



JAHRES ABSCHLUSS 2023

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

LAGE BERICHT

TAG Immobilien AG

Hamburg

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum
31.12.2023**

Zusammengefasster Lagebericht und Jahresabschluss 2023 nach HGB

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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, wo neben dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines Wohnimmobilienportfolios auch Verkaufsaktivitäten zum Geschäftsmodell gehören. Insgesamt bewirtschaftete die TAG in Deutschland zum 31. Dezember 2023 rund 84.700 (31. Dezember 2022: rund 86.900) und in Polen rund 2.400 (31. Dezember 2022: rund 1.150) Wohnungen.

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 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 in Deutschland vorwiegend in mittelgroßen Städten und im Umfeld großer Metropolen, da dort von uns 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.

Die Erweiterung der Geschäftstätigkeit nach Polen begann in 2020 mit dem Erwerb der Vantage Development S.A. („Vantage“), einem Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau. Der Erwerb der ROBYG S.A. mit Sitz in Warschau („ROBYG“) vergrößerte die Plattform der TAG zur Entwicklung von Wohnungen für den eigenen Bestand in den bestehenden Regionen Breslau, Posen und insbesondere Dreistadt und ermöglichte auch einen umfassenden Markteintritt in Warschau. Gleichzeitig erweiterte die TAG hiermit ihr Geschäftsmodell um die Entwicklung von Wohnungen für den Verkauf und profitiert damit von erwarteten Cash-Renditen (im Sinne einer FFO-Rendite bezogen auf das einzusetzende Eigenkapital) zur Finanzierung des Wachstums auf den polnischen Mietwohnungsmarkt.

In Polen verfügt die TAG im Geschäftsfeld Vermietung von Wohnungen zum Stichtag über ca. 2.400 (31. Dezember 2022: ca. 1.150) fertiggestellte Wohnungen. Weitere ca. 1.400 (31. Dezember 2022: ca. 2.200) Mietwohnungen befinden sich zum Stichtag im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve zum zukünftigen Bau von ca. 5.700 (31. Dezember 2022: ca. 10.100) weiteren Wohnungen.

Im Bereich des Verkaufsgeschäfts, das auch Joint Ventures umfasst, sind zum Stichtag ca. 4.300 (31. Dezember 2022: 6.400) Wohnungen im Bau (inklusive ca. 502 (31. Dezember 2022: 360) fertiggestellte und noch nicht verkaufte Wohnungen). Die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere ca. 15.600 (31. Dezember 2022: ca. 12.600) zukünftige Wohnungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in Polen insgesamt 3.586 (Vorjahr: 1.751) Wohnungen verkauft und 3.780 (Vorjahr: 3.510) Wohnungen an die Käufer übergeben.

Das langfristige Wachstumsziel der TAG sieht den Aufbau eines Bestandes von ca. 20.000 Mietwohneinheiten in Polen vor. Mittelfristig, d. h. 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, um aus den dort erzielten Liquiditätsüberschüssen das weitere Wachstum des Vermietungsportfolios zu unterstützen. Dabei liegt der Investitionsschwerpunkt auf Neubauwohnungen in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

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, Marktkenntnis, Marktdurchdringung und Marktposition verschaffen kann.

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 (zugleich Co-CEO): 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 (zugleich Co-CEO): 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 2023 besteht der Konzern aus 183 (Vorjahr: 187) 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 Deutschland“. 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. Innerhalb dieser organisatorischen Einheit wird durch die Vorteile des Mietwohnungsportfolio gehalten und verwaltet, während innerhalb von ROBYG Verkaufsprojekte umgesetzt und die Bautätigkeit durchgeführt werden. 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.

Steuerungssystem

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

Operative Kennzahlen

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

- **Entwicklung der Mieten**
Für die Beurteilung der Entwicklung der Mieten wird die Mietentwicklung in absoluten Größenordnungen sowie auf „like-for-like-Basis“ (das heißt ohne die An- und Verkäufe der letzten zwölf Monate) sowie die Netto-Ist-Miete und Neuvermietungsmiete pro Quadratmeter ermittelt. Beim like-for-like-Mietwachstum wird weiterhin zwischen einem like-for-like-Mietwachstum mit und ohne Effekte aus dem Leerstandsabbau unterschieden. Die Entwicklung der Indikatoren gibt Aufschluss über den Stand der zu erreichenden Ziele beim Mietwachstum. Für die Unternehmenssteuerung ist das like-for-like-Mietwachstum mit Effekten aus dem Leerstandsabbau die bedeutsame Steuerungskennzahl zur Beurteilung der Mietentwicklung.
- **Entwicklung des Leerstands**
Der Leerstand wird ermittelt als das Verhältnis aus nicht vermieteten Quadratmetern zu den Gesamtquadratmetern an Wohn- beziehungsweise Gewerbefläche. Dabei wird unternehmensintern unterschieden zwischen der Entwicklung des Leerstands für die Wohneinheiten des Konzerns (das heißt ohne Gewerbeflächen und ohne Effekte aus An- und Verkäufen des Geschäftsjahres) und der Entwicklung des Leerstands für das Gesamtportfolio. Die Leerstandsquote dient als Indikator für die Effektivität von Modernisierungs- und Vermietungsaktivitäten sowie für Umsetzungserfolge von Quartiersentwicklungskonzepten. Der Leerstandsabbau geht als weiterer Werttreiber in die Entwicklung des Mietwachstums ein. Für die

Unternehmenssteuerung ist die Entwicklung des Leerstands für die Wohneinheiten die bedeutsame Steuerungskennzahl zur Beurteilung der Leerstandsentwicklung.

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

Weiterhin werden auf monatlicher Basis für das Vermietungsgeschäft in Deutschland und die in diesem Zusammenhang erbrachten Dienstleistungen sogenannte „Deckungsbeiträge“, d. h. unmittelbar einer einzelnen Region bzw. einem Dienstleistungsgeschäft zuzuordnende Ergebnisse, ermittelt.

Für die Geschäftstätigkeit in Polen beinhalten die laufenden operativen Ergebnisse, neben Mieten und Leerständen, auch die für das Verkaufsgeschäft relevanten Kennzahlen, die ebenfalls monatlich berichtet werden. Dazu zählen insbesondere die Anzahl der verkauften und der übergebenen Wohnungen, Verkaufspreise und Verkaufsmargen sowie die Entwicklung der Baukosten.

Finanzielle Kennzahlen

Wesentliche Kennzahlen der Konzernsteuerung sind die Funds from Operations (FFO). Der FFO ermittelt sich aus dem Konzernergebnis, 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 sowie seit dem Geschäftsjahr 2023 inkl. der Beiträge aus dem Vermietungsgeschäft in Polen) und dem FFO II (mit Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen in Deutschland und unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Verkaufsgeschäfts in Polen) unterschieden. Beide Kennzahlen werden als bedeutsame Steuerungsgrößen verwendet, monatlich ermittelt und mit den Planwerten abgeglichen, sowohl in absoluten Größenordnungen als auch auf Basis der ausstehenden Aktien.

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

Gemäß der ifo Konjunkturprognose Winter 2023 hat sich die Inflation im Jahr 2023 in Deutschland verlangsamt und die Lohneinkommen sind gegenüber dem Vorjahr stärker gestiegen. Dies führte jedoch nicht zu einer Erholung des privaten Konsums, da ein Teil des Kaufkraftzuwachses von den Haushalten gespart wurde. Die Konjunktur wurde allerorts von den Notenbanken gedämpft, um die Inflation zu bekämpfen. Nach der Coronakrise waren vor allem Dienstleistungen weltweit gefragt, was dazu führte, dass deutsche Exporte lange Zeit auf Talfahrt gingen. Kräftige Impulse lieferten lediglich Investitionen in Rüstungsgüter, die im Rahmen des Sondervermögens der Bundeswehr getätigt wurden. Insgesamt hat sich damit die deutsche Konjunktur seit Jahresbeginn merklich abgekühlt und die ursprünglich für das zweite Halbjahr erwartete Belebung ist ausgeblieben.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3% niedriger als im Vorjahr. Preis- und kalenderbereinigt konnte nur ein Rückgang in Höhe von 0,1% festgestellt werden. Durch ein nach wie vor krisengeprägtes Umfeld geriet die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ins Stocken. Hauptgründe dafür waren die hohen Preise, eine geringe Nachfrage aus dem In- und Ausland sowie gestiegene Zinsen, was zu ungünstigen Finanzierungsbedingungen geführt hat.

Die Inflationsrate lag nach Angaben des statistischen Bundesamtes für das Gesamtjahr bei 5,9% und hat sich unterjährig von einem Wert im Januar von 8,7% auf einen Wert von 3,7% im Dezember abgeschwächt. Damit liegt die Inflationsrate für das Jahr 2023 unter dem historisch hohen Durchschnittswert vom Vorjahr 2022 in Höhe von 7,9%, aber immer noch auf einem hohen Niveau. Sondereffekte durch die umgesetzten Entlastungsmaßnahmen bei Energieprodukten dämpften die Teuerung bei Energieprodukten im Jahr 2023 teilweise. Diese verteuerten sich gegenüber 2022 um 5,3%, nach einem enormen Anstieg von 29,7% im Jahr 2022. Besonders stark verteuerten sich auch Nahrungsmittel mit 12,4% gegenüber dem Vorjahr.

Die konjunkturelle Schwäche hinterließ auch 2023 ihre Spuren auf dem Arbeitsmarkt, der sich aber nach wie vor gut behaupten konnte: 2023 gehört zwar zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosenquote seit der Wiedervereinigung, dennoch sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung im Jahresdurchschnitt 2023 deutlich gestiegen. So stieg die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Personen, was einem Anstieg um +0,4 Prozentpunkte auf 5,7% entspricht. Dies ist vor allem der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung geschuldet, die es Arbeitslosen erschwert hat, eine neue Beschäftigung zu finden. Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg die Erwerbstätigkeit im Jahresdurchschnitt um 333.000 auf ca. 45.940.000 Personen. Im Jahr 2023 hat sich die Arbeitskräftenachfrage, wie bereits in der zweiten Jahreshälfte 2022 angedeutet, weiter abgeschwächt.

Die Europäische Zentralbank (EZB) reagierte im Jahr 2023 auf die zumindest am Jahresanfang hohen und im Jahresverlauf abgeschwächten Inflationsraten im Euro-Währungsgebiet mit deutlichen Leitzinserhöhungen. So stieg der Hauptrefinanzierungszinssatz von 2,50% in Dezember 2022 auf 4,50% im September 2023 und ist seitdem auf diesem Niveau geblieben. Der EZB-Rat ist der Auffassung, dass die Leitzinsen der EZB ein Niveau erreicht haben, das – sofern es über einen ausreichend langen Zeitraum beibehalten wird – wesentlich dazu beitragen wird, dass die Inflation in absehbarer Zeit wieder in Richtung ihres Zielwerts in Höhe von 2% zurückkehrt. Die DZ Bank geht davon aus, dass die

EZB erst im 4. Quartal 2024 die Zinswende einleiten wird, da die Kerninflation weiterhin hoch bleiben wird. Die Kerninflation betrug im Jahr 2023 +5,1%, nach +3,8% im Jahr 2022.

In Deutschland lebten zum Jahresende 2023 rund 84,7 Millionen Menschen. Eine erste Schätzung des Statistischen Bundesamtes geht damit von einem Bevölkerungszuwachs gegenüber dem Jahresende 2022 in Höhe von 0,3 Millionen Menschen aus. Dieser Zuwachs fällt deutlich geringer als im Vorjahr aus und ist allein durch die Nettozuwanderung begründet, da wie in allen Jahren seit der Wiedervereinigung der Saldo aus Geburten und Sterbefällen negativ war.

Ende 2022 gab es in Deutschland 43,4 Millionen Wohnungen. Von diesen befanden sich rund 41,9 Millionen in Wohngebäuden, 52,5% bzw. 22,0 Millionen davon in Mehrfamilienhäusern. Laut dem Statistischen Bundesamt wurde im November 2023 der Bau von 20.200 Wohnungen genehmigt, 16,9% weniger als im November 2022. In den ersten elf Monaten des Jahres 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum in 2022 um 25,9% auf 238.500 genehmigte Wohnungen. Anfang des Jahres 2023 wurde in einer Studie des Pestel Institutes von Wohnungsdefiziten in einer Größenordnung von 700.000 Wohnungen für 2023 ausgegangen. Dies verdeutlicht das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage.

Die beschriebenen Faktoren wie steigende Zinsen, eine schwächelnde Konjunktur, hohe Inflation und Wohnungsdefizite haben Einfluss auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes, da sie sich unmittelbar auf alle Marktteilnehmer wie Investoren oder Wohnungssuchende hinsichtlich der verfügbaren Mittel bzw. des Haushaltseinkommens und des Mietniveaus auswirken. Der deutsche Wohn-Investmentmarkt präsentierte sich demgemäß im Jahr 2023 deutlich verhaltener als im Vorjahr. Dennoch wurden bundesweit zwischen EUR 5 Mrd. und knapp EUR 8 Mrd. in Wohnungsbestände investiert. Weitere Informationen dazu sind im noch folgenden Kapitel „Entwicklung des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes“ zu finden.

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

Am 15. Oktober 2023 wurde in Polen eine neue Regierung gewählt. Am 12. Dezember wurde der neue Regierungschef Donald Tusk, welcher ein Dreierbündnis aus liberal-konservativer Bürgerkoalition, dem christlich-konservativen Dritten Weg und dem Linksbündnis Lewica regiert, vereidigt. Damit endete eine zweimonatige Regierungsbildung. Am Wahltag hatten die Devisenmärkte Zuwächse in Höhe von 2% verzeichnet, der polnische Leitindex WIG20 war um über 3% gestiegen. Dies ging mit der Hoffnung auf die Freigabe der milliardenschweren EU-Mittel einher, da Brüssel die Mittel bisher aufgrund des politischen Kurses der bisherigen Regierungspartei PiS hatte sperren lassen. Durch den Machtwechsel wird wieder auf eine Annäherung an die EU gehofft, nachdem sich Polen in der letzten Legislaturperiode von der EU entfernt hatte.

In der Zeit vor und nach der Pandemie war Polen eine der am schnellsten wachsenden Volkswirtschaften in der EU und profitierte von der starken politischen Unterstützung, der niedrigen Arbeitslosigkeit und dem anhaltenden Zufluss ausländischer Direktinvestitionen. So hat sich die Pro-Kopf-Wirtschaftsleistung in den letzten Jahren von 10.000 US-Dollar 1991 auf rund 37.000 US-Dollar 2022 fast vervierfacht, was im europäischen Vergleich beispiellos ist. 2023 wird sich das Wirtschaftswachstum in Polen voraussichtlich verlangsamen. Die polnische Wirtschaft schwächelte insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2023, erholte sich jedoch in der zweiten Jahreshälfte 2023. So sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im 1. Quartal 2023 um 0,3% gegenüber dem Vorjahr, im 2. Quartal sogar um 0,6%, bevor es im 3. Quartal um 0,5% gegenüber dem Vorjahr 2022 wieder anstieg und im 4. Quartal 2023 sogar um 1,0% höher gegenüber dem Vorjahresquartal 2022 lag. Insgesamt ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,2% gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Im Jahr 2024 geht die Europäische Kommission aber wieder von einem BIP-Wachstum in Höhe von 2,7% gegenüber dem Vorjahr aus.

Der polnische Außenhandel ist in hohem Maße auf die Europäische Union ausgerichtet. Deutschland war im Jahr 2022 mit einem Anteil von 28,6% an den polnischen Exporten und 21,1% an den polnischen Importen der wichtigste Handelspartner. Trotz der allgemeinen Konjunkturschwäche entwickelt sich der deutsch-polnische Außenhandel auch in 2023 positiv. Das Handelsvolumen liegt nach den ersten drei Quartalen 2023 über dem Niveau des Vorjahres. Dies ist vor allem auf gestiegene Importe aus Polen zurückzuführen. Laut Destatis sanken die deutschen Exporte jedoch im Zeitraum von Januar bis Dezember 2023 um 3,7% gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf rund EUR 89,3 Mrd.

In Polen lebten im Dezember 2023 rund 36,8 Millionen Einwohner, das entspricht einem Bevölkerungsverlust in Höhe von -2,39% gegenüber dem Jahr 2022. Die Gesamtbevölkerung von Polen ist im Jahr 2022 um geschätzt rund 8,1% gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Grund für diesen enormen Anstieg ist der Krieg in der Ukraine.

Die durchschnittliche Inflationsrate wird im Jahr 2023 voraussichtlich bei 10,9% liegen. Gegen Jahresende 2023 ist der Anstieg der Verbraucherpreise in Polen spürbar zurückgegangen. So lag die Inflationsrate im Dezember 2023 bei 6,2%, nach 8,2% im September 2023 sowie 11,5% im Juni und dem Höchststand in Höhe von 18,4% im Februar 2023. Die Hauptursache für den Rückgang lag in dem geringen Anstieg der Preise für Nahrungsmittel, alkoholfreie Getränke und Non-Food-Produkte.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt ist nach wie vor gekennzeichnet von einer niedrigen Erwerbslosenquote und einem hohen Beschäftigungsniveau. Die Nominallöhne sind im 2. Quartal 2023 um 13,8% im Vergleich zur Vorjahresperiode gewachsen, nach 14,3% im 1. Quartal 2023 ebenfalls im Vergleich zur Vorjahresperiode. Die saisonbereinigte

Erwerbslosenquote lag im Dezember 2023 bei 2,7% und damit deutlich unter dem EU-Durchschnitt in Höhe von 5,9%. Die Arbeitslosenquote war damit nur in Malta (2,4%) geringer. Für das gesamte Jahr 2023 wird die Erwerbslosenquote dann bei voraussichtlich 3,0% liegen und damit um 0,1% höher sein als im Jahr 2022 (2,9%). Des Weiteren waren im September 2023 rund 1,1 Millionen Ausländer bei der Renten- und Invaliditätsversicherung aufgrund ihres Arbeitnehmerstatus versichert, davon waren rund 753.100 ukrainische Staatsbürger, was einem Anteil von 67,7% entspricht.

Der polnische Leitzins liegt seit dem 05. Oktober 2023 bei 5,75% und wurde damit gegenüber September 2023 um 0,25% herabgestuft. Bis zum Jahresende gab es keine weiteren Zinsänderungen. Im Januar 2023 lag der Leitzins noch bei 6,75% und ist somit im Laufe des Jahres um 1 Prozentpunkt gesunken. Die erste Zinssenkung wurde im September 2023 beschlossen, der damalige Leitzins in Höhe von 6,75% wurde um 0,75% auf 6% gesenkt.

Ab Juli 2023 übernahm die staatliche Förderbank im Rahmen des Programmes „Die erste Wohnung“ bei neuen Immobilienkrediten einen Teil der Finanzierungskosten bis maximal ca. TEUR 133. Anspruchsberechtigt sind Personen unter 45 Jahren, die noch kein Haus oder keine Wohnung besitzen. Durch diesen erheblichen Zuschuss können Privatkunden einen Zinssatz von maximal 2% für 10 Jahre in Anspruch nehmen.

Weitere Informationen dazu finden sich im Kapitel „Entwicklung des polnischen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes“.

Nachhaltige Unternehmensentwicklung¹⁾

Unverändert intensiv wurde auch im Jahr 2023 über Nachhaltigkeitsthemen diskutiert. 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 aufgrund makropolitischen Entwicklungen in Europa 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 z. B. 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 so gut wie möglich zu unterstützen. 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.

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

³⁾ ungeprüfte Angaben

Nachhaltigkeitsbericht und ESG Rating²⁾

Die TAG hatte ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2012 veröffentlicht. Seitdem haben wir unser nachhaltiges Handeln jedes Jahr offengelegt. Wir haben Maßnahmen beschrieben, Fortschritte dargestellt und Herausforderungen beleuchtet. Das werden wir auch weiterhin tun, doch der zehnte Nachhaltigkeitsreport (abrufbar unter www.tag-ag.com im Bereich „Nachhaltigkeit/Berichte“) ist der letzte in dieser Form. Ab 2025 werden wir die dann für uns geltenden neuen Standards der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) umsetzen und unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung in den Geschäftsbericht integrieren.

