.917	-174.173
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	548	669
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	16.695	463
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-4.890	-5.969
Einzahlung aus der Veräußerung von Anteilen von Tochtergesellschaften (netto)	21.562	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>101.814</b>	<b>-540.992</b>
Einzahlungen aus der Ausgabe neuer Anteile	0	201.824
Transaktionskosten in Bezug zur Ausgabe neuer Anteile	0	-10.979
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	0	-2
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	-518.094	0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	256.990	89.473
Dividendenzahlung	0	-136.153
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-4.915	-4.027
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	398.448	893.526
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-448.399	-567.777
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-6.010	-1.779
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-321.980</b>	<b>464.106</b>
Zahlungswirksame Veränderungen	-129.266	-12.489
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	238.690	94.100
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	1.797	-3.843
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>111.221</b>	<b>77.767</b>

## FINANZKALENDER 2023/2024 DER TAG

### VERÖFFENTLICHUNGEN / EVENTS

12. März 2024	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2023
25. April 2024	Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts 2023
14. Mai 2024	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2024
28. Mai 2024	Hauptversammlung, Hamburg
13. August 2024	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2024
13. November 2024	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2024

### KONFERENZEN

09.-10. Januar 2023	ODDO BHF Forum (virtuell)
12. Januar 2023	Barclays European Real Estate Conference, London
17. Januar 2023	Kepler Cheuvreux 22nd German Corporate Conference (GCC), Frankfurt
09.-10. März 2023	16th European Property Seminar - Van Lanschot Kempen, New York
23. März 2023	Bank of America EMEA Real Estate CEO Conference, London
25. Mai 2023	Kempen's 21st European Property Seminar, Amsterdam
06. September 2023	EPRA Conference, London
18. September 2023	Berenberg Goldman Sachs 12th. GCC, München
19. September 2023	Baader Investment Conference, München
16. November 2023	Kepler Cheuvreux European Real Estate Conference, London
22. November 2023	20th London Conference - Van Lanschot Kempen, London
28. November 2023	UBS Global Real Estate CEO/CFO Conference, London



TAG-Firmensitz Hamburg

## KONTAKT

### **TAG Immobilien AG**

#### **Dominique Mann**

Head of Investor & Public Relations

Telefon + 49 40 380 32 - 300

Telefax + 49 40 380 32 - 388

[ir@tag-ag.com](mailto:ir@tag-ag.com)

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

[www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in der Zwischenmitteilung zum 3. Quartal 2023 mitunter auf die gleichzeitige Verwendung geschlechterspezifischer Sprachformen verzichtet, sondern stattdessen zum Beispiel das generische Maskulinum verwendet; dabei gelten sämtliche Personenbezeichnungen jeweils gleichermaßen für alle Geschlechter. Die Wahl dieser verkürzten Sprachformen hat lediglich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertungen. Die Zwischenmitteilung zum 3. Quartal 2023 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Layout: Gunda Schütt Design & Beratung, Hamburg/TAG Immobilien AG