2023 haben wir erneut vieles bewegt, um unsere Dekarbonisierungsstrategie weiter voranzutreiben und unser Portfolio zukunftssicher zu gestalten. Unser Ziel ist klar: In den Jahren 2022 bis 2024 wollen wir durch Gebäude- und Heizungssanierungen rund 6.000 Tonnen CO₂ einsparen. Entsprechend haben wir im Berichtsjahr insbesondere in die Gebäudesanierung und den Energieträgerwechsel investiert.

In Polen, einem traditionellen Eigentumswohnungsmarkt, begegnen wir dem zunehmenden Bedarf an Mietwohnungen im urbanen Raum. In sechs polnischen Städten erweitern wir erfolgreich unser Mietwohnungsportfolio, die Zahl der Mieteinheiten lag Ende 2023 bei rund 2.400. In unseren polnischen Quartieren setzen wir mit dem Konzept der 15-Minuten-Stadt bzw. der kurzen Wege und dem Green Standard für Neubauprojektentwicklungen auf eine umweltfreundliche Infrastruktur, emissionsarme Gebäudesysteme und nachhaltige Materialien.

Unser Engagement im Bereich der nachhaltigen Unternehmensentwicklung wird auch von Ratingagenturen gewürdigt und ausgezeichnet. In einem im Februar 2024 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 9 und lag damit unter den Top 2% aller Unternehmen in diesem Sektor. Sektorübergreifend wurden rund 16.000 Unternehmen analysiert. Die TAG hat hierbei Platz 30 erreicht und lag damit in den Top 1%. Das Risiko wird mit „negligible risk“ und 6,4 Punkten als vernachlässigbares Risiko eingestuft und verbessert sich damit im Vergleich zum Vorjahr erneut um 0,5 Punkte (Vorjahr 6,9 Punkte).

Im Dezember 2023 haben wir darüber hinaus das Ergebnis der Rating Agentur MSCI nach Teilnahme am Ratingprozess mit einer Bewertung von „A“ (nach „AA“ in 2022) erhalten und haben uns mit einem Score von 6,4 von 10 möglichen Punkten in die zweithöchste Kategorie einordnen können. Weiterhin hat uns die Agentur MOODY'S im Juli 2023 mit 52 von 100 Punkten nach Teilnahme am Rating Prozess bewertet (Sektordurchschnitt 40 Punkte). Im Jahr 2021 lag das Ergebnis noch bei 35 Punkten.

Erstmalig haben wir in 2023 für unseren Nachhaltigkeitsbericht 2022 die Auszeichnung in „Gold“ der EPRA (European Public Real Estate Association) erhalten. Bei der Ratingagentur SAM/ Standard & Poor's haben wir im September mit 49 von 100 abgeschnitten. Die ist im Vergleich zum Vorjahr ein um 2 Punkte verbessertes Ergebnis.

ISS ESG hat uns im Jahr 2023 im August unverändert mit C- eingestuft. Das Ergebnis von CDP Climate Change lag ebenfalls nach der Teilnahme in 2023 mit einem Score von C unverändert auf dem Level des weltweiten Branchendurchschnitts.

²⁾ 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.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Entwicklung des deutschen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

In den deutschen Wohn-Investmentmarkt wurde im Jahr 2023 so wenig investiert wie seit dem Jahr 2011 nicht mehr. Die Zahlen der großen Maklerhäuser zum Transaktionsvolumen liegen zwischen EUR 5 Mrd. (BNP) und knapp EUR 8 Mrd. (JLL und Cushman& Wakefield). Das Investitionsvolumen für die Nutzungsart Wohnen hat sich laut des BNP Paribas Real Estate Wohnungsmarktberichtes Q4 2023 von EUR 13 Mrd. im Jahr 2022 auf EUR 5 Mrd. nochmals deutlich reduziert (-60% bei Transaktionen >30 Wohnungen). Stark gestiegene Fremdkapitalkosten, eine zu geringe Risikoprämie und eine gestiegene Unsicherheit bezüglich weiterer Regulierungen führten demnach zu dieser Kaufzurückhaltung. Großvolumige Transaktionen blieben aus und der Markt war von kleinteiligen Deals geprägt. Das Segment von Transaktionen über EUR 100 Mio. notierte mit einem Umsatzanteil von nur 39% deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von 57%.

Auch die Verteilung des Investitionsvolumens nach Käufergruppen hat sich im Vergleich zu den Vorjahren spürbar gewandelt. US-amerikanische Käufer und Family Offices sind mit 24% bzw. 19% stark vertreten, deutsches Kapital steuerte knapp 68% des Umsatzes bei. Immobilien-AGs/REITs waren durch die in den Vordergrund gerückte Refinanzierung auf der Käuferseite kaum aktiv.

Perspektivisch wird erwartet, dass die FED und die EZB im aktuellen Jahr 2024 beginnen werden, die Zinsen zu senken. Dies dürfte den Marktakteuren mehr Planungssicherheit geben. Vor dem Hintergrund bereits gestiegener Miet- und rückläufiger Staatsanleiherenditen stehen die Chancen gut, dass Wohn-Investments wieder attraktiver werden. Auch fundamental dürfte sich die Angebots-und-Nachfrage-Relation vor dem Hintergrund eines sehr angespannten Wohnungsmarktes und des mangelnden Wohnungsneubaus verbessern. Ein entspanntes fiskalisches Umfeld könnte im zweiten Halbjahr zu einer deutlichen Belebung am deutschen Wohn-Investmentmarkt führen.

Laut dem Wohnimmobilienmarktbericht von Savills aus Januar 2024 zeichnet sich aus der Perspektive von Bestandshaltern auf dem deutschen Wohnungsmarkt ein weiterhin positives Bild: Die Mieten stiegen im vergangenen Jahr kräftig, und die Leerstandsquoten sanken. Dies ist auf rückläufige Baugenehmigungen, Stornierungsquoten bei Wohnbauprojekten sowie eine weiter steigende Zahl der Haushalte zurückzuführen. Eine Trendumkehr ist hier nicht zu erwarten, vielmehr wird von einem Anstieg der Wohnungsknappheit ausgegangen. Daher dürfte die Verkaufsbereitschaft bei Bestandshaltern zumindest im ersten Halbjahr 2024 weiter recht verhalten bleiben. Für dieses Jahr rechnen auch hier die Experten lediglich mit einem moderaten Anstieg des Transaktionsvolumens auf eine Spanne zwischen EUR 9 – 11 Mrd.

Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, das zweite Nachtragshaushaltsgesetz 2021 für nichtig zu erklären, wodurch die Bundesregierung den Bundeshaushalt 2024 neu verhandeln muss, wird die wohnungspolitische Unsicherheit eher verstärken. Durch notwendig gewordene Einsparungen könnten staatliche Förderungen wie die

geplante degressive Abschreibung für Neubauten oder Förderprogramme der KfW auf dem Prüfstand stehen und zusätzliche Planungsunsicherheit, die mit Kosten verbunden sind, verursachen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des deutlichen Rückgangs der Baugenehmigungen und der anhaltenden Zurückhaltung der Projektentwickler wird damit gerechnet, dass das Neubauvolumen in den kommenden Jahren weiter sinken wird und spätestens im Jahr 2025 die Marke von 200.000 Wohnungen unterschreiten könnte. Auch JLL bestätigt einen deutlichen Nachfrageüberhang und rechnet mittel- bis langfristig mit weiter steigenden Mieten aufgrund eines deutlichen Rückgangs von Baugenehmigungen.

Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

2022 war das absatzschwächste Jahr der letzten 10 Jahre in Bezug auf die verkauften Einheiten im polnischen Wohnimmobilienmarkt. Im Jahr 2023 hingegen stieg die Anzahl der verkauften Wohneinheiten auf 58.000 Einheiten um rund 65% gegenüber dem Vorjahr. Die Nachfrage wurde zusätzlich durch das Programm zur Förderung des Ersterwerbs von Wohneigentum („BK 2“) angekurbelt, das in 2023 zur Unterzeichnung von rund 60.000 Darlehensverträgen führte, von denen etwa 35-40% auf das Neubausegment entfielen. Das Wohnungsbauprogramm „BK2“ war somit ein Faktor, der die Nachfrage stark stützte und insbesondere ab dem zweiten Quartal die Käufergruppen zu schnelleren Kaufentscheidungen bewegte.

Rund 10.000 der Transaktionen fanden in den Großstädten Warschau, Krakau, Breslau, Dreistadt, Posen und Lodz statt. In Märkten wie Warschau, Krakau oder Breslau gab es einen Angebotsmangel. In Dreistadt, Posen und Lodz war der jährliche Absatz dagegen zwar gut, jedoch nicht rekordverdächtig. Trotzdem konnten alle großen Märkte eine Umsatzsteigerung zum Vorjahr verzeichnen.

Allein im zweiten Halbjahr 2022 brachten Projektentwickler trotz des Krieges in der Ukraine und des Rückgangs der Verkaufszahlen ca. 49.000 Wohneinheiten auf den Markt, und damit mehr als nachgefragt wurden. Dies führte zu einem Überangebot. In 2023 dagegen stiegen die Verkäufe sprunghaft an und die Angebotsseite konnte mit der Nachfrage nicht mithalten. Dies führte dazu, dass in den genannten Städten bzw. den 6 größten Märkten 12% weniger Wohnungen auf den Markt gebracht wurden.

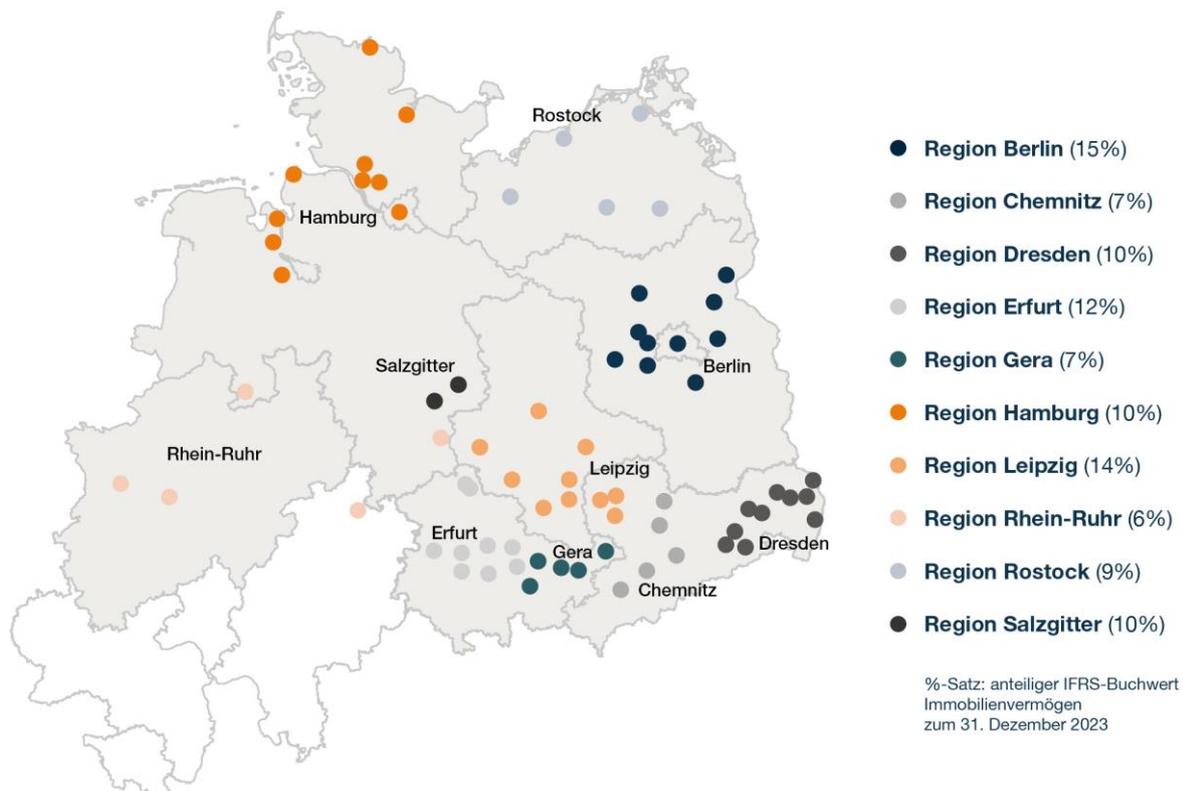
Obwohl die Anzahl der im Q4 2023 auf den Markt gebrachten Einheiten in Höhe von 16.000 Einheiten mit den Quartalsergebnissen von 2019 oder 2021 vergleichbar ist, hatten die ersten Monate im Jahr 2023 mit einem geringen Neubauvolumen einen entscheidenden Einfluss auf die Gesamtzahl der neu auf den Markt gebrachten Einheiten, was zu dem niedrigsten Ergebnis an neu auf den Markt gebrachten Einheiten seit einem Jahrzehnt führt. Dies zeigt, dass die Nachfrage (58.000 verkaufte Einheiten) im Jahr 2023 deutlich höher war als die Anzahl an neu errichteten Einheiten in Höhe von 43.000.

Zum Ende des Q4 2023 erreichten die Durchschnittspreise der angebotenen Wohneinheiten Höchststände und stiegen im Vergleich zum Q4 2022 zwischen 14% und 22% an. In den einzelnen Teilmärkten sind die Durchschnittspreise dabei wie folgt gestiegen: in Dreistadt um 21,4%, in Warschau um 21,4%, in Posen um 17,9%, in Krakau um 15,7%, in Lodz um 14,9% und in Breslau um 14,0%.

Im Dezember 2023 ging das Wohnungsbauprogramm „BK2“ zu Ende. Die Regierung plant jedoch ein neues Programm „Mieszkanie na start“ in der zweiten Jahreshälfte 2024 auf den Weg zu bringen, das jedoch leicht andere Regelungen als das Programm „BK2“ haben soll (zum Beispiel im Hinblick auf einzuhaltende Einkommensgrenzen oder die Differenzierung des Darlehenszinssatzes nach der Anzahl der Personen im Haushalt). Dies könnte zu einer Wiederholung der Situation (hohe Umsätze, Angebotsprobleme und weitere Steigerungen des Durchschnittspreises) im Jahresvergleich von 2023 und 2024 führen.

Überblick über das Portfolio und Portfoliostrategie in Deutschland

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des Geschäftsjahres 2023 rund 84.700 Einheiten. 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	31.12.2023	31.12.2022
Einheiten	84.682	86.914
Fläche in m ²	5.070.247	5.203.677
Immobilienvolumen in EUR Mio. ¹⁾	5.442,9	6.328,8
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	336,7	340,6

Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (gesamt)	5,78	5,73
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (Wohneinheiten) ²⁾	5,71	5,64
Leerstand in % (gesamt)	4,3	4,8
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten) ²⁾	4,0	4,4
I-f-I Mietwachstum in %	1,8	1,5
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,3	2,7

¹⁾ EUR 6.574,4 Mio. bzw. EUR 7.481,4 Mio. im Vorjahr Immobilienvolumen gesamt (davon entfallen EUR 1.131,5 Mio. bzw. EUR 1.152,6 Mio. im Vorjahr auf Immobilien in Polen)

²⁾ 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.

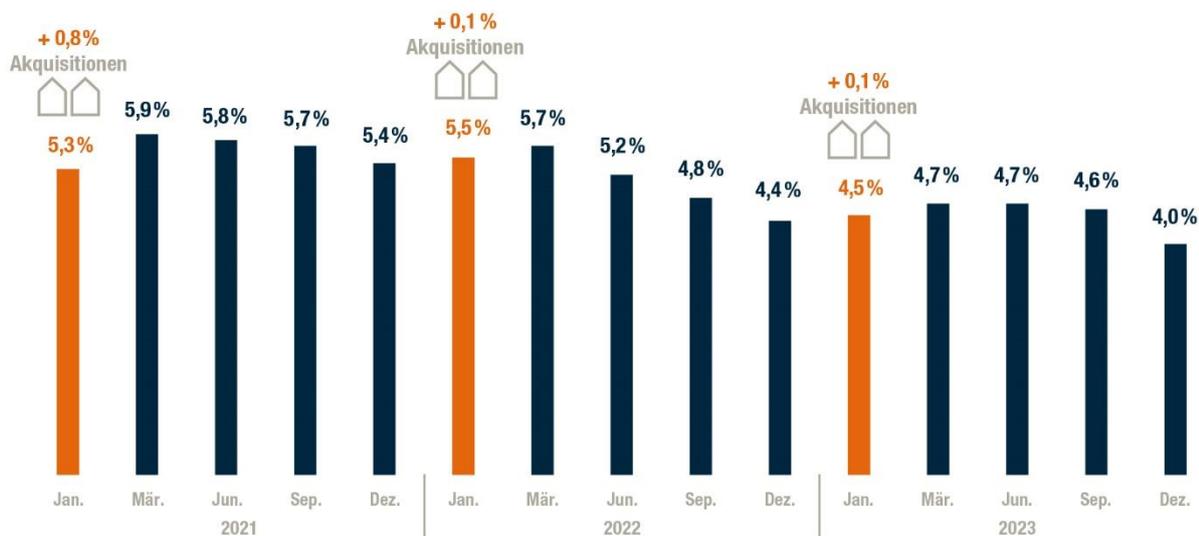
Auch wenn die Mieten in den B-Lagen beziehungsweise B-Städten in absoluten Größenordnungen die Top-Standorte Deutschlands nicht erreichen, so sind diese aus unserer Sicht dennoch sehr attraktiv. Die erzielbare Rendite, also die Relation der zu erwartenden Miete beziehungsweise des zu erwartenden FFO 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.

Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio

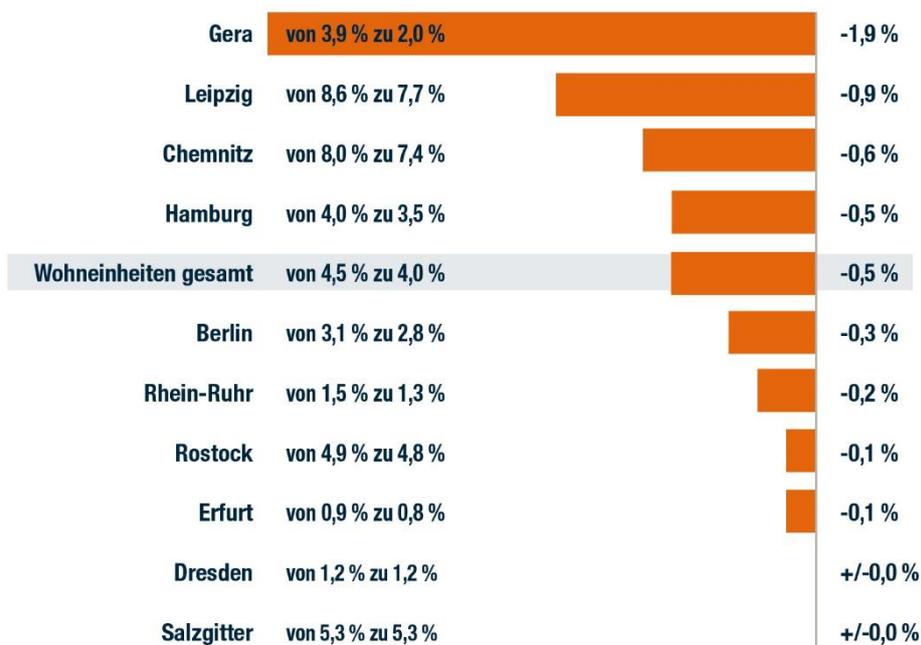
Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik (ungeprüfte Quartalszahlen) verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren 2021 bis 2023:



Nach einem wie in den Vorjahren leichten Anstieg des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns im ersten Quartal konnte dieser in den Folgequartalen und im Jahresverlauf um 0,5%-Punkte auf 4,0% im Dezember 2023 verringert werden. Damit hat die TAG die für das Geschäftsjahr 2023 abgegebene Prognose, die eine Reduzierung des Leerstands um 0,3%- bis 0,5%-Punkte vorsah, erreicht. Dies ist im Wesentlichen auf die weiter 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, inklusive Akquisitionen im Geschäftsjahr) haben wie folgt zu den Leerstandsveränderungen beigetragen:



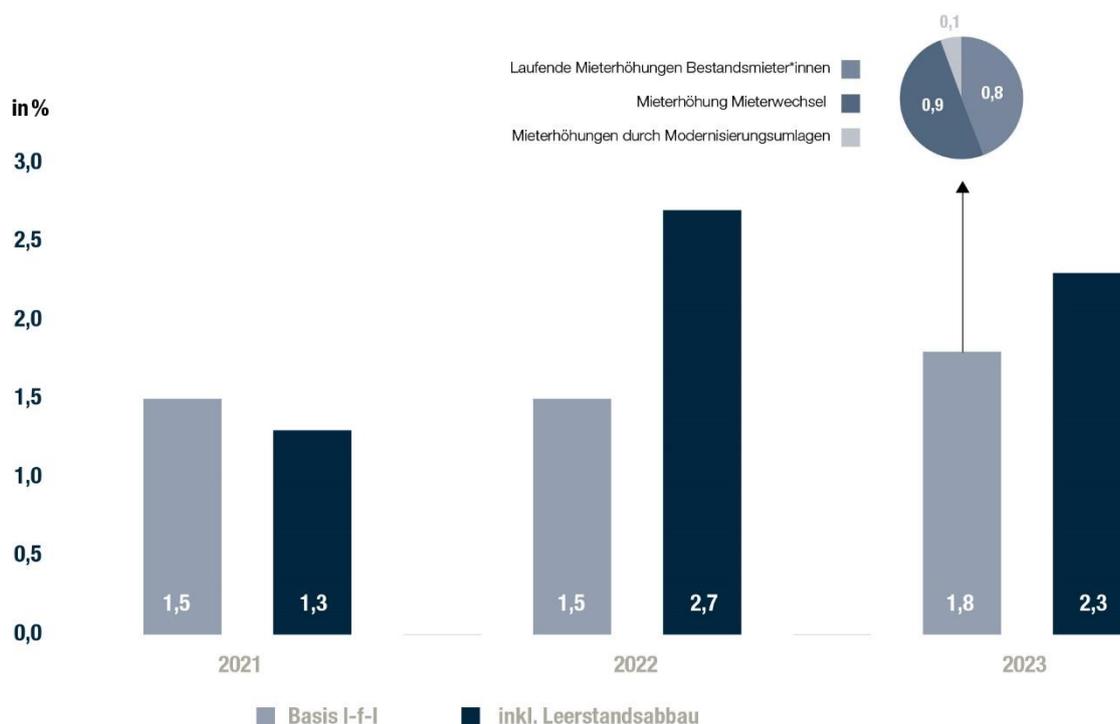
Wesentliche Rückgänge im Leerstand ergaben sich insbesondere in den Regionen Gera (Leerstandsabbau um 1,9%-Punkte), Leipzig und Chemnitz (Rückgang um 0,9%-Punkte bzw. 0,6%-Punkte). Von allen zehn Regionen im Immobilienportfolio der TAG verfügen sieben zum 31. Dezember 2023 über Leerstandsquoten von unter 5%.

Im Gesamtportfolio, das u. a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2023 bei 4,3% nach 4,8% 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) 1,8% nach 1,5% im Vorjahr. Dieses Mietwachstum von 1,8% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (0,8% nach 0,6% im Vorjahr), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,9% 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 2023 2,3% (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% wurde damit erfüllt.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2021 bis 2023:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in 2023 von EUR 5,64 je m² auf EUR 5,71 je m² gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten im Geschäftsjahr 2023 zu durchschnittlich EUR 6,02 je m², auch hier war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr (EUR 5,86 je m²) zu verzeichnen.

Portfolio im Detail

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

Region	Einheiten	Fläche m ²	IFRS Buchwert 31.12.2023 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand Dez. 2023 %	Leerstand ¹⁾ Dez. 2022 %	Netto - Ist-Miete EUR / m ²	Neuvermiete - tungs-miete EUR / m ²	I-f-I Mietwachs - tum (y-o-y) %	I-f-I Mietwachs - tum gesamt ¹⁾ (y-o-y) %	Instandhaltungs-aufwand EUR / m ²	Capex EUR / m ²
Berlin	9.642	558.269	778,3	5,2%	2,8%	2,9%	6,19	7,02	2,2%	2,5%	9,06	21,43
Chemnitz	7.967	469.641	368,4	7,3%	7,4%	8,1%	5,15	5,37	1,3%	1,9%	8,21	22,43
Dresden	5.874	378.393	530,6	5,3%	1,2%	1,2%	6,26	6,42	2,3%	2,3%	5,54	8,64
Erfurt	10.189	574.955	670,2	5,7%	0,8%	0,8%	5,55	5,81	2,2%	2,2%	7,32	14,71
Gera	9.169	531.723	402,4	8,2%	2,0%	3,9%	5,28	5,53	1,7%	3,8%	6,33	10,53
Hamburg	6.505	397.907	522,2	5,5%	3,5%	4,0%	6,22	6,90	2,4%	3,0%	8,73	15,29
Leipzig	13.317	772.838	741,0	6,4%	7,7%	7,7%	5,53	5,79	1,6%	2,6%	5,91	20,99
Rhein-Ruhr	3.835	241.142	318,9	5,3%	1,3%	1,4%	5,90	6,21	2,2%	2,4%	14,80	11,70
Rostock	7.890	442.201	509,5	5,8%	4,8%	6,1%	5,81	6,36	1,7%	1,7%	7,31	26,54
Salzgitter	9.179	563.062	512,3	6,9%	5,3%	5,3%	5,56	5,71	0,9%	0,9%	8,35	16,81

Wohn-einheiten	83.567	4.930.131	5.354	6,1%	4,0%	4,4%	5,71	6,02	1,8%	2,3%	7,73	17,48
Akquisi-tionen	0	0	0,0	0,0%	0,0%	45,1%	0,00	-	-	-	-	-
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	1.006	128.518	-	-	14,1%	13,9%	8,00	-	-	-	-	-
Sonstige ²⁾	109	11.598	89,0	8,6%	0,9%	0,2%	14,62	-	-	-	-	-
Gesamt-portfolio	84.682	5.070.247	5.443	6,3%	4,3%	4,8%	5,78	-	-	-	-	-

¹⁾ inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

²⁾ beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS-Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 65,2 Mio.

Neubewertung des Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2023 wurden, wie bereits auch in den Vorjahren, zwei Bewertungen des gesamten Portfolios, durch die CBRE GmbH als unabhängige Sachverständige für das deutsche Portfolio und durch Savills für das polnische Portfolio, durchgeführt. Die Bewertungen erfolgten wiederum zum 30. Juni und zum 31. Dezember des Jahres.

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2023 ein Bewertungsverlust für das Portfolio in Deutschland von EUR 731,6 Mio. (Vorjahr: EUR 97,3 Mio.). Dabei entfällt ein Ertrag von rund EUR 150,2 Mio. (Vorjahr Ertrag von rund EUR 57,3 Mio.) auf eine besser als in der vorherigen Bewertung angenommene operative Entwicklung sowie ein Betrag von rund EUR -881,8 Mio. (Vorjahr: rund EUR -154,6 Mio.) auf die sogenannte „yield extension“, d.h. gestiegene Kapitalisierungszinsen. Dies entspricht im Vergleich zum Buchwert zum Jahresbeginn einer Wertminderung, ohne Buchwerterhöhungen durch Modernisierungsmaßnahmen (Capex), von -11,6% nach -1,5% Wertminderung im Geschäftsjahr 2022.

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

Region (in EUR Mio.)	31.12.2023 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2023 Verkehrswert (EUR/m2)	31.12.2023 Bewertungsmultiplikator	FY 2023 Bewertungsgewinn/-verlust	Operative Performance/weitere Marktentwicklungen	Anteil Yield Compression	31.12.2022 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2022 Verkehrswert (EUR/m2)	31.12.2022 Bewertungsmultiplikator
Berlin	778,3	1.338,9	18,6	- 98,5	30,0	- 128,6	959,9	1.535,0	21,5
Chemnitz	368,4	765,2	13,4	- 47,7	9,5	- 57,3	407,3	843,9	15,1
Dresden	530,6	1.367,0	18,4	- 72,6	11,8	- 84,4	628,8	1.546,6	21,3
Erfurt	670,2	1.121,3	16,7	- 105,9	18,8	- 124,7	767,8	1.284,5	19,6
Gera	402,4	723,3	11,7	- 53,1	19,3	- 72,4	450,0	808,8	13,6
Hamburg	522,2	1.287,7	17,7	- 87,3	19,2	- 106,5	636,7	1.535,3	21,1
Leipzig	741,0	948,1	15,3	- 89,3	21,3	- 110,6	812,0	1.050,5	17,2
Rhein-Ruhr	318,9	1.270,9	17,9	- 43,6	7,2	- 50,8	388,5	1.425,9	20,4
Rostock	509,5	1.129,4	16,8	- 53,0	6,2	- 59,2	578,3	1.216,7	18,6
Salzgitter	512,3	907,3	14,2	- 71,8	4,9	- 76,7	574,6	1.017,7	16,0
Wohn-einheiten	5.353,8	1.058,4	16,0	- 722,7	148,3	- 871,1	6.203,9	1.200,3	18,4

Akquisitionen	-	-	-	-	-	-	14,2	807,8	24,0
Sonstige ¹⁾	89,0	2.020,7	11,6	- 8,9	1,8	- 10,7	110,9	3.258,4	17,2
Gesamtportfolio	5.442,9	1.060,6	16,0	- 731,6	150,2	- 881,8	6.328,8	1.205,9	18,4

¹⁾ inkl. Buchwert Projektentwicklungen von EUR 65,7 Mio.

Der Bewertungsmultiplikator des Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Netto-Ist-Miete) ist von 18,4 zum Jahresende 2022 auf 16,0 zum 31. Dezember 2023 gesunken. Dies entspricht einer Bruttoanfangsverzinsung von 6,3% (Vorjahr: 5,4%). Bezogen auf den Preis je Quadratmeter ergibt sich für das deutsche Gesamtportfolio ein Wert von rund EUR 1.060 (Vorjahr: 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 2023 bei einem Buchwert von EUR 566,8 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 491,7 Mio.) ein Bewertungsergebnis von EUR 26,4 Mio. nach EUR 33,1 Mio. im Vorjahr.

An- und Verkäufe im Geschäftsjahr 2023 in Deutschland

Während in der Vergangenheit 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 2023 darüber hinaus verstärkt Portfolioverkäufe zur Refinanzierung von in 2023 und 2024 fälligen Finanzverbindlichkeiten vorangetrieben.

Insgesamt wurden im Verlauf des Geschäftsjahres in Deutschland 1.373 (Vorjahr: 1.589) Einheiten (zum überwiegenden Teil Wohnungen sowie ein größeres Gewerbeobjekt) zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 213,5 Mio. (Vorjahr: EUR 102,3 Mio.) veräußert. Der durchschnittliche Faktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete belief sich auf das 23,3-Fache (Vorjahr: 17,9-Fache), dies entspricht einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 4,3% (Vorjahr: 5,6%). Der Nettoliquiditätszufluss, das heißt der nach Abzug der zurückzuführenden Kredite verbleibende Kaufpreis, belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf rund EUR 187,4 Mio. (Vorjahr: rund EUR 86,3 Mio.). Aus den Verkäufen resultierte ein Buchgewinn von EUR 3,2 Mio. (Vorjahr: Buchverlust EUR 2,7 Mio.), der überwiegend darauf zurückzuführen war, dass das verkaufte Gewerbeobjekt als zum Teil selbst genutztes Bürogebäude zu fortgeführten historischen Anschaffungskosten bilanziert war.

Die im Geschäftsjahr 2023 in Deutschland beurkundeten Verkäufe stellen sich in einem Überblick wie folgt dar:

Abschluss des Vertrags	2023	2022
Einheiten	1.373	1.589
Netto-Ist-Miete EUR /m ² /Monat	8,18	5,51
Leerstand	3%	12%
Verkaufspreis in EUR Mio.	213,5	102,3
Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio.	9,17	5,71
Netto-Bar-Erlöse in EUR Mio.	187,4	86,3
Buchgewinn/-verlust in EUR Mio.	3,2	-2,7
Nutzen-Lasten-Übergang	2023/2024	2022/2023

Multiplikatoren	23,3	17,9
-----------------	------	------

Ankäufe wurden im Geschäftsjahr 2023 nicht getätigt.

Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro im Geschäftsjahr 2023 von 4,5420:1, auf EUR 485,8 Mio. nach EUR 337,6 Mio. im Vorjahr. Bei Herstellungskosten von EUR 412,1 Mio. nach EUR 300,8 Mio. Vorjahr (einschließlich Effekten aus der Kaufpreisallokation von EUR 36,8 Mio. nach EUR 53,9 Mio. im Vorjahr) ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 73,7 Mio. (Vorjahr EUR 36,8 Mio.). Das Verkaufsergebnis beinhaltet einen Verlust in Höhe von EUR 3,0 Mio. (bereinigt um Effekte aus der Kaufpreisallokation: Gewinn von EUR 13,4 Mio.) aus Grundstücksübertragungen an zum Ende des zweiten Quartals 2023 mit einem Finanzinvestor gegründete Joint Ventures.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2023 Verkäufe von 3.586 (Vorjahr: 1.751) Wohnungen beurkundet und 3.812 (Vorjahr: 3.510) Wohnungen an die Käufer übergeben.

Im Bereich der Vermietung wurden in Polen zum 31. Dezember 2023 Mieteinnahmen (Netto-Ist-Mieten) von EUR 11,6 Mio. nach EUR 2,7 Mio. im Vorjahreszeitraum erzielt. Unter Berücksichtigung der Aufwendungen aus der Vermietung von EUR 0,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,3 Mio.) ergab sich ein Mietergebnis von EUR 10,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 2,5 Mio.). Zum Stichtag waren 2.417 (Vorjahreszeitraum: 1.153) Einheiten in der Vermietung. Der Leerstand im Vermietungsportfolio belief sich in Polen zum 31. Dezember 2023 auf 7,2% (Vorjahreszeitraum: 35,8%) Das like-for-like Mietwachstum bei den Wohnungen, die bereits seit mindestens einem Jahr in der Vermietungsphase sind, betrug 10,8% nach 22% im Vorjahreszeitraum.

Zum 31. Dezember 2023 stellt sich das Portfolio in Polen in einer Übersicht wie folgt dar:

Region	Einheiten Gesamt	Fertiggestellte Einheiten	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m ²	Buchwert 31. Dezember 2023 in Mio. EUR ¹⁾
Breslau	2.729	1.190	668	871	132.695	214
Posen	3.055	834	364	1.857	156.896	168
Warschau	974	0	0	974	48.768	14
Dreistadt	998	0	185	813	44.141	36
Lodz	1.351	393	142	816	60.616	64
Krakau	334	0	0	334	43.614	18
Wohneinheiten zur Vermietung	9.441	2.417	1.359	5.665	486.730	514
Warschau	4.260	0	863	3.397	266.868	80 ²⁾
Dreistadt	2.493	0	374	2.119	136.266	73
Breslau	8.121	0	1.705	6.416	415.614	256
Posen	4.986	0	1.306	3.680	259.289	209
Verkaufseinheiten	19.860	0	4.248³⁾	15.612	1.078.037	618
Gesamtportfolio	29.301	2.417	5.607	21.277	1.564.767	1.132

¹⁾ Buchwerte exklusive Projekte in Joint Ventures

²⁾ Buchwert beinhaltet EUR 1,4 Mio. an selbst genutzten Büroimmobilien

³⁾ Davon 502 fertiggestellt und noch nicht verkaufte Einheiten

Weitere Details des Vermietungsportfolios in Polen können der folgenden Übersicht entnommen werden:

Region	Einheiten	Fläche in m ²	IFRS-Buchwert 31.12.2023 in EUR Mio.	Ist-Rendite in %	Leerstand 31.12.2023 in %	Leerstand 31.12.2022 in %	Netto-ist-Miete in EUR/m ² /Monat ¹⁾	Ift-Mietwachstum (y-o-y) in %
Wohneinheiten > 1 Jahr in der Vermietung	1.452	63.047	167,5	5,9	2,2	3,9	13,4	10,8
Breslau	863	36.041	102,6	6,1	3,0	3,9	15,0	11,4
Posen	589	27.006	64,9	5,5	1,2	-	11,2	9,2
Wohneinheiten < 1 Jahr in der Vermietung	914	39.299	110,6	-	13,8	50,2	12,4	-
Breslau	286	11.983	31,9	-	3,8	54,6	14,0	-
Posen	237	10.452	25,7	-	0,0	29,5	11,6	-
Lodz	391	16.864	53,0	-	29,4	91,8	11,5	-
Wohneinheiten gesamt	2.366	102.346	278,1	-	6,7	35,4	13,0	-
Gewerbeeinheiten	51	5.814	17,6	-	17,0	57,9	14,9	-
Gesamtportfolio	2.417	108.160	295,7	-	7,2	35,8	13,1	-

¹⁾ basierend auf einem PLN/EUR Umrechnungskurs von 0,2304 per 31. Dezember 2023

TAG-AKTIE UND KAPITALMARKT

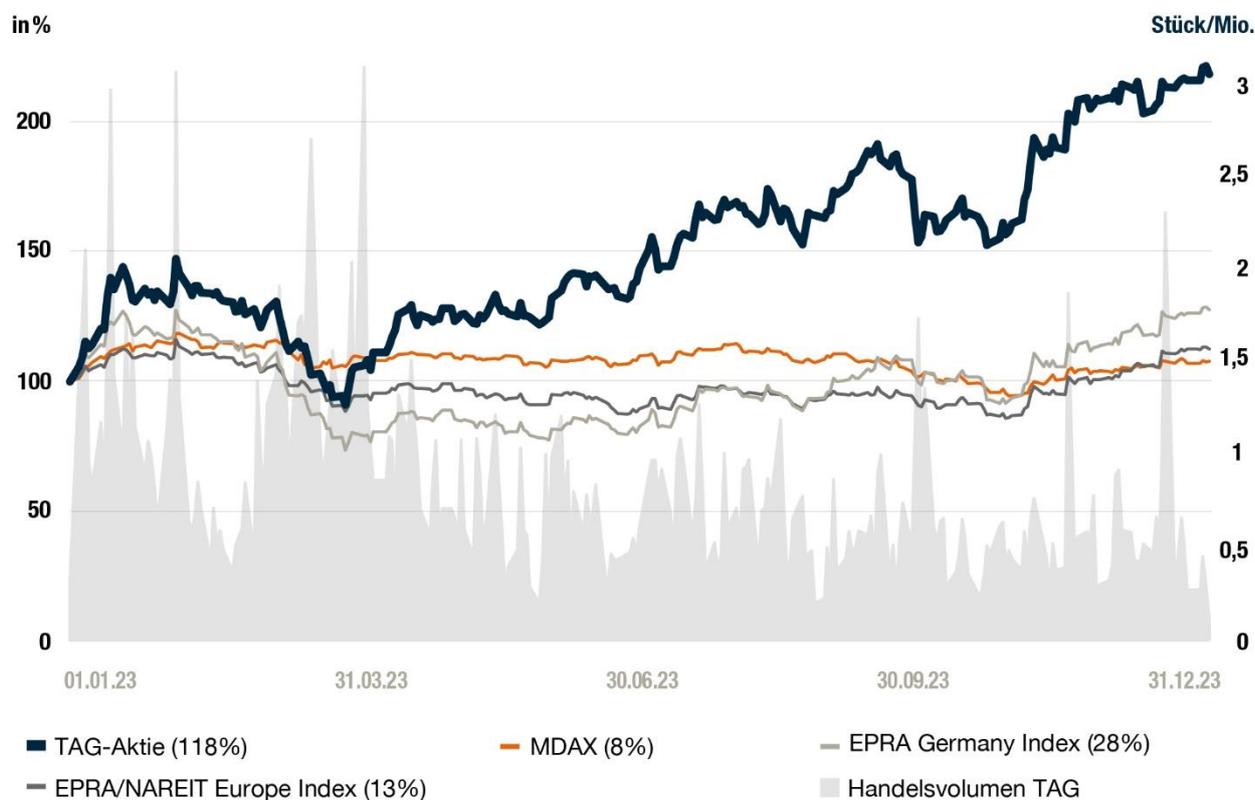
Kursentwicklung

Die Aktien der TAG Immobilien AG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 31. Dezember 2023 EUR 2,3 Mrd. (31. Dezember 2022: EUR 1,1 Mrd.).

Im Jahr 2023 zeigte die TAG-Aktie einen deutlich positiven Kursverlauf. Ausgehend von einem Schlusskurs zum Jahresende 2022 von EUR 6,05 notierte die Aktie am 31. Dezember 2023 in der Schlussauktion mit EUR 13,20 (+118%). Die Höchstnotierung lag im Dezember bei EUR 13,38 (28. Dezember 2023), der Tiefstwert wurde am 28. März 2023 mit EUR 5,52 erreicht. Die Gesamtperformance der TAG-Aktie spiegelt die unterjährig zunehmend stabileren Marktbedingungen, insbesondere die Erwartung zukünftig fallender oder zumindest nicht mehr steigenden Zinsen wider. Im Jahr 2022, in dem die Zinsen stark anstiegen, war dagegen für die TAG-Aktie noch ein Kursverlust von 72% zu verkräften.

Als Vergleich verzeichnete der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, einen Gewinn von 13% (Vorjahr: -39 %).

Auf nationaler Ebene notierte der MDAX-Index mit einem Plus von 8%. Der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete ebenfalls ein Plus von 28% (Vorjahr: - 55%) und lag damit wesentlich unter der Performance der TAG Aktie, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:

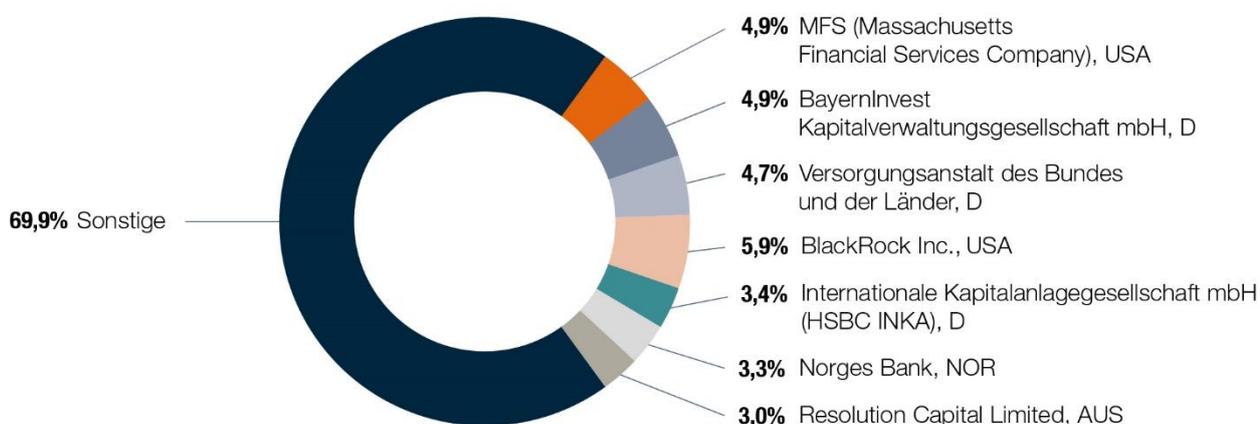


Grundkapital und Aktionärsstruktur

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. Dezember 2023 unverändert zum Vorjahr bei EUR 175.489.025,00 beziehungsweise 175.489.025 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei knapp 100% des Grundkapitals, 6.484 Stück Aktien des Grundkapitals (nach 47.434 Stück Aktien 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 31. Dezember 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.

Eine Entscheidung über eine Dividendenzahlung für das Jahr 2024 wird frühestens zum Ende des Jahres mit den Prognosen für das Jahr 2025 erfolgen und steht in Abhängigkeit von den Marktbedingungen und der Refinanzierung aller Finanzverbindlichkeiten.

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 auch in der Zukunft 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 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 des Aufsichtsrats

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 am Standort 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.

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Ertragslage

Umsätze aus Vermietung und Mietergebnis

Die aus dem Vermietungsgeschäft in Deutschland erzielte Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns liegt mit EUR 339,2 Mio. leicht über dem Niveau des Vorjahres von EUR 337,2 Mio., was unter Beachtung der in 2023 erfolgten Verkäufe eine positive Entwicklung darstellt. Wesentlich zu dieser Entwicklung beigetragen haben ein like-for-like Mietwachstum (inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau) von 2,3% (Vorjahr: 2,7%) sowie eine weitere Reduzierung des Leerstands des Gesamtportfolios auf 4,3% zum Jahresende nach 4,8%.

Einschließlich der weiteren in den Umsätzen aus Vermietung ausgewiesenen Erträge (im Wesentlichen fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten) beliefen sich die gesamten Umsatzerlöse aus Vermietung in Deutschland auf EUR 450,7 Mio. nach EUR 451,1 Mio. im Vorjahr. Das Vermietungsgeschäft in Polen trug mit einer Netto-Ist-Miete von EUR 11,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2,7 Mio.) zum Mietergebnis bei. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist durch die Fertigstellung weiterer Einheiten zur Vermietung sowie durch das in 2023 erzielte like-for-like Mietwachstum von 10,8% in Polen bedingt.

Unter Berücksichtigung von Aufwendungen aus der Vermietung ergab sich in Deutschland ein Mietergebnis, als Saldo aus Umsätzen und Aufwendungen aus Vermietung, von EUR 270,6 Mio. nach EUR 275,4 Mio. im Vorjahr. Aus der Vermietung in Polen wurde ein Mietergebnis von EUR 10,7 Mio., nach EUR 2,5 Mio. im Vorjahr erwirtschaftet. Insgesamt konnte somit ein Mietergebnis von EUR 281,3 Mio. nach EUR 277,9 Mio. im Vorjahr erzielt werden.

Für das Segment Vermietung Deutschland, welches ab dem Berichtsjahr 2023 auch die vermietungsnahen Dienstleistungen beinhaltet, ergibt sich ein Segmentergebnis bzw. FFO I, nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten, von EUR 173,4 Mio. (Vorjahr: FFO I von EUR 189,4 Mio.).

Das Segmentergebnis bzw. der FFO I im Segment Vermietung Polen, welches per 31. Dezember 2023 erstmalig berichtet wird, beläuft sich nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten auf EUR -1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.)

Verkaufsergebnis Immobilien des Vorratsvermögens und Renditeliegenschaften

Die Umsätze aus Verkäufen von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften liegen mit zusammen EUR 749,5 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau von EUR 418,8 Mio. Ursächlich sind insbesondere die im Geschäftsjahr 2023 weiter vorangetriebenen Verkaufsaktivitäten der TAG in Deutschland. Der in Polen erzielte Umsatz aus Verkäufen von Vorratsimmobilien beläuft sich auf EUR 478,1 Mio. nach EUR 327,0 Mio. im Vorjahr (vgl. dazu auch die Ausführungen im Kapitel „Überblick über die Geschäftstätigkeit in Polen“). Insgesamt wurde dadurch in 2023 ein Verkaufsergebnis von EUR 74,8 Mio. nach EUR 35,4 Mio. im Vorjahr erzielt.

Neben den Buchgewinnen enthält das Verkaufsergebnis auch Aufwendungen für Provisionen für Verkäufe, Zuführungen zu Rückstellungen für Schadensersatzrisiken und Prozesskosten aus Bauträgermaßnahmen und Verkäufen der Vorjahre sowie sonstige Verkaufsnebenkosten. Insgesamt belaufen sich diese Aufwendungen auf EUR 7,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.).

Für das Segment Verkauf Polen, welches ebenfalls per 31. Dezember 2023 erstmalig berichtet wird, ergibt sich ein in der Segmentberichterstattung ausgewiesenes Verkaufsergebnis bzw. FFO II Beitrag von EUR 82,8 Mio.

Umsätze aus Dienstleistungen und Dienstleistungsergebnis

Die Dienstleistungserlöse von insgesamt EUR 118,0 Mio. (Vorjahr: EUR 82,2 Mio.) werden mit EUR 114,2 Mio. (Vorjahr: EUR 80,4 Mio.) fast ausschließlich in Deutschland erzielt. Sie betreffen die Geschäftsfelder Energiemanagement, Multimedia, Handwerkertätigkeiten, Hausmeisterdienstleistungen sowie die WEG-Verwaltung. Davon entfallen EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,2 Mio.) auf anteilig zuzurechnende Grundsteuer- und Versicherungsbeiträge. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die im Berichtszeitraum gestiegenen Preise für Wärme und Gas innerhalb des Energiemanagements zurückzuführen, die an die Mieter weiterbelastet werden. Nach Abzug der direkt zurechenbaren Einkaufs- und Materialkosten ergibt sich ein Dienstleistungsergebnis von EUR 32,8 Mio. (Vorjahr: EUR 28,6 Mio.).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr EUR 20,3 Mio. (Vorjahr: EUR 20,2 Mio.) und entfallen wie im Vorjahr im Wesentlichen auf die Aktivierung von Personalaufwendungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen in Polen, die Zwischenvermietung von noch nicht entwickelten Objekten 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 2023, nach einer Wertminderung im Vorjahr von EUR -64,2 Mio., ein negatives Bewertungsergebnis von EUR -705,2 Mio. Das Bewertungsergebnis in Deutschland belastet das Ergebnis dabei mit EUR -731,6 Mio. (Vorjahr: EUR -97,3 Mio.), während in Polen ein positives Bewertungsergebnis von EUR 26,4 Mio. (Vorjahr: EUR 33,1 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 85,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 77,7 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 2023 beschäftigte die TAG, einschließlich der Mitarbeiter*innen in Polen, 1.816 Mitarbeiter*innen nach 1.739 Mitarbeiter*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2022.

Den einzelnen Segmenten werden in diesem Zusammenhang direkt zurechenbare Personalkosten von insgesamt EUR 85,2 Mio. (Vorjahr: EUR 77,7 Mio.) zugeordnet. Davon entfallen auf das Segment Vermietung, welches seit 2023 auch die vermietungsnahen Dienstleistungen beinhaltet, EUR 59,7 Mio. in Deutschland und EUR 3,4 Mio. in Polen (Vorjahr: EUR 55,6 Mio. in Deutschland, EUR 0 in Polen). Auf die Verkaufstätigkeit in Polen entfallen EUR 22,4 Mio. (Vorjahr: EUR 22,1 Mio.).

Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 11,8 Mio. (Vorjahr: EUR 10,6 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 30,0 Mio. leicht unter dem Niveau des Vorjahres von EUR 32,7 Mio. 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 9,8 Mio. (Vorjahr: EUR 5,2 Mio.) zugeordnet. Davon entfallen auf das Segment Vermietung per Saldo Aufwendungen in Höhe von EUR 16,2 Mio. in Deutschland (Vorjahr: Aufwendungen in Höhe von EUR 14,2 Mio.) bzw. Erträge in Polen von EUR 1,1 Mio. in Polen (Vorjahr: Aufwendungen in Höhe von EUR -2,0 Mio.) und auf das Verkaufsgeschäft in Polen Erträge von EUR 5,3 Mio. (Vorjahr: Erträge in Höhe von EUR 11,0 Mio.).

Zinsergebnis und sonstiges Finanzergebnis

Das gesamte Finanzergebnis, als Saldo aus Zinsertrag und Zinsaufwand sowie dem sonstigen Finanzergebnis, verringerte sich im Wesentlichen aufgrund gestiegener Zinsaufwendungen und Aufwendungen aus der Derivatebewertung auf EUR -79,7 Mio. (Vorjahr: EUR -32,6 Mio.). Eliminiert man aus diesem Finanzergebnis Einmaleffekte sowie nicht zahlungswirksame Bewertungsergebnisse, z. B. aus Derivaten, so ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023 ein zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Sondereffekte von EUR -59,7 Mio. nach EUR 41,9 Mio. in 2022, das in dieser Höhe in die Berechnung des FFO einfließt.

Aufgrund der im Jahresverlauf noch etwas gestiegenen Zinssätze stieg der durchschnittliche Zinsaufwand für die gesamten Finanzverbindlichkeiten auf 2,2% nach 2,1% zum Ende des Vorjahres.

Das sonstige Finanzergebnis enthält die Bewertung von Derivaten mit EUR -18,1 Mio. (Vorjahr: EUR 15,6 Mio.), daneben sind im Wesentlichen Erträge aus Joint Ventures mit EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) sowie Effekte aus der Währungsumrechnung mit insgesamt EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR -0,6 Mio.) enthalten.

Ertragsteuern

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in 2023 auf EUR -92,2 Mio. nach EUR 26,9 Mio. in 2022. Der Anteil der tatsächlichen Steueraufwendungen betrug in 2023 EUR 27,2 Mio. (Vorjahr: EUR 16,0 Mio.), der verbleibende Ertrag von EUR 119,4 Mio. (Vorjahr: Aufwand in Höhe von EUR 11,0 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 2023 ein Konzernergebnis von EUR -410,9 Mio. (Vorjahr: EUR 117,3 Mio.). Wesentliche Ursache für die Verringerung des Konzernergebnisses um EUR -528,2 Mio. war ein um EUR -641,0 Mio. niedrigeres Bewertungsergebnis.

Bereinigtes EBITDA

Für das Geschäftsjahr 2023 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.	2023	2022
EBIT	-512,8	118,0
Bewertungsergebnis	731,6	97,3
Abschreibungen	9,9	9,4
Sondereffekte	0,0	7,3
Ergebnis aus Verkäufen	-1,1	1,4
EBITDA (bereinigt)	227,6	233,5
Netto-Ist-Miete	339,2	337,2
EBITDA-Marge (bereinigt)	67,1%	69,2%

Der Rückgang des bereinigten EBITDA ist im Wesentlichen auf im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Kosten für die Instandhaltung und nicht umlagefähige Kosten der Hausbewirtschaftung, u. a. aus der CO₂-Kosten-Aufteilung zurückzuführen. Die EBITDA-Marge liegt in der Folge mit 67,1% unter dem Niveau des Vorjahres von 69,2%.

Das bereinigte EBITDA beziehungsweise die bereinigte EBITDA-Marge für das Vermietungsgeschäft in Polen stellt sich wie folgt dar:

Mio.	2023
EBIT Vermietung Polen	22,1
Bewertungsergebnis	-13,7
Abschreibungen	0,3
EBITDA (bereinigt)	8,8
Netto-Ist-Miete	11,6
EBITDA-Marge (bereinigt)	75,9%

Das Vermietungsgeschäft in Polen erzielte im Geschäftsjahr 2022 noch keinen wesentlichen Ergebnisbeitrag. Insofern wird das bereinigte EBITDA bzw. die bereinigte EBITDA-Marge für Polen erstmalig für das Geschäftsjahr 2023 berichtet. Ausgehend von einer Netto-Ist-Miete von EUR 11,6 Mio. und einem bereinigten EBITDA von EUR 8,8 Mio., ergibt sich per 31. Dezember 2023 eine bereinigte EBITDA-Marge von 75,9%.

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. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022 (angepasst)
EBIT Deutschland	-512,8	118,0
EBIT Polen (Vermietung)	22,1	0,0
EBIT Deutschland und Vermietung in Polen	-490,7	118,0
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	717,9	97,3
Abschreibungen	10,2	9,4
Sondereffekte	0,0	7,3
Verkaufsergebnis	-1,1	1,4
EBITDA (bereinigt) Vermietung	236,4	233,5
Netto-Ist-Miete	350,8	337,2
EBITDA-Marge (bereinigt)	67,4%	69,2%
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-59,7	-41,9
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-3,9	-1,0
Garantiedividende Minderheiten	-1,1	-1,2
FFO I	171,7	189,4
davon aus der Geschäftstätigkeit in Deutschland	173,4	189,4
davon aus der Geschäftstätigkeit in Polen	-1,7	0,0
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-20,0	-17,2
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	151,7	172,2
Modernisierungs-Capex	-66,1	-69,4
AFFO	85,6	102,8
Verkaufsergebnis Deutschland	1,1	-1,4
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen ¹⁾	82,8	59,3
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	255,6	247,3
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	175.444	158.900
FFO I je Aktie in EUR	0,98	1,19
FFO II je Aktie in EUR	1,46	1,56
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	175.444	158.900

FFO I je Aktie in EUR	0,98	1,19
FFO II je Aktie in EUR	1,46	1,56

Die Beiträge der Geschäftstätigkeit in Polen zum TAG-Konzernergebnis und der Beitrag zum FFO II des TAG-Konzerns stellen sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt dar:

Mio.	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
EBIT Polen	67,2	58,8
Effekte aus der Kaufpreisallokation	36,8	53,9
Bewertungsergebnis Polen	-12,7	-33,1
Abschreibungen	1,6	1,2
Erträge aus Joint Ventures ¹⁾	7,7	0,0
EBITDA (angepasst) Polen	100,6	80,8
Nettofinanzergebnis	1,2	-3,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-18,4	-15,0
Minderheiten Polen	-0,6	-3,3
Beitrag Geschäftstätigkeit Polen zum FFO II	82,8	59,3

¹⁾ ohne Effekte aus der Kaufpreisallokation

Der FFO I ist im Vergleich zum Vorjahr von EUR 189,4 Mio. auf EUR 171,7 Mio. um -9,4% gesunken. Auf Basis der einzelnen Aktie ergab sich ein Rückgang von EUR 1,19 je Aktie auf EUR 0,98 je Aktie.

Der Konzern prognostizierte im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2023 einen FFO I in Höhe von EUR 0,98 je Aktie, dies entsprach in absoluten Größenordnungen einem FFO I von EUR 170 Mio. bis EUR 174 Mio. Mit einem FFO I von EUR 171,7 Mio. und einem FFO I von EUR 0,98 je Aktie für das Geschäftsjahr 2023 wurde diese Prognose in absoluten Größenordnungen eingehalten.

Für den FFO II prognostizierte der Konzern eine Größenordnung von EUR 240,0 Mio. bis EUR 246,0 Mio. bzw. EUR 1,38 je Aktie. Mit einem FFO II von EUR 255,6 Mio. sowie einem FFO II je Aktie von EUR 1,46 je Aktie wurde diese Prognose in absoluten Größenordnungen übertroffen. Grund für diese Entwicklung sind neben der operativen Entwicklung der polnischen Tochtergesellschaften insbesondere in Polen erzielte Zinserträge sowie positive Effekte aus der Währungsumrechnung von Zloty in Euro.

Vermögenslage

Vermögenswerte

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2023 auf EUR 7,3 Mrd. nach EUR 8,2 Mrd. zum 31. Dezember 2022. Das gesamte Immobilienvermögen des Konzerns enthält, neben den Renditeliegenschaften von EUR 5.935,3 Mio. (Vorjahr: EUR 6.569,9 Mio.) auch Immobilien im Sachanlagevermögen von EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 9,9 Mio.) sowie insbesondere in Polen Immobilien des Vorratsvermögens von EUR 629,6 Mio. (Vorjahr: EUR 714,2 Mio.). Darüber hinaus werden Immobilien von EUR 7,5 Mio. (Vorjahr: EUR 187,4 Mio.) als zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. In Summe beträgt das gesamte Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2023 EUR 6.574,4 Mio. nach EUR 7.481,4 Mio. zum Ende des Vorjahres, wovon EUR 5.442,9 Mio. (Vorjahr: EUR 6.328,8 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 1.131,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1.152,6 Mio.) auf Immobilien in Polen entfallen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Marktwertänderungen in Höhe von EUR -705,2 Mio. (Vorjahr: -64,2 Mio.), aus Verkäufen von Renditeliegenschaften und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten in Höhe von EUR 259,4 Mio. (Vorjahr: EUR 88,7 Mio.) sowie Verkäufen von Immobilien

des Vorratsvermögens in Höhe von EUR 434,1 Mio. (Vorjahr: EUR 292,1). Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2023 auf EUR 128,6 Mio. gegenüber EUR 240,5 Mio. zum 31. Dezember 2022.

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 2023 Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 125,8 Mio. (Vorjahr: EUR 123,7 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 39,7 Mio. (Vorjahr: EUR 37,1 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 86,1 Mio. (Vorjahr: EUR 86,6 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

Mio.	2023	2022
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	44,8	48,9
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leerstehende Wohnungen	21,3	20,5
Mieterwechsel	20,0	17,2
Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like Portfolio	86,1	86,6

Die gesamten Investitionen (ergebniswirksam erfasste laufende Instandhaltung und aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) beliefen sich im like-for-like-Portfolio des Konzerns in 2023 auf EUR 25,21 je m² nach EUR 24,55 je m² im Vorjahr und im gesamten deutschen Portfolio auf EUR 24,52 je m² (Vorjahr: EUR 23,77 je m²).

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

Mio.	2023	2022
Akquisitionen Geschäftsjahr	0,0	137,7
Projektentwicklungen	63,7	137,2
- davon kapitalisierte Zinsen	1,5	2,7
like-for-like Portfolio Deutschland ¹⁾	86,2	86,6
- davon Investitionen in bestehende Fläche	86,2	86,6
Sonstige ²⁾	0,0	0,0
Investitionen Renditeliegenschaften	149,9	361,5

¹⁾ Investitionen in Renditeliegenschaften EUR 85,9 Mio. (Vorjahr: EUR 86,1 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.)

²⁾ Mietanreize, z. B. mietfreie Zeiten für Mieter*innen infolge durch von Mieter*innen selbst übernommener Modernisierungen, sind weiterhin von untergeordneter Bedeutung; Angaben zu Modernisierungsaufwendungen im Zusammenhang mit Joint Ventures sind hier nicht enthalten.

Die Projektentwicklungen betreffen Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen. Einschließlich einer im Vorratsvermögen ausgewiesenen Projektentwicklung wurden in Deutschland EUR 11,7 Mio. (Vorjahr: EUR 20,3 Mio.) und in Polen EUR 315,7 Mio. (Vorjahr: EUR 373,5 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 Akquisitionen des Vorjahres betreffen 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.

Eine detaillierte Aufteilung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen sowie der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen je m² auf die einzelnen Regionen können zudem der Übersichtstabelle zum Portfolio im obigen Abschnitt „Geschäftsverlauf – Portfolio im Detail“ entnommen werden.

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 2023 durch Währungsumrechnungseffekte auf EUR 19,4 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 erhöhte sich dieser Goodwill durch Währungseffekte zum Stichtag auf EUR 262,5 Mio.

Finanzlage

Eigenkapital

Im Geschäftsjahr 2023 wurde die Eigenkapitalbasis durch das laufende Konzernergebnis um EUR -410,9 Mio. vermindert (im Vorjahr: um EUR 117,3 Mio. erhöht).

Zum Stichtag beläuft sich das Konzerneigenkapital auf insgesamt EUR 2.964,5 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 3.307,7 Mio.). Die Eigenkapitalquote liegt zum Ende des Geschäftsjahres 2023 bei 40,6% nach 40,3% zum Ende des Vorjahres.

EPRA Net Tangible Asset (NTA)

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

Mio.	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.885,2	3.198,5
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente ¹⁾	550,8	638,6
Zeitwert Derivate	10,1	-6,1
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens ¹⁾	51,9	74,1
Geschäfts- und Firmenwert	-281,8	-261,3
Immaterielle Vermögensgegenstände	-4,1	-4,9
EPRA NTA (verwässert)	3.212,1	3.638,8
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	175.444	175.442
EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)	18,31	20,74

¹⁾ 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:

	2023			2022		
	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	5.934,3	89%	100%	6.223,3	92%	100%
Übriger Bestand einschließlich Verkaufsbestand	708,6	11%	0%	534,0	8%	0%

Finanzierung und Liquidität

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

Mio.	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.290,3	2.522,0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	523,9	798,6
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	463,5	460,6
Liquide Mittel	-128,6	-240,5
Nettofinanzverschuldung	3.149,0	3.540,8
Renditeliegenschaften	5.935,3	6.569,9
Immobilien im Sachanlagevermögen	2,0	9,9
Immobilien des Vorratsvermögens	629,6	714,2
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	7,5	187,4
Immobilienvolumen (Buchwert)	6.574,4	7.481,4
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	-3,8	0,0
Anteile an Joint Ventures inkl. Ausleihungen	58,9	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	75,7	108,4
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	6.705,2	7.589,8

LTV	47,0%	46,7%
------------	--------------	--------------

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 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 2023 ausstehenden Anleihen stellt sich wie folgt dar:

Wandelanleihe 2020/2026 WKN A3E46Y	Unternehmensanleihe WKN A2LQP77
Ausgabevolumen: EUR 470 Mio.	Ausgabevolumen: EUR 125 Mio.
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00	Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: 6 Jahre bis 27.08.2026	Laufzeit: 7 Jahre bis 19.06.2025
Zinssatz: 0,625%	Zinssatz: 1,75%
Ausgabekurs: 100%	Ausgabekurs: 99,615%
Aktueller Wandlungskurs: EUR 31,9486	

Die zum Ende des Vorjahresstichtags ausstehende Unternehmensanleihe WKN A2LQP69 über Nominal EUR 125 Mio. wurde mit Fälligkeit am 16. Juni 2023 getilgt.

Auf dem polnischen Kapitalmarkt hat die Gruppe im Rahmen eines Anleiheemissionsprogrammes derzeit unbesicherte Anleihen mit einem Volumen von insgesamt PLN 360 Mio. in verschiedenen Tranchen sowie eine neue Anleihe über EUR 24 Mio. emittiert.

Bezeichnung	Ursprüngliches Volumen in PLN Mio.	Ausstehendes Volumen in PLN Mio.	Ausstehendes Volumen in EUR Mio.	Laufzeit bis	Zins per 31.12.2023
Serie PC	100,0	100,0	23,0	04.12.2024	8,8%
Serie PD	150,0	150,0	34,6	17.06.2026	8,2%
Serie PE	110,0	110,0	25,3	22.12.2025	10,7%
Serie AA	n.a.	n.a.	24,0	12.07.2027	6,8%

Die Anleihen sind durch Zinsswaps mit einem Volumen von PLN 170 Mio. (Vorjahr: PLN 470 Mio.) wirtschaftlich abgesichert. Zum Ende des Vorjahres ausstehende Anleihen in Höhe von PLN 297,1 Mio. wurden im Verlaufe des Geschäftsjahres vollständig zurückgezahlt.

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 31.12.2023
Schuldscheindarlehen	2019	102,0	5 bis 7 Jahre	1,2%
Schuldscheindarlehen	2020	77,0	3 bis 10 Jahre	2,1%
Schuldscheindarlehen	2022	64,5	3 bis 7 Jahre	5,1%

Schuldscheindarlehen in Höhe von EUR 115 Mio. wurden im Geschäftsjahr fristgemäß zurückgezahlt.

Bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 2,8 Jahren ergibt sich für die deutschen Schuldscheindarlehen eine durchschnittliche Verzinsung von 2,79% p. a.

Die zum Erwerb der Anteile an der ROBYG S.A. aufgenommene Brückenfinanzierung von bis zu EUR 750,0 Mio., die zum Vorjahresstichtag noch mit EUR 250 Mio. in Anspruch genommen worden war, wurde bis Oktober 2023 vollständig zurückgezahlt.

Im Berichtsjahr wurden in Deutschland grundschuldlich besicherte Darlehen bei Banken in Höhe von insgesamt EUR 263,8 Mio. aufgenommen.

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2023 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:

in EUR Mio.



Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 5,8 (Vorjahr: 6,8) Jahre, die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 4,8 (Vorjahr: 6,8) Jahre. Der durchschnittliche Zins der Bankkredite belief sich zum 31. Dezember 2023 auf 2,2% (Vorjahr: 2,1%), der der gesamten Finanzverbindlichkeiten auf 2,2% (Vorjahr: 2,1%). 95,1% (Vorjahr: 90%) der gesamten Finanzverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2024 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.	2023	2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	291,9	133,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	117,9	-561,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-529,4	573,5
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	8,3	-1,3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	238,7	94,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	127,4	238,7

Wesentliche Treiber im operativen Cashflow sind die gestiegenen Miet- und Verkaufserlöse. Im Investitionsbereich zeigen sich insbesondere die Bau- und Modernisierungsaktivitäten des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie im Vorjahr der Erwerb von ROBYG. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen die Ergebnisse 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.	31.12.2023	31.12.2022
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	128,6	240,5
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-1,2	-1,8
Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung	127,4	238,7

Von verschiedenen Kreditinstituten bestehen zum Stichtag darüber hinaus Kreditlinien von insgesamt EUR 239,3 Mio. (Vorjahr: EUR 149,4 Mio. in Deutschland). Zum 31. Dezember 2023 waren diese in Höhe von EUR 9,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio. in Deutschland) ausgenutzt.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die TAG hat auch im Geschäftsjahr 2023 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 bzw. übertroffen.

Im Wesentlichen infolge des in 2023 zu verzeichnenden Verlustes aus der Immobilienbewertung von EUR -705,2 Mio. (nach EUR -64,2 Mio. im Vorjahr) erhöhte sich der Verschuldungsgrad (LTV) zum Stichtag leicht auf 47,0% nach 46,7% im Vorjahr. Unter Berücksichtigung des vorgeschlagenen Verzichts auf eine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2023 sowie der im Oktober 2023 erfolgten vollständigen Rückführung der Brückenfinanzierung aus dem Ankauf der Geschäftsanteile der ROBYG S.A. weist die TAG nach Einschätzung des Vorstands eine sehr solide Finanzstruktur auf.

Der Konzern ist damit trotz der infolge der gestiegenen Zinsen schwierigen Kapitalmarkt- 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 Effekte der Refinanzierung, Ergebnisse aus Verkäufen und Bewertungseffekte. Der Jahresüberschuss 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 2023 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 deutschen 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. In Bezug auf die polnischen Tochtergesellschaften, die über eigenes Personal verfügen, werden keine diesbezüglichen Umsätze erzielt.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2023 ein Jahresergebnis von EUR 80,4 Mio. nach einem Jahresfehlbetrag von EUR 0,5 Mio. im Vorjahr. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf deutlich höhere Erträge aus Gewinnabführungsverträgen 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.	2023	2022
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	80,4	-0,5
Ertragsteuern und latente Steuern	22,2	9,5
Wertberichtigungen auf Forderungen	18,0	0,0
Bewertungseffekt Kaufpreisgarantie	1,5	-0,5
Kosten Kapitalerhöhung	0,0	11,0
Aufwand aus Brückenfinanzierung ROBYG	0,0	3,7
Erträge im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen	-6,0	0,0
Einmaleffekte Finanzierung	-25,5	0,0
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	-97,5	-24,7
Jahresergebnis nach Bereinigung	-6,9	-1,5

Auf dieser Basis erzielte die Gesellschaft mit EUR -6,9 Mio. ein unter dem Vorjahr (EUR -1,5 Mio.) liegendes Jahresergebnis nach Bereinigung. Damit wurde die im Vorjahr für den HGB-Jahresabschluss getroffene Prognose, die von einem bereinigten Jahresfehlbetrag zwischen EUR 4,0 Mio. und EUR 7,0 Mio. ausging, eingehalten.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr von EUR 43,1 Mio. in 2022 auf EUR 48,0 Mio. Davon entfallen auf die konzerninterne Kostenumlage für Personal- und Sachkosten EUR 47,4 Mio. (Vorjahr: EUR 42,6 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich von EUR 2,4 Mio. im Vorjahr auf EUR 7,5 Mio. Ursächlich für diesen Anstieg sind im Wesentlichen Erträge im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien, die innerhalb der übrigen sonstigen betrieblichen Erträge ausgewiesen werden.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr von EUR 38,2 Mio. auf EUR 40,2 Mio. gestiegen. Der Anstieg dieser Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Entwicklung der Löhne und Gehälter in Geschäftsjahr 2023.

Die Abschreibungen liegen mit EUR 20,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,0 Mio.) deutlich über dem Vorjahresniveau und betreffen im Wesentlichen ERP-Software sowie Wertminderungen auf Forderungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien sowie weitere Wertminderungen auf Forderungen.

Die Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegt mit EUR 24,9 Mio. (Vorjahr: EUR 38,4 Mio.) deutlich unter dem Vorjahresniveau. Diese Differenz ist im Wesentlichen auf die Aufwendungen (EUR 11,0 Mio.) im Zusammenhang mit der Bezugsrechtskapitalerhöhung im Vorjahr zurückzuführen. Ein wesentlicher Teil der betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr besteht aus Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, in Höhe von EUR 5,3 Mio. (Vorjahr: EUR 7,7 Mio.) sowie Raumkosten in Höhe von EUR 4,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.).

Die übrigen Posten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen überwiegend auf Aufwendungen für Kommunikationskosten von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.), Kfz- und Reisekosten von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.) sowie EDV-Kosten von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.).

Aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen erzielte die TAG Immobilien AG im Geschäftsjahr 2023 einen Ertrag in Höhe von EUR 97,5 Mio. (Vorjahr: EUR 24,7 Mio.). Dieser deutliche Anstieg war in erster Linie auf in 2023 erfolgte Verkäufe von Immobilien in den Tochtergesellschaften der TAG zurückzuführen.

Das Zinsergebnis ist im Berichtsjahr auf EUR 36,2 Mio. (Vorjahr: EUR 18,9 Mio.) gestiegen. Dabei erhöhte sich der Zinsertrag gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen infolge des Anstiegs des Zinsumfeldes und der damit verbundenen Anpassung des Zinssatzes auf EUR 95,9 Mio. (Vorjahr: EUR 44,8 Mio.). Der gesamte Zinsertrag erhöhte sich von EUR 44,9 Mio. auf EUR 96,4 Mio. Der Zinsaufwand erhöhte sich von EUR 25,9 Mio. im Geschäftsjahr 2022 auf EUR 60,2 Mio. in 2023. Der Anstieg des Zinsaufwands resultiert neben der Anpassung des Zinssatzes für Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen, was einen Anstieg des Zinsaufwands auf EUR 35,3 Mio. (Vorjahr: EUR 10,5 Mio.) zur Folge hatte, auch aus der im Oktober 2023 zurückgezahlten Brückenfinanzierung zum Ankauf von ROBYG, deren Verzinsung sich im Jahresverlauf erhöhte. Auf Schuldscheindarlehen, Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen entfiel im Geschäftsjahr 2023 ein laufender Zinsaufwand von EUR 14,8 Mio. (Vorjahr: EUR 11,2 Mio.).

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme verringerte sich zum 31. Dezember 2023 leicht um EUR 15,8 Mio. auf EUR 3.141,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3.157,5 Mio.). Von der Bilanzsumme entfallen EUR 628,3 Mio. (Vorjahr: EUR 590,1 Mio.) auf Finanzanlagen. Der Anstieg im Berichtsjahr ist in Höhe von EUR 38,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) auf Einstellungen in die Kapitalrücklage bei einer Tochtergesellschaft zurückzuführen. Darüber hinaus entfallen EUR 2.481,7 Mio. (Vorjahr: EUR 2.434,6 Mio.) auf konzerninterne Forderungen aus Darlehen und Cashpooling. Die liquiden Mittel betragen zum Ende des Geschäftsjahres EUR 11,9 Mio. (Vorjahr: EUR 112,0 Mio.).

Das Eigenkapital erhöhte sich um den Jahresüberschuss von EUR 986,4 Mio. auf EUR 1.067,3 Mio. zum 31. Dezember 2023. Im Berichtsjahr erfolgte keine Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 31,2% im Vorjahr auf 34,0% zum 31. Dezember 2023.

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

Die Verbindlichkeiten verringerten sich insgesamt auf EUR 2.017,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2.138,9 Mio.) und beinhalten unter anderem die von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihen, Wandelschuldverschreibungen, Commercial Papers und Schuldscheindarlehen. Die Verringerung der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung der in 2022 aufgenommenen Brückenfinanzierung, die zum Ende des Vorjahres noch mit EUR 250,0 Mio. ausstand, sowie einer Unternehmensanleihe über EUR 125,0 Mio. und von Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 115,0 Mio. Gegenläufig wirkte sich insbesondere ein Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von EUR 706,9 Mio. auf EUR 1.075,2 Mio. aus.

Von verschiedenen Kreditinstituten hat die Gesellschaft zum Stichtag Kreditlinien über EUR 84,4 Mio. (Vorjahr: EUR 84,4 Mio.) zur Verfügung gestellt bekommen. Zum 31. Dezember 2023 waren die Kreditlinien wie im Vorjahr nicht genutzt.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist insgesamt zufriedenstellend. Das Geschäftsjahr 2023 der TAG Immobilien AG ist wie auch in den Vorjahren geprägt durch Einmaleffekte und durch die Ergebnisse aus den Tochtergesellschaften. Diese Ergebnisse haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 24,7 Mio. auf EUR 97,5 Mio. erhöht, was zu einem deutlich positiven Ergebnis von EUR 80,4 Mio. nach einem Jahresfehlbetrag von EUR -0,5 Mio. im Vorjahr führt.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt mit 34,0% (Vorjahr: EUR 31,2%) 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

Faktoren wie steigende Zinsen, eine schwächelnde Konjunktur, hohe Inflation und Wohnungsdefizite haben sowohl Einfluss auf die deutsche als auch die polnische Wirtschaft, da beide Länder unverändert mit den wirtschaftlichen Folgen des Ukrainekrieges zu kämpfen haben. Ende Februar 2024 hat die Bundesregierung die Erwartungen für das Wirtschaftswachstum im aktuellen Jahr in Höhe von 0,2% des Bruttoinlandsproduktes gegenüber dem Vorjahr prognostiziert und damit die bisherige offizielle Erwartung von 1,3% aus dem Oktober 2023 gesenkt. Die Arbeitslosenquote soll sich von aktuell 5,7% auf 5,9% erhöhen, während sich die Wachstumsrate der in 2023 mit 5,9% zum Vorjahr stark angestiegenen Verbraucherpreise auf 2,2% in 2024 gegenüber dem Vorjahr reduzieren soll (ifo-Konjunkturprognose Winter 2023). Bereits Anfang des Jahres 2023 hat eine Studie des Pestel Institutes ein Wohnungsdefizit in Höhe von 700.000 Wohnungen festgestellt, demgegenüber stehen im Jahr 2023 lediglich 260.100 ausgestellte Baugenehmigungen für Wohnungen. Wegen des Rückgangs der Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland ist davon auszugehen, dass ein hoher Bedarf an Wohnraum unverändert vorhanden ist. Bezogen auf die Mieten und Leerstände gehen wir deshalb von einer Fortsetzung des positiven Trends der vergangenen Geschäftsjahre aus. Angesichts des anhaltenden Inflationsdrucks dürfte die Geldpolitik der EZB ihren Straffungskurs zunächst fortsetzen, bevor es dann im Laufe des Jahres 2024 zu Zinssenkungen kommen sollte.

Für Polen wird für 2024 ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 2,7% prognostiziert, für die Arbeitslosenquote wird ein Rückgang von aktuell 3,0% auf 2,8%, bei der Inflationsrate wird eine Absenkung von 11,1% in 2023 auf 6,2% erwartet (European Economic Forecast, Herbst 2023). Nach in 2022 reduzierten Verkäufen im polnischen Wohnungsmarkt zogen die Verkaufszahlen in 2023 stark an. Dieser Anstieg lässt vermuten, dass eine große Anzahl von Marktteilnehmern von weiter steigenden Preisen in den nächsten Jahren sowie anhaltendem Mietwachstum überzeugt ist.

Die Realisierung der genannten Prognoseannahmen unterliegt selbst Risiken. Das Potenzial für weitere wesentliche Störungen, die durch den Ukrainekrieg und andere geopolitische Krisen ausgelöst werden, ist noch immer vorhanden.

Daher sind insbesondere für die Immobilienwirtschaft bedeutende Faktoren wie die zukünftige Inflations- und Zinsentwicklung in diesem Umfeld schwer zu prognostizieren.

Prognose des Konzerns für das Geschäftsjahr 2024

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.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird folgende FFO I- und FFO II- Prognose abgegeben:

- **FFO I: EUR 170–174 Mio.** (2023: EUR 170–174 Mio., ca. +/-0% im Vergleich zum Vorjahr) bzw. EUR 0,98 je Aktie (2023: EUR 0,98, ca. +/-0% im Vergleich zum Vorjahr)
- **FFO II (FFO I zuzüglich Verkaufsergebnisse): EUR 217–223 Mio.** (2023: EUR 240–246 Mio., -9% im Vergleich zum Vorjahr) bzw. EUR 1,25 je Aktie (2023: EUR 1,38, -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 175.482.541 Stück.

Für die operativen Ergebnisse des Konzerns werden die nachfolgend dargestellten Werte angenommen. Dabei wird für das Geschäftsjahr 2024 erstmalig das (bereinigte) EBITDA für die Segmente Vermietung Deutschland, Vermietung Polen und für den Verkauf Polen prognostiziert. Mit dieser detaillierteren Prognose sollen die operativen Erfolgsquellen innerhalb des TAG-Konzerns weiter verdeutlicht werden.

- **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.**

(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 infolge 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 (2023: 3.500 übergebene Wohnungen). In Bezug auf Verkäufe wird für Polen in 2024 von mindestens 3.000 Wohnungen (2023: 2.700 verkaufte Wohnungen) ausgegangen. In den Jahren ab 2025 werden somit aufgrund 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% (2023: 2,3%) 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 (2023: Rückgang um 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 Dividendenzahlung 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.

Prognose der TAG Immobilien AG als Einzelgesellschaft für das Geschäftsjahr 2024

Für den bereinigten Jahresüberschuss der TAG Immobilien AG im Einzelabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2024 erwarten wir, ohne Ergebnisse aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften,

vor Steuern und ohne jährlich nicht wiederkehrende Effekte, einen Jahresüberschuss zwischen EUR 27,0 Mio. und EUR 33,0 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 Gefährdungspotenziale 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, 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:

Quantitatives Ausmaß	Wert in EUR Mio.					
	> 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	Unwahrscheinlich	Möglich	Wahrscheinlich	Fast sicher	
	≤ 5%	> 5% - ≤ 25%	> 25% - ≤ 50%	> 50% - ≤ 75%	> 75%	
	Eintrittswahrscheinlichkeit					

Sämtliche Risiken der TAG werden in einer geschlossenen 15-Feld-Matrix (Risk Map) gemäß ihrer Schadenshöhe und der Eintrittswahrscheinlichkeit eingeordnet. 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. Refinanzierungsmaßnahmen werden nur dann berücksichtigt, wenn diese schon unmittelbar vor der Umsetzung stehen. 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, wie auch für den gesamten Risikomanagementprozess, eine entsprechende Software verwendet. Das zentrale Risikomanagement übermittelt dem Vorstand einen konsolidierten Bericht (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 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 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 Risikoverantwortlichen 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 Sichtbarmachen 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, Risikoeinschätzung, 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 Risikomanagementsystem und dem IKS befasst und dabei keine Beanstandungen festgestellt, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme in ihrer Gesamtheit sprechen.¹⁾

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, Hypothekenzinsentwicklung und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investor*innen in Deutschland beeinflusst und ist zudem von der regionalen Lage abhängig. Ein wesentlicher Faktor ist auch das steuerliche Umfeld, in dem steuerpolitische Instrumente wie Sonderabschreibungen, Befreiungstatbestände für Ertragsteuern und die Grunderwerbsteuer sowie schenkungs- und

¹⁾ ungeprüfte Angaben

erbschaftsteuerliche Begünstigungen die Nachfrage nach Immobilien beeinflussen. Im Jahr 2023 lässt sich aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie aufgrund des weiterhin im Vergleich zu den Vorjahren deutlich erhöhten Zinsniveaus eine rückläufige Entwicklung bei Immobilienpreisen konstatieren.

Die TAG ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Insbesondere bei der Akquisition sowie dem Verkauf 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 bzw. Verkäufe nicht umsetzen kann.

Im Hinblick auf künftige Instandhaltungs- und Bau- beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen besteht das Risiko, dass die Handwerker- und Baubranche 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, insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung, 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 (mehr als 75%) des Immobilienbesitzes der TAG befindet.

Mit der strategischen Ausrichtung der TAG auf mittelgroße Städte und das Umfeld großer Metropolen werden diese Risiken begrenzt. Durch ausgewählte Zu- und Verkäufe von Wohnimmobilien wird darüber hinaus die Konzentration auf ein renditestarkes Portfolio gestärkt. Zur Vorbereitung von Akquisitions- und Verkaufsentscheidungen 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 in Summe als mittel angesehen, nachdem diese im Vorjahr noch als gering bis mittel eingestuft wurden. Nach langen Jahren des Wachstums prägten den deutschen Immobilienmarkt in 2023 im nunmehr zweiten Jahr fallende Immobilienpreise und deutlich reduzierte Transaktionsvolumina, bei trotzdem weiterhin hohen Bau- und Modernisierungskosten. Auch ist die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland im Verlauf des Jahres 2023 weiter rückläufig gewesen.

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 2024“) geschilderte erwartete Entwicklung, insbesondere des FFO I, nicht erreicht werden würde.

Im Gegensatz zum deutschen Immobilienmarkt ist die Wettbewerbssituation in Polen nach unserer Einschätzung nach wie vor 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. Insgesamt werden die Umfeld- und Branchenrisiken des polnischen Marktes als gering bis mittel bewertet.

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 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 2023 weitere regulatorische Maßnahmen, wie z. B. die im September 2023 von Bundestag und Bundesrat beschlossenen Änderungen zum Gebäudeenergiegesetz (GEG). Diese haben zur Folge, dass seit dem 01.01.2024 in Neubauten innerhalb von Neubaugebieten Heizungen mit 65% erneuerbarer Energie eingebaut werden müssen. Spätestens ab 2026 (z. B. Großstädte) bzw. 2028 wird die Nutzung von mindestens 65% erneuerbarer Energie, gekoppelt an die kommunale Wärmeplanung, für alle neuen Heizungen verbindlich. Für Neubauten außerhalb von Neubaugebieten und Bestandsimmobilien gelten Übergangsfristen. Bis zum Ablauf der Fristen für die Wärmeplanung dürfen weiterhin neue Öl- oder Gasheizungen eingebaut werden. Das Risiko aus den Folgen des GEG, durch die mögliche negative Auswirkungen auf Sanierungskosten entstehen und nicht vollständig auf Mieter umgelegt werden können, wird als hoch betrachtet. Weitere Verschärfungen können sich zukünftig infolge der weiteren Umsetzung des Regierungsprogrammes der Bundesregierung ergeben. Des Weiteren liegt der CO²-Preis seit dem 01.01.2024 bei EUR 45 pro Tonne. Ab 2025 soll er auf EUR 55 pro Tonne steigen und ab 2026 beträgt er mindestens EUR 55 und max. EUR 65. Ab 2027 soll EU-weit ein CO²-Emissionshandel für Gebäudewärme und den Verkehrssektor eingeführt werden, wodurch sich der CO²-Preis fortan am Markt bilden würde.

Das Risiko nachteiliger Änderungen im Mietrecht wird für die TAG als mittel 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 Modernisierungsumlagen 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 Neuvermietungsmieten sowie umfangreiche Mieterhöhungen als Folge von Modernisierungsmaßnahmen. Viele Mieter*innen fürchten insofern, dass aktuelle oder zukünftige Mieten nicht mehr leistbar sind. Dem soll durch eine verschärfte Mietenregulierung entgegengewirkt werden. Die Investitionen der TAG erfolgen jedoch nicht in den großen Metropolen Deutschlands, sondern bewusst in den weiteren Einzugsgebieten der

Metropolen und in mittelgroßen Städten. Der Schwerpunkt unseres Wohnungsbestandes befindet sich in Ostdeutschland. Zu den größten Standorten der TAG gehören die Städte bzw. Regionen Salzgitter, Gera und Erfurt. Modernisierungsprogramme für bestehende Mieter*innen werden nur in sehr eingeschränktem Umfang durchgeführt (diese trugen im Geschäftsjahr 2023 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. Dennoch besteht 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 I 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. Diese Risiken werden für die polnischen Aktivitäten allerdings in ihrer Auswirkung als gering angesehen.

Alle übrigen einzelnen regulatorischen und politischen Risiken werden als gering bis mittel eingeschätzt, sodass diese Risikokategorie insgesamt als mittel bewertet wird. Im Vergleich zum letzten Jahr, wo die Gesamtbewertung gering bis mittel ausfiel, spiegeln sich hier insbesondere die Auswirkungen neuer Gesetzgebungsinitiativen (wie bspw. des GEG) und die weiterhin sich verschärfende Lage auf dem Mietwohnungsmarkt wider. Entsprechende Entwicklungen könnten sich nachteilig auf die im Prognosebericht dargestellten Erwartungen, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung der Mieten und damit des FFO I, 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 CO²-Emissionen im Wohnungsbestand und Offenlegungspflichten über die Nachhaltigkeit der Wirtschaftstätigkeiten im Rahmen der EU-Taxonomie-Verordnung und der Anfang 2023 in Kraft getretenen EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD), die verstärkte Nachfrage nach bedarfsgerechten Umbauten und Seniorenprogrammen aufgrund demografischer Veränderungen, ebenso Erdgeschosswohnungen sowie barrierefreie und seniorengerechte 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. 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.

Die TAG hat bereits zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 ihre Dekarbonisierungsstrategie für das deutsche Wohnungsportfolio veröffentlicht. Danach sind, um das Ziel eines nahezu klimaneutralen Portfolios bis 2045 zu erreichen, zusätzliche Investitionen (im Vergleich zum bisherigen Investitionsniveau) von insgesamt rund EUR 690 Mio. bzw. ca. EUR 30 Mio. p. a. erforderlich. Es besteht das Risiko, dass aufgrund von Kostensteigerungen, nicht verfügbaren Kapazitäten oder eingeschränkter Finanzierungsmöglichkeiten dieses Ziel nur mit, ggf. deutlich, höheren Kosten oder verspätet erreicht werden kann. Auch kann die Rentabilität der geplanten Maßnahmen durch weitere regulatorische Eingriffe, wie zum Beispiel zukünftig restriktivere Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Modernisierungen, geringer oder sogar wesentlich geringer ausfallen als erwartet.

Insgesamt werden die Risiken noch als gering, aber zunehmend steigend eingestuft. Können Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen im Zusammenhang mit neuen energetischen und messtechnischen Anforderungen, die zur Reduzierung von CO²-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 Ertrag bzw. 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 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 auf Konzernebene im Geschäftsjahr 2023 zu Wertminderungen auf Mietforderungen einschließlich der gesondert ausgewiesenen Wertminderungen im Dienstleistungsergebnis von EUR 6,7 Mio. (Vorjahr: EUR 5,9 Mio.). Bezogen auf die Netto-Ist-Miete von EUR 350,8 Mio. (Vorjahr: EUR 339,9 Mio.) entspricht dies einer Forderungsausfallquote von 1,9% (Vorjahr: 1,3%). Im Einzelabschluss der TAG Immobilien AG selbst sind Mietausfälle nur von untergeordneter Bedeutung.

Seit dem Jahr 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. ist der durchschnittliche Erdgaspreis für Mehrfamilienhäuser im Jahr 2023, nach seinem Höchststand im vierten Quartal 2022 in Höhe von EUR 19,81 ct/kWh auf durchschnittlich EUR 13,59 ct/kWh gesunken, im Jahr 2021 lag der durchschnittliche Erdgaspreis bei EUR 6,35 ct/kWh. Der durchschnittliche Strompreis für Haushalte lag im Jahr 2023 rund 14% über dem Strompreis im 2. Halbjahr 2022.

Auch wenn im Geschäftsjahr 2023 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 und sich zudem das Potenzial für zukünftige Mieterhöhungen reduzieren.

Die künftigen Vermietungsrisiken sind sowohl von der Bevölkerungsentwicklung als auch der Neubautätigkeit in Deutschland 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 diesbezüglich dargestellten Erwartungen in der Prognose für das Geschäftsjahr 2023 könnten in einer derartigen Situation nicht erreicht werden.

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 höheren 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 (Renditeliegenschaften)“, verwiesen.

Steigende Zinsen könnten 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 könnten 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. Insgesamt werden die Portfoliobewertungsrisiken aufgrund einer möglichen negativen Marktentwicklung als mittel eingestuft.

Portfoliobewertungsrisiken in Deutschland 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 seit Anfang 2022 deutlich gestiegenen Zinsniveau zusammen. Sofern bilanzielle Verluste eintreten, sind diese zwar nicht liquiditätswirksam, erhöhen jedoch den Verschuldungsgrad (LTV). Dies könnte zukünftige Finanzierungen erschweren oder verhindern oder sogar, bei aus heutiger Sicht nicht zu erwartenden substanziellen weiteren Wertminderungen, zum Bruch kreditvertraglicher Auflagen (Financial Covenants) führen.

Projektentwicklungsrisiken

Seit dem Geschäftsjahr 2020 ist die TAG auf dem polnischen Immobilienmarkt im wesentlichen Umfang 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 in Polen nicht zu beobachten war, sind derartige Kostenrisiken dem Projektentwicklungsgeschäft immanent vor dem Hintergrund des auch in Polen gestiegenen Inflationsniveaus. Auf der Ertragsseite besteht das Risiko falscher Verkaufspreiskalkulationen, insbesondere falls zwischen Planung und Fertigstellung des Projektes längere Zeit als geplant vergeht.

Damit bestehen Fertigstellungsrisiken, Beschaffungsrisiken und Baurisiken innerhalb des Projektentwicklungsgeschäfts, das von der TAG nur in Polen und nicht auch in Deutschland betrieben wird. Projektentwicklungsrisiken werden von uns einzeln zwar als gering bis mittel eingeschätzt, die Summe der Projektrisiken stufen wir allerdings als hoch ein. Zum Stichtag ergaben sich in diesem Zusammenhang keine Auswirkungen auf die Bewertung der bilanzierten

Projektentwicklungen in Polen. Im Falle des Eintretens dieser Risiken könnten der NTA und FFO II 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 jährliche 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 im Falle unbesicherter Kredite (z. B. Unternehmensanleihen und Schuldscheine) von wesentlicher Bedeutung, dass die TAG weiterhin über ein Investment-Grade-Rating verfügt.

Eine weitere Krise an den Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber als letzte Maßnahme zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. In Zusammenhang mit in den nächsten drei Jahren auslaufenden Schuldscheinen und Anleihen wird das daraus entstehende Risiko als mittel betrachtet.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 2.197 Mio. (Vorjahr: EUR 2.453,8 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, bei Nichtinanspruchnahme der Heilungsmöglichkeiten, zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Die TAG Immobilien AG selbst hat in ihrem Einzelabschluss EUR 50 Mio. (Vorjahr: EUR 300 Mio.) Verbindlichkeiten aus Bankkrediten 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 HGB“ genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Liquiditätsrisiken werden durch die TAG als mittel eingeschätzt. Zwar verfügt der Konzern über ausreichende Liquidität und der Bruch von Financial Covenants wird als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt, jedoch bestehen derzeit infolge des starken Zinsanstiegs in den letzten zwei Jahren wesentliche Unsicherheiten an den Kapitalmärkten. Auch besteht das Risiko, dass kreditgebende Banken, die aktuell die Hauptfinanzierungsquelle des TAG-Konzerns darstellen, aufgrund negativer konjunktureller Entwicklungen oder durch strengere regulatorische Vorgaben ihr

Finanzierungsengagement im Immobiliensektor reduzieren bzw. zu für die TAG nachteiligeren Konditionen anbieten müssen.

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. Sollte die TAG auch in Zukunft 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. 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 gering und damit nicht zuletzt aufgrund der nachhaltig guten Geschäftsentwicklung besser als im Vorjahr ein, wo dieses Risiko noch mit mittel bewertet wurde.

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 95% (Vorjahr: 79%) des Gesamtkreditvolumens. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen verfügen wie im Vorjahr ausschließlich über feste Zinssätze. Zum Stichtag bestehen zwei Schuldscheindarlehen über EUR 10 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 95% (Vorjahr: 90%).

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

Das Zinsänderungsrisiko wird insgesamt als mittel bis hoch eingeschätzt, nachdem dieses im Vorjahr noch als mittel eingestuft wurde. Hier kommt letztlich auch das anhaltend hohe Zinsniveau auf den Kapitalmärkten zum Ausdruck. Der Konzern schließt langfristige Festzinssatzkredite und teilweise Zinsderivate (z. B. Zinsswaps) ab, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren.

Währungsrisiken

Durch ihre Geschäftstätigkeit in Polen ist die TAG Währungsrisiken ausgesetzt. Sämtliche Umsätze des Konzerns (Verkäufe und Mieten) werden in Polen im polnischen Złoty erzielt, dessen Wechselkurs im Vergleich zum Euro Schwankungen unterliegt. Finanzierungen in Polen unterliegen im Vergleich zu den Umsätzen einem Wechselkursrisiko, sofern diese in Euro erfolgen. 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 57,8 Mio. (Vorjahr: EUR 24,0 Mio.).

Insgesamt wird dieses Risiko als gering und damit besser als im letzten Jahr eingeschätzt aufgrund der vermehrten direkten Finanzierung auf dem polnischen Markt. Im Falle des Eintretens dieses Risikos kann es zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen kommen.

Rechtliche Risiken

Die TAG ist 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 in Deutschland auch aus der früheren Tätigkeit im Bauträgersgeschäft 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 Bauträgersgeschäft in Polen können grundsätzlich rechtliche Risiken erwachsen, die sich aus Abnahmen von Bauwerken ergeben, die diesem Geschäft immanent sind. Derzeit werden diese Risiken jedoch als gering erachtet.

Einige rechtlichen Risiken werden im Hinblick auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel bewertet. Diese Bewertung kommt auf Basis der Beurteilung gemeldeter Einzelrisiken zustande und fällt damit zum Vorjahr besser aus, wo das Gesamtrisiko als mittel bis hoch eingeschätzt wurde. Zum Stichtag wurden daher Rückstellungen in Höhe von EUR 2,9 Mio. (Vorjahr: EUR 5,1 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 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 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 Anteilserwerbe 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 des TAG-Konzerns 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 mittel eingestuft werden (im Vorjahr gering bis mittel), sind zum Stichtag Rückstellungen in Höhe von EUR 4,1 Mio. (Vorjahr: EUR 4,1 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 FFO 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 guten operativen Entwicklung der Tochtergesellschaften, die aus der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnungen, bei gleichzeitig unzureichenden Neubauaktivitäten, und den damit erwarteten weiter steigenden Mieten als gering eingestuft.

Chancen der künftigen Entwicklung

Das Portfolio der TAG in Deutschland befindet sich an 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.

Die TAG weist nach Einschätzung des Vorstands unter Berücksichtigung des vorgeschlagenen Verzichts auf eine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2023, der zu einer Liquiditätseinsparung von rund EUR 129 Mio. führen wird, 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 Neubaulzahlen 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 2024 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 Vermietungstätigkeit in Polen wird für 2024 mit einem positiven Beitrag von bereinigten EBITDA von rund EUR 12 Mio. gerechnet. Darüber hinaus wird in Polen in 2024 auch mit hohen Umsätzen aus der Übergabe von mindestens 3.000 Wohnungen und damit einem wesentlichen Beitrag für den FFO II (bereinigtes Verkaufsergebnis Polen) von EUR 46–52 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 stellte sich in 2023 infolge der anhaltend hohen Zinsen unverändert schwierig dar. Trotzdem sieht sich die TAG 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 2023 bestanden haben.

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag EUR 175.489.025,00 (Vorjahr (nach Barkapitalerhöhung): EUR 175.489.025,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 175.489.025 Stückaktien (Vorjahr: 175.489.025 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 6.484 (Vorjahr: 47.434) 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 Wertpapierhandelsgesetzes 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 Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat kann nach der Satzung einen Vorstandsvorsitzenden sowie einen oder mehrere stellvertretende Vorstandsvorsitzende ernennen. 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, 183 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, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen. Beschlüsse der Hauptversammlung – auch zur Änderung der Satzung – werden gem. § 20 der Satzung, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Ist eine Kapitalmehrheit erforderlich, genügt die einfache Kapitalmehrheit.

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

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2023 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. Mai 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder

Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 35.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 35.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2023“). Das Bezugsrecht der Aktionär*innen kann 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. Das Genehmigte Kapital 2023 wurde im Geschäftsjahr weder teilweise noch vollständig ausgenutzt.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 35.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 35.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2023). 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 oder vom 16. Mai 2023 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, 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 im Zeitpunkt der Entstehung der neuen Aktien 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 2023 kein Gebrauch gemacht.

Die ordentliche Hauptversammlung vom 16. Mai 2023 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 15. Mai 2025 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 Ermächtigungen hat die Gesellschaft in den Geschäftsjahren 2016, 2018 und 2020 insgesamt 310.000 eigene Aktien zur Bedienung des Mitarbeiterbeteiligungsprogrammes und der langfristigen Vorstandsvergütung erworben. In 2023 hat die Gesellschaft hiervon 40.950 Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogrammes (Vorjahr: 50.500 Aktien) an Mitarbeiter*innen übertragen. Im Rahmen der langfristigen Vorstandsvergütung wurden keine Aktien (Vorjahr: 21.330 Aktien) übertragen. Zum Stichtag verfügt die TAG über einen Bestand von 6.484 (Vorjahr: 47.434) eigenen Aktien, dies entspricht 0,00 % (Vorjahr: 0,03 %) des Grundkapitals. Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 175.483 (Vorjahr: TEUR 175.442)

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

Die TAG verfügt über Kreditlinien bei Banken über insgesamt EUR 70,3 Mio. (Vorjahr: EUR 69,4 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 und Kreditlinien der Tochtergesellschaften in Deutschland und Polen 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 ausstehende Unternehmensanleihe über EUR 125,0 Mio. (Vorjahr: EUR 250,0 Mio.), die begebenen Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 263,5 Mio. (Vorjahr: EUR 378,5 Mio.) sowie die neue in Polen begebene Anleihe über EUR 24 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 der Übertragungen von insgesamt 10,1% der Aktien einer Tochtergesellschaft auf Mitinvestor*innen in den Jahren 2016 und 2018 getroffenen Absprachen sehen ebenfalls Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels im Gesellschafterkreis der TAG vor. Den Mitinvestor*innen stehen in diesem Fall Veräußerungsrechte zu, sie können über diese Rechte ihre Beteiligung an der Tochtergesellschaft vorzeitig beenden, eventuelle Wertverluste wären dabei durch die TAG auszugleichen.

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

Entschädigungsvereinbarung in der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder 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 HGB²

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

² Ungeprüfte Angaben

BERICHT ÜBER DIE GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS DER GESELLSCHAFT (AKTIENRECHTLICHER VERGÜTUNGSBERICHT NACH § 162 AKTG)³

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 zudem die im jeweiligen Geschäftsjahr erdiente Vergütung der Vorstandsmitglieder dargestellt.

Vergütungssystem für den Aufsichtsrat

Übersicht

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Barvergütung von TEUR 20 p. a. Der Stellvertreter des Vorsitzenden erhält das 1,5-Fache dieser Grundvergütung (TEUR 30 p. a.), der Vorsitzende des Aufsichtsrats eine feste Barvergütung von TEUR 175 p. a.

Daneben erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses eine gesonderte Vergütung, ebenfalls in bar. Der Vorsitzende erhält TEUR 75 p. a., die weiteren Mitglieder, mit Ausnahme des Vorsitzenden des Aufsichtsrats, der keine diesbezügliche Vergütung erhält, jeweils TEUR 5 p. a. 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.

Die Gesellschaft schließt für die Mitglieder des Aufsichtsrats zudem eine Organhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) ab und übernimmt die Prämie. Im Zusammenhang mit der Aufsichtsratsstätigkeit angefallene Auslagen, insbesondere Reisekosten, werden von der Gesellschaft erstattet.

Die Vergütung des Aufsichtsrats im abgelaufenen Geschäftsjahr verteilt sich wie folgt:

Aufsichtsratsmitglied	2023 Tsd.	2022 Tsd.
Gewährte Zuwendungen/Zufluss – Vergütung für Aufsichtsratsstätigkeit		
Olaf Borkers (seit 16. Mai 2023; Wahl durch die Hauptversammlung)	110	0
Rolf Elgeti (bis 16. Mai 2023)	65	175
Dr. Philipp K. Wagner	25	20
Prof. Dr. Kristin Wellner	20	20
Lothar Lanz (bis 16. Mai 2023)	11	30
Fatma Demirbaga-Zobel (bis 16. Mai 2023)	7	20
Harald Kintzel (bis 16. Mai 2023)	7	20
Eckhard Schultz (seit 14. Oktober 2023; gerichtliche Bestellung)	6	0
Beate Schulz (seit 22. September 2023; Wahl der Vertretung der Mitarbeitenden)	5	0
Björn Eifler (seit 22. September 2023; Wahl der Vertretung der Mitarbeitenden)	5	0
Summe Vergütung Aufsichtsratsstätigkeit	262	285
Gewährte Zuwendungen/Zufluss – Vergütung für Ausschusstätigkeit		
Lothar Lanz (bis 16. Mai 2023)	28	75
Eckhard Schultz (seit 14. Oktober 2023; gerichtliche Bestellung)	10	0
Prof. Dr. Kristin Wellner	6	5
Olaf Borkers (seit 16. Mai 2023; Wahl durch die Hauptversammlung)	0	0

³ Ungeprüfte Angaben

Summe Vergütung Ausschusstätigkeit	44	80
Gesamtvergütung	306	365

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

Dialog mit den Aktionären zu Vergütungsfragen während des Geschäftsjahres

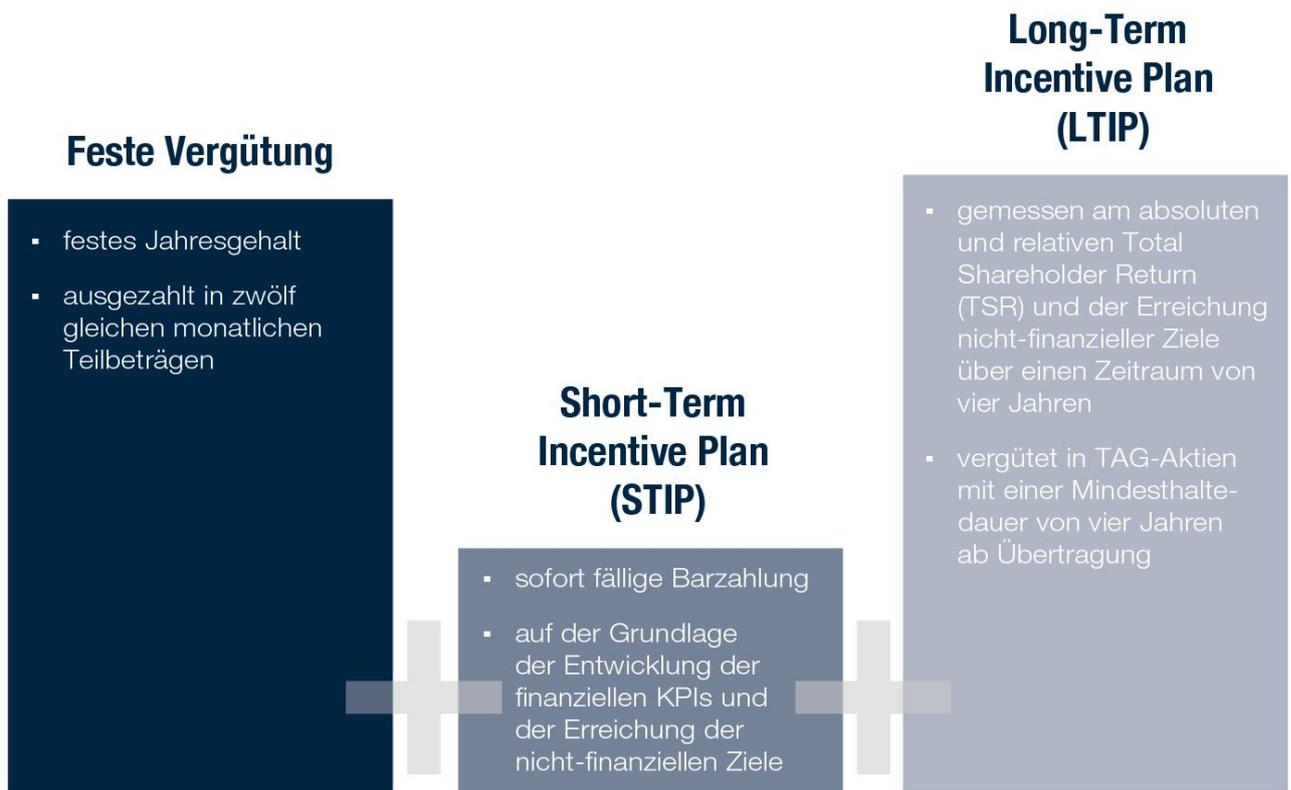
In der Hauptversammlung am 16. Mai 2023 wurde der Beschluss zur Billigung des gemäß § 162 AktG erstellten Vergütungsberichts für das Geschäftsjahr 2022 von den Aktionären mit 58,1% Neinstimmen abgelehnt. Im Jahr zuvor wurde der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 demgegenüber noch mit 83,7% Jastimmen genehmigt. Der letzte Beschluss über das Vergütungssystem wurde auf der Hauptversammlung am 11. Mai 2021 gefasst. Die Zustimmung lag hier bei 99,9% (Vergütungssystem für den Aufsichtsrat) und 94,4% (Vergütungssystem für den Vorstand).

Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorstand der TAG haben im Geschäftsjahr 2023 zahlreiche Gespräche mit Aktionären sowie Stimmrechtsberatern zu Fragen der Vergütung der Organe geführt. Zudem war dies auch Gegenstand zweier virtueller Corporate Governance Roadshows im Februar und Dezember 2023, bei denen die TAG die 25 größten Aktionäre, die über 60% des Kapitals repräsentieren, kontaktiert hat. Ziel dieser Gespräche war es, die Gründe für die Ablehnung des Beschlusses zur Genehmigung des Vergütungsberichts für das Geschäftsjahr 2022 zu analysieren und aktuelle Vorstellungen der Aktionäre hinsichtlich der Vergütung der Organe zu verstehen.

In der Folge wurden der Inhalt und die Struktur des Vergütungsberichts für das Geschäftsjahr 2023 grundlegend überarbeitet. Mit der neuen Struktur und den hinzugefügten Übersichten soll die Verständlichkeit des Vergütungsberichts verbessert werden. Zudem wurden Informationen hinzugefügt, um die Transparenz des Vergütungsberichts weiter zu erhöhen. Dem von zahlreichen Aktionären geäußerten Wunsch, nicht-finanzielle Ziele (ESG-Ziele) nicht nur im Short-Term Incentive Plan (STIP), sondern auch im Long-Term Incentive Plan (LTIP) zu berücksichtigen, wurde beginnend mit dem Geschäftsjahr 2023 entsprochen, nachdem diese Möglichkeit bereits im Rahmen des letzten Beschlusses zum Vergütungssystem in 2021 geschaffen wurde. Die entsprechenden Details werden im Folgenden dargestellt.

Überblick über das Vergütungssystem

Die Mitglieder des Vorstands der TAG erhalten eine erfolgsunabhängige Festvergütung sowie eine variable Vergütung, die teilweise in bar und teilweise in Form von TAG-Aktien ausgezahlt wird. Die fixe Vergütung und die variable Vergütung erfolgt ausschließlich durch die TAG Immobilien AG, eine Vergütung in Tochtergesellschaften findet nicht statt. Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die wesentlichen Komponenten der Vorstandsvergütung:



Die **fixe Vergütung** betrug zum Stichtag TEUR 480 p. a. nach TEUR 420 p. a. zum Ende des Vorjahres.

Die **Zielvergütung für den STIP** betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 150 p. a. (Vorjahr: TEUR 150 p. a.) und war auf maximal TEUR 200 p. a. (Vorjahr TEUR 200 p. a.) begrenzt.

Die **Zielvergütung für den LTIP** belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf TEUR 250 p. a. (Vorjahr: TEUR 250 p. a.) und war auf maximal TEUR 500 p. a. (Vorjahr TEUR 500 p. a.) begrenzt.

Die **gesamte Zielvergütung** eines Vorstandsmitglieds belief sich damit zum Ende des Geschäftsjahres auf TEUR 880 p. a. (Vorjahr: TEUR 820 p. a.) zzgl. Nebenleistungen, wie zum Beispiel private Kfz-Nutzung, die einen Betrag von TEUR 20 p. a. nicht übersteigen darf. Die **maximale Vergütung** pro Vorstandsmitglied betrug TEUR 1.200 p. a. (Vorjahr: TEUR 1.140 p. a.).

Feste Vergütung

Die erfolgsunabhängige Vergütung erfolgt in Form eines festen Jahresgehalts, das in zwölf gleichen monatlichen Raten ausgezahlt wird.

Die im Berichtsjahr an die Mitglieder des Vorstands gezahlten Beträge sind nachstehend aufgeführt:

in TEUR

Name	2023	2022	Veränderung (%)
Claudia Hoyer	440	420	4,8
Martin Thiel	440	420	4,8

Die Festvergütung der beiden Vorstandsmitglieder wurde mit Wirkung zum 1. September 2023 von TEUR 35 pro Monat auf TEUR 40 pro Monat erhöht. Dies entspricht einer neuen Jahresfestvergütung von TEUR 480 nach bisher TEUR 420.

Der Aufsichtsrat hat diese Erhöhung in Anbetracht der guten Leistungen der beiden Vorstände, die sich zum Beispiel in der erfolgreichen Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen und in den in einem schwierigen Marktumfeld konsequent umgesetzten Refinanzierungsmaßnahmen zeigten, beschlossen. Bei der Berechnung des Betrages wurde neben einem Vergleich mit anderen börsennotierten Immobilienunternehmen, die über Wohnimmobilien in Deutschland verfügen (siehe dazu auch die weiter unten angegebene Peer Group) auch die Tatsache berücksichtigt, dass die letzte Erhöhung der Festvergütung mit Wirkung zum 1. Oktober 2016 erfolgte. Die Erhöhung um TEUR 60 p. a. bzw. 14,3% entspricht einer jährlichen Steigerung von ca. 2% und entspricht auch der Entwicklung der Gehälter der TAG-Mitarbeiter in diesem Zeitraum.

Variable Vergütung

Überblick

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 soll auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung und die langfristige Entwicklung des Unternehmens ausgerichtet sein.

Variable Vergütungsbestandteile sind über mehrere Jahre zu bemessen; für außerordentliche Entwicklungen ist eine Begrenzungsmöglichkeit zu vereinbaren.

Die seit der Genehmigung durch die Hauptversammlung am 11. Mai 2021 gültige variable Vergütung unterscheidet zwischen einem Short-Term Incentive Plan (STIP) und einem Long-Term Incentive Plan (LTIP).

Beitrag der Vergütung zur Förderung der Unternehmensstrategie und der langfristigen Entwicklung

Die variablen Vergütungsbestandteile sollen Anreize für eine nachhaltige und langfristige Entwicklung der TAG und die Schaffung nachhaltiger Unternehmenswerte entlang der Wertschöpfungskette setzen. Sie tragen zu einer langfristigen Bindung der Vorstandsmitglieder bei. Die langfristigen Anteile der variablen Vorstandsvergütung sollen die kurzfristigen Anteile übersteigen und die Entwicklung des Unternehmens in einem kurzfristigen, auf das jeweilige Geschäftsjahr bezogenen Zeitraum und einem langfristigen Vierjahreszeitraum widerspiegeln. Um der wachsenden Bedeutung von Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie gerecht zu werden, wird die Erreichung nicht-finanzieller Ziele bei der Festlegung der variablen Vergütung berücksichtigt.

Short-Term Incentive Plan (STIP)

Der STIP basiert auf der Entwicklung finanzieller Kennzahlen (KPIs) und der Erreichung nicht-finanzieller und individueller Ziele. Der STIP stellt eine nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung für das jeweilige Geschäftsjahr sofort zahlbare Barvergütung dar und wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Kriterien festgelegt.

Finanzielle Kennzahlen

- Erhöhung des **EPRA NTA je Aktie** im Geschäftsjahr (nach Eliminierung einer im Geschäftsjahr gezahlten Dividende): jede Erhöhung des EPRA NTA je Aktie um EUR 0,01 wird 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 mit EUR 17.750,00 multipliziert

Nicht-finanzielles Ziel

- Erreichung des nicht-finanziellen Ziels auf Grundlage der **Risikobewertung durch die externe ESG-Rating-Agentur Sustainalytics**:
 - „Risiko vernachlässigbar“: Vergütung von TEUR 25
 - „Risiko gering“: Vergütung von TEUR 15
 - „Risiko mittel“: Vergütung von TEUR 5
 - „Risiko hoch“ oder „Risiko schwerwiegend“: keine Vergütung

Individuelle Ziele

- Erreichung der zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Vorstandsmitglied vereinbarten individuellen Ziele, die sich an der jeweiligen Tätigkeit der TAG und ihrer Geschäftsstrategie einschließlich der nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientieren sollen. Je nach Grad der Zielerreichung kann die auf Basis der finanziellen Kennzahlen und des nicht-finanziellen Ziels ermittelte STIP-Vergütung um bis zu 10% erhöht werden, unverändert bleiben oder um bis zu 10% reduziert werden.
- Die individuellen Ziele betrafen im Geschäftsjahr 2023 die Umsetzung des Verkaufsprogrammes in Deutschland, das zu einem gesamten Nettoliquiditätszufluss von rund EUR 250 Mio. führte, sowie die erfolgreiche Refinanzierung der in 2023 und Anfang 2024 (Brückenfinanzierung aus dem Erwerb der ROBYG S.A.) auslaufenden Finanzverbindlichkeiten. Im Vorjahr beinhalteten die individuellen Ziele die Zusammenführung der beiden polnischen Tochtergesellschaften zu einer gemeinsamen Organisation, die Optimierung interner Strukturen im Immobilienmanagement sowie ebenfalls Refinanzierungsziele.

Zielgrößen für 2023

Um die Zielvergütung von TEUR 150 p. a. zu erreichen, setzt der STIP eine durchschnittliche jährliche Steigerung des EPRA NTA je Aktie und des FFO I je Aktie von ca. 5% voraus, eine „niedrige“ Risikobewertung im externen ESG-Rating und keine weitere Anpassung (+/- 10%) auf Basis der individuellen Ziele voraus. Daraus ergeben sich für das abgelaufene Geschäftsjahr die folgende Gewichtung und die dargestellten weiteren Werte:

Messgröße	Gewicht (%)	Schwelle	Ziel	Maximum
Finanziell				
EPRA NTA je Aktie	15	20,74 €	21,85 €	0,00
FFO I je Aktie	75	1,19 €	1,25 €	0,00
Nicht-finanziell				
Risikobewertung durch eine externe ESG-Rating-Agentur	10	(Risiko mittel)	(Geringes Risiko)	(Vernachlässigbares Risiko)
Modifizierung				
Individuelle Ziele	0	-10%	0%	10%
Gesamt	100			

Die Schwellenwerte für den EPRA NTA je Aktie und den FFO I je Aktie ergeben sich aus den Werten des unmittelbar vorangegangenen Geschäftsjahres, da nur ein Anstieg dieser finanziellen Kennzahlen im Vergleich zum Vorjahr vergütet wird. Ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr oder ein unveränderter Wert führt zu keiner Vergütung.

Die maximale jährliche Vergütung für den STIP (Gesamt-Cap) von TEUR 200 p. a. wird in Bezug auf die finanziellen Kennzahlen nicht in einzelne Teil-Caps heruntergebrochen. Es verbleibt bei der Beschränkung durch den Gesamt-Cap. Bei der Risikobewertung durch eine externe ESG-Rating-Agentur ist die maximale Vergütung auf TEUR 25 p. a. durch Erreichen der Risikokategorie „vernachlässigbares Risiko“ erzielt. Im Rahmen der Erfüllung individueller Ziele beträgt der maximale Zuschlag auf den zuvor durch das Erreichen finanzieller und nicht-finanzieller Ziele bestimmten Betrag 10%. Auch nach Anwendung dieser Modifizierung darf der Gesamt-Cap für den STIP jedoch nicht überschritten werden.

Zielerreichung für 2023

Für das abgelaufene Geschäftsjahr ergab sich folgende Zielerreichung für den STIP:

Messgröße	Ist	Vergütung (in TEUR)
Finanziell		
EPRA NTA je Aktie	18,31 €	0
FFO I je Aktie	0,98 €	0
Nicht-finanziell		
Risikobewertung durch eine externe ESG-Rating-Agentur	erfüllt	25
Modifizierung		
Individuelle Messgrößen	0%	0
Gesamt		25

In Bezug auf eine Modifizierung durch Erfüllung persönlicher Ziele (mögliche Erhöhung bzw. Reduzierung der STIP-Vergütung um bis zu 10%, d. h. für 2023 bis zu +/- EUR 2.500) wurde für Zwecke dieses Vergütungsberichts angenommen, dass der Aufsichtsrat wie im Vorjahr auch für das Geschäftsjahr 2023 keine Anpassung vornimmt.

Long-Term Incentive Plan (LTIP)

Der LTIP wird gemessen an

- der **Total Shareholder Return (TSR-)Performance** für die Aktionäre (als Summe der Aktienkurssteigerung und der im jeweiligen Geschäftsjahr gezahlten Dividenden, **Gewichtung: 80%**) und
- der **Erreichung nicht-finanzieller Ziele (Gewichtung: 20%)**.

jeweils über einen Zeitraum von vier Jahren.

Nicht-finanzielle Ziele werden im LTIP erstmals mit Beginn des Geschäftsjahres 2023 berücksichtigt. Zuvor hatte die Hauptversammlung am 11. Mai 2021 im Rahmen der Billigung des Vorstandsvergütungssystems eine entsprechende Ermächtigung für den Aufsichtsrat erteilt, von der nun, nach Konkretisierung der strategischen nicht-finanziellen Ziele der TAG in den Geschäftsjahren 2021 und 2022, auch Gebrauch gemacht wurde. Insofern sind die nicht-finanziellen Ziele erstmals für die LTIP-Tranche 2023–2026 mit einer Gewichtung von 20% der LTIP-Vergütung relevant. Für die bisherigen LTIP-Tranchen, die bis zum Geschäftsjahr 2025 laufen, ist nur der TSR relevant (d. h. 100% Gewichtung).

Die Übertragung der dem Vorstand aus dem LTIP zustehenden TAG-Aktien erfolgt nach Beschlussfassung des Aufsichtsrats über die variable Vergütung nach Ende des jeweiligen Vierjahreszeitraums. Die Mitglieder des Vorstands können über die im Rahmen des LTIP gewährten TAG-Aktien für einen weiteren Zeitraum von vier Jahren nicht verfügen, sie insbesondere nicht veräußern oder in sonstiger Weise übertragen (**weitere vierjährige Haltepflicht**). Während dieser Haltepflicht sind die Aktien jedoch dividenden- und stimmberechtigt.

Die Anzahl der aus früheren LTIP-Tranchen zugeteilten, aber noch nicht verfügbaren TAG-Aktien beträgt zum Stichtag, wie im Vorjahr, für beide Vorstandsmitglieder jeweils 7.400 Stück.

Bemessungsgrundlage für die Anzahl der zu übertragenden TAG-Aktien ist der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Ende des jeweiligen Geschäftsjahres.

Die Mitglieder des Vorstands haben die Möglichkeit, eine teilweise Umwandlung der Aktienvergütung in eine Barzahlung bis maximal zur Höhe der Lohnsteuerbelastung (inkl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) aus der Aktienzuteilung zu verlangen. Die Zahlungsverpflichtung der Vorstandsmitglieder gegenüber der TAG aus der Abführung der vorgenannten Steuer wird dann mit dem Barzahlungsanspruch verrechnet.

TSR-Performance-Kennzahlen

Die TSR-Performance bemisst sich nach:

- **Absoluter TSR-Performance:** Entwicklung der TAG-Aktie über einen vierjährigen Zeitraum, der jedes Jahr neu beginnt, und
- **Relativer TSR-Performance:** die relative Entwicklung der TAG-Aktie im Verhältnis zur Entwicklung einer ausgewählten Gruppe von Wettbewerbern (Peer Group) in diesem Zeitraum.

Bemessungsgrundlage für die Aktienkursentwicklung ist jeweils der VWAP der TAG-Aktie bzw. der Aktien der Peer Group über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres zu Beginn und am Ende des Performance-Zeitraums.

Der Ziel-TSR wurde für den vierjährigen Performance-Zeitraum auf 40% (d. h. ca. **10% Ziel-TSR auf Jahresbasis**) festgelegt und führt zu folgender Vergütung:

- Entspricht der tatsächliche 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 bzw. angepasst (z. B. ein Ist-TSR von 20% in einem vierjährigen Performance-Zeitraum führt zu einer LTIP-Aktienvergütung von $20/40 \times \text{TEUR } 250 = \text{TEUR } 125$).
- Ist der tatsächliche TSR negativ, beträgt die LTIP-Aktienvergütung TEUR 0.

Absolute TSR-Performance

Ziel	Auszahlung (in TEUR)
Tatsächlicher TSR ist negativ	0
Tatsächlicher TSR = 40%iger Anstieg insgesamt	250

Der tatsächliche TSR wird mit dem Ergebnis der Peer Group verglichen und, wenn der tatsächliche TSR um mindestens 2% besser oder schlechter ist, durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt:

- Ist der tatsächliche TSR besser als die Performance der Peer Group, wird ein Aufschlag von 25% vorgenommen.
- Bei einer schlechteren Performance im Vergleich zur Peer Group erfolgt ein Abschlag von 25%.

Relative TSR-Performance

Ziel	Anpassung
Tatsächlicher TSR = 2% schlechter als der Durchschnitt der Peer Group	-25%
Tatsächlicher TSR = 2% besser als der Durchschnitt der Peer Group	25%

Die Peer Group setzt sich aus börsennotierten Immobiliengesellschaften zusammen, die einen bedeutenden Anteil an Wohnimmobilien in Deutschland halten. Derzeit umfasst die Vergleichsgruppe die folgenden Unternehmen: Vonovia SE, Deutsche Wohnen SE, LEG Immobilien SE, Grand City Properties S.A. und Adler Group S.A. Die genannten Unternehmen sind gleich gewichtet.

Erreichung nicht-finanzieller Ziele

Die nicht-finanziellen Ziele werden vom Aufsichtsrat jedes Jahr für die nächste LTIP-Periode, d. h. für die nächsten vier Jahre, festgelegt. Für die LTIP-Tranche 2023–2026 wurden die folgenden Ziele bestimmt:

Nicht-finanzielle Ziele LTIP 2023-2026

Ziel	Gewicht innerhalb der nicht-finanziellen Ziele	Zielvergütung (in TEUR)
Reduzierung der CO ² -Emissionen innerhalb des deutschen Portfolios um 10%	40%	20
Mieterzufriedenheit >70%	40%	20
Soziale Projekte innerhalb der TAG-Stiftung von mindestens TEUR 150 p. a.	20%	10
Summe	100%	50

Die gesamte Zielvergütung für die nicht-finanziellen Ziele von TEUR 50 p. a. entspricht 20% der Zielvergütung für den gesamten LTIP von TEUR 250 p. a.

Aus den definierten Zielen wird die Vergütung grundsätzlich linear für jedes Ziel einzeln berechnet. Wird beispielsweise das Ziel der Reduzierung der CO²-Emissionen innerhalb des deutschen Portfolios um 20% übererfüllt, beläuft sich die Vergütung für dieses Ziel auf $\text{TEUR } 20 \times 120\% = \text{TEUR } 24$.

Wird eines der dargestellten Ziele um mehr als 10% unterschritten, erfolgt keine Vergütung für dieses Ziel. Die Höchstvergütung greift, sofern ein Ziel um mehr als 50% übererfüllt wird.

Diese nicht-finanziellen Ziele („ESG-Ziele“) wurden vom Aufsichtsrat ausgewählt, da sie eine wichtige Rolle im Zusammenhang mit den strategischen Nachhaltigkeitszielen der TAG spielen. Die Dekarbonisierung des deutschen-Portfolios, dem überwiegenden Immobilienvermögen der TAG, ist eine der wichtigsten Herausforderungen im Bereich Umwelt („E“). Eine hohe Mieterzufriedenheit und kontinuierliches nachbarschaftliches Engagement durch soziale Projekte in den von der TAG bewirtschafteten Regionen sind zentrale Bausteine im Bereich Soziales („S“). Der Bereich Governance („G“) ist im STIP bereits durch das dort implementierte nicht-finanzielle Ziel abgedeckt.

Im Geschäftsjahr 2023 waren die oben genannten nicht-finanziellen Ziele noch nicht für den LTIP relevant. Auch wenn die entsprechende LTIP-Tranche bereits begonnen hat, entsteht eine mögliche Vergütung erst nach Abschluss der ersten LTIP-Tranche 2023–2026, d. h. zu Beginn des Geschäftsjahres 2027.

Zielerreichung für 2023

Für das Geschäftsjahr 2023, in dem die LTIP-Tranche 2020–2023 endete, entstand keine Vergütung aus dem LTIP, da der für diese Tranche noch allein maßgebliche TSR der TAG-Aktie im maßgeblichen Vierjahreszeitraum 2020 bis 2023 negativ war. Zu- oder Abschläge durch die relative TSR-Performance kamen aufgrund des negativen absoluten TSR nicht mehr zur Anwendung.

Vergütung des Vorstands im Berichtsjahr

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr von den Mitgliedern des Vorstands **erdiente Vergütung** belief sich auf **insgesamt TEUR 952** (Vorjahr: TEUR 912).

Die den Mitgliedern des Vorstands im abgelaufenen Geschäftsjahr **zugeflossene Vergütung** (erdiente Vergütung) betrug ebenfalls **insgesamt TEUR 952** (Vorjahr: TEUR 1.978). Diese Vergütung beinhaltete u. a. die in 2022 für das Geschäftsjahr 2021 zugeflossene STIP-Vergütung von TEUR 200 je Vorstandsmitglied und die Vergütung für die in 2022 zugeteilte LTIP-Tranche 2019–2021 (bei der letztmalig ein dreijähriger Performancezeitraum maßgebend war) von TEUR 358 je Vorstandsmitglied.

Tsd.	Claudia Hoyer COO, Co-CEO				Martin Thiel CFO, Co-CEO			
	2022 (Ist)	2023 (Ist)	2023 (Min.)	2023 (Max.)	2022 (Ist)	2023 (Ist)	2023 (Min.)	2023 (Max.)
Im Geschäftsjahr erdiente Zuwendungen								
Festvergütung	420	440	440	440	420	440	440	440
Nebenleistungen	15	15	15	20	7	7	7	20
Summe	435	455	455	460	427	447	447	460
Einjährige variable Vergütung (STIP)	25	25	0	200	25	25	0	200
Mehrfährige variable Vergütung (LTIP)	0	0	0	500	0	0	0	500
Summe	25	25	0	700	25	25	0	700
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	460	480	455	1.160	452	472	447	1.160
relativer Anteil Festvergütung	95%	95%	100%	40%	94%	95%	100%	40%
relativer Anteil variable Vergütung	5%	5%	0%	60%	6%	5%	0%	60%
Im Geschäftsjahr zugeflossene (gewährte) Zuwendungen								
Festvergütung	420	440	440	440	420	440	440	440
Nebenleistungen	15	15	15	15	7	7	7	7
Summe	435	455	455	455	427	447	447	447
Einjährige variable Vergütung (STIP)	200	25	0	25	200	25	0	25
Mehrfährige variable Vergütung	358	0	0	0	358	0	0	0
Summe	558	25	0	25	558	25	0	25
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	993	480	455	480	985	472	447	472
Anzahl Aktien	6.673	0	0	0	6.673	0	0	0

Die im Rahmen des STIP erdiente Vergütung betrifft in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 ausschließlich die Erreichung des nicht-finanziellen Ziels.

In den Geschäftsjahren 2022 und 2023 wurde zudem keine LTIP-Vergütung erdient, da am Ende beider Jahre die absolute TSR-Performance für den entsprechenden Vierjahreszeitraum (2019–2022 und 2020–2023) negativ war. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde für den beizulegenden Zeitwert einer möglichen Vergütung aus dem LTIP, der bilanziell jeweils zu Beginn eines Geschäftsjahres bestimmt und dann zum Jahresende nicht mehr an den tatsächlichen Wert angepasst wird, ein Betrag von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 236) pro Vorstandsmitglied erfasst.

Maximale Vergütung

Die maximale Jahresvergütung pro Vorstandsmitglied errechnet sich, bezogen auf die in einem Geschäftsjahr erdienten Beträge, wie folgt:

in TEUR	2024	2023	2022
Bruttojahresgehalt	480	440	420
Nebenleistungen	20	20	20
STIP	200	200	200
LTIP	500	500	400
Gesamt	1.200	1.160	1.040

Andere Vergütung

Nebenleistungen

Ein Mitglied des Vorstands nutzt einen Dienstwagen, der als Sachbezug entsprechend besteuert wird. Darüber hinaus erhalten die Vorstandsmitglieder als sonstige Bezüge weitere Leistungen, die zum Teil als Sachbezüge eingestuft und entsprechend besteuert werden. Dazu gehören insbesondere Zuschüsse zu privaten Kranken- und Rentenversicherungen, Unfall- und Haftpflichtversicherungen, die private Nutzung von Kommunikationsgeräten sowie Aufwandsentschädigungen bei Dienstreisen.

Pensionen

Die Verträge mit den Vorstandsmitgliedern sehen keine Pensionsansprüche vor. Ein Vorstandsmitglied hat noch Pensionsansprüche aus einer Zeit vor Aufnahme der Tätigkeit bei der TAG. Diese sind zwar unverfallbar, begründen aber seitdem keine neuen Ansprüche.

Die Mitglieder des Vorstands haben keinen Anspruch auf weitere Tantiemen oder Zusatzvergütungen, wenn sie gleichzeitig Vorstands- oder Aufsichtsratsmandate in anderen Konzerngesellschaften wahrnehmen. Alle Nebentätigkeiten sind genehmigungspflichtig.

Ansprüche bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Bei einer ordentlichen Beendigung der Tätigkeit eines Vorstandsmitglieds hat dieses Anspruch auf Auszahlung des noch nicht ausgezahlten Teils der variablen Vergütung bzw. der noch nicht zugeteilten (verfügbaren) TAG-Aktien aus einer variablen Vergütung aus Vorjahren.

Im Falle eines Kontrollwechsels, z. B. durch den Erwerb der Stimmrechtsmehrheit an der TAG durch Dritte, haben die Mitglieder des Vorstands das Recht, ihren Dienstvertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende zu kündigen (Sonderkündigungsrecht). Wird dieses Sonderkündigungsrecht ausgeübt, verpflichtet sich die Gesellschaft, zum Zeitpunkt des Ausscheidens einen Bruttoabfindungsbetrag in Höhe des Jahresbruttogehalts zu zahlen, sofern der Dienstvertrag zum Zeitpunkt der Kündigung noch eine Restlaufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Restlaufzeit zum Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, erhält das Vorstandsmitglied eine Bruttoabfindung in Höhe des Bruttogehalts für die Restlaufzeit.

Für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Vorstandsvertrages aus anderen Gründen enthalten die Verträge die Regelung, dass die zu zahlende Abfindung auf einen Wert in Höhe von zwei Bruttojahresgehältern begrenzt ist und den Betrag für die Restlaufzeit des Vertrages nicht übersteigen soll.

Vergleichende Darstellung nach § 162 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 AktG

Für die vergleichende Darstellung wurden alle operativen und zentralen Bereiche der TAG Immobilien AG in die Berechnung der durchschnittlichen Mitarbeitervergütung einbezogen. Als Basis für die durchschnittlichen FTEs (Full Time Equivalents) wurden alle aktiven Mitarbeiter berücksichtigt (ohne Auszubildende). Handwerker und Hausmeister sind ausschließlich in den Servicegesellschaften beschäftigt und werden daher nicht in die vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung der TAG Immobilien AG einbezogen.

Für die Berechnung der Vergütung der Vorstandsmitglieder wurden die im Geschäftsjahr erhaltenen Beträge angegeben. Der NAV je Aktie und das EBT je Aktie wurden zuletzt für das Geschäftsjahr 2020 berechnet.

	2023	2022	2021	2020	2019
Ertragsentwicklung					
Jahresergebnis TAG AG in TEUR	80.461	- 525	104.597	34.910	66.375
Veränderung prozentual	>1000%	-100,50%	199,62%	-47,40%	143,34%
FFO I je Aktie: Veränderung prozentual:	-17,95%	-3,87%	5,08%	7,27%	10,00%
NAV je Aktie: Veränderung prozentual:	0,00%	0,00%	0,00%	8,61%	18,07%
NTA je Aktie: Veränderung prozentual:	-11,73%	-19,57%	17,49%	8,56%	16,54%
EBT je Aktie: Veränderung prozentual:	0,00%	0,00%	0,00%	24,32%	13,27%
Durchschnittliche Arbeitnehmervergütung					
Veränderung prozentual	6,67%	6,41%	2,38%	1,59%	1,20%
Entwicklung der Vorstandsbezüge					
Claudia Hoyer Veränderung prozentual:	-51,66%	-40,25%	119,26%	9,38%	-3,88%
Martin Thiel Veränderung prozentual:	-52,08%	-40,45%	120,53%	9,49%	-1,15%

Weitere Regelungen

Aktienhalteverpflichtung und mögliche Verwässerung der Aktionäre

Jedes Vorstandsmitglied ist verpflichtet, für die Dauer seines Anstellungsvertrages TAG-Aktien im Marktwert von mindestens einem festen Jahresgehalt (Faktor: 1,0-Faches des festen Jahresgehaltes) zu halten.

Die im Rahmen des LTIP erdienten TAG-Aktien werden durch die Lieferung eigener, zuvor am Markt erworbener, TAG-Aktien erfüllt. Insofern besteht für die Aktionäre kein Risiko einer Verwässerung aus der Vorstandsvergütung.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats

Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie ihnen nahestehenden Gesellschaften. Auch während des Jahres wurden keine Darlehen an diese Gremien gewährt oder von diesen aufgenommen.

Rückforderung der variablen Vergütung bei negativer Entwicklung („Clawback“ und „Malus“)

Bei objektiv feststellbaren, schwerwiegenden, grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Verstößen gegen Gesetze oder interne Compliance-Regelungen in einem Geschäftsjahr, die von einzelnen Vorstandsmitgliedern oder dem Gesamtvorstand zu verantworten sind, haben diese die variable Vergütung für das Jahr, in dem die Verstöße begangen wurden, ganz oder teilweise zurückzuzahlen oder zurückzuerstatten.

Werden nachträglich Fehler in dem vom Aufsichtsrat gebilligten IFRS-Konzernabschluss der TAG festgestellt, die Grundlage für die Bemessung der variablen Vergütung waren oder die sich auf die zugrunde liegenden Kennzahlen ausgewirkt haben, gilt die Verpflichtung zur vollständigen oder teilweisen Rückzahlung oder Rückübertragung der variablen Vergütung auch für das oder die Jahre, in denen der Konzernabschluss fehlerhaft aufgestellt wurde. In diesen Fällen kommt es nicht auf ein Verschulden der Vorstandsmitglieder an.

Die Verpflichtung der Rückzahlung besteht auch dann, wenn das Anstellungsverhältnis mit dem Vorstand zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Rückzahlungsanspruchs bereits beendet ist. Ansprüche nach Beendigung des Dienstverhältnisses verjähren innerhalb von 14 Monaten nach Ausscheiden aus dem Vorstand.

TAG IMMOBILIEN AG, BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.261.257,88	3.810.216,37
2. Geleistete Anzahlungen	548.198,48	712.125,73
	3.809.456,36	4.522.342,10
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.422.818,15	4.527.467,33
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.112.846,95	1.189.746,94
3. Anlagen im Bau	0,00	1,15
	5.535.665,10	5.717.215,42
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	627.734.544,73	589.774.544,73
2. Beteiligungen	1,00	1,00
3. Sonstige Ausleihungen	531.034,74	335.184,74
	628.265.580,47	590.109.730,47
	637.610.701,93	600.349.287,99
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	195.324,79	135.650,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	13.167,38	5.685,34
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.481.682.015,17	2.434.618.821,46
3. Sonstige Vermögensgegenstände	9.047.208,85	8.704.658,47
	2.490.742.391,40	2.443.329.165,27
III. Guthaben bei Kreditinstituten		
	11.917.341,17	111.999.523,49
	2.502.855.057,36	2.555.464.338,90
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	1.244.881,13	1.710.549,36
	3.141.710.640,42	3.157.524.176,25

PASSIVA

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	175.489.025,00	175.489.025,00
abzgl. Nennbetrag eigener Anteile	-6.484,00	-47.434,00
Ausgegebenes Kapital	175.482.541,00	175.441.591,00
Bedingtes Kapital: EUR 35.000.000,00 (Vorjahr: EUR 29.000.000,00)		
II. Kapitalrücklage	693.782.638,17	693.782.638,17
III. Gewinnrücklage		
1. Gesetzliche Rücklage	46.016,27	46.016,27
2. Andere Gewinnrücklagen	456.713,81	249.929,40
	502.730,08	295.945,67
IV. Bilanzgewinn	197.512.894,52	116.914.868,52
	1.067.280.803,77	986.435.043,36
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	3.925.979,59	2.369.654,58
2. Sonstige Rückstellungen	7.802.488,18	5.222.351,22
	11.728.467,77	7.592.005,80
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Anleihen	595.000.000,00	720.000.000,00
- davon konvertibel EUR 470.000.000,00 (Vorjahr: EUR 470.000.000,00)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	340.997.027,11	706.114.682,79
3. Erhaltene Anzahlungen	179.569,59	147.901,51
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	416.171,76	151.143,86
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.075.164.218,77	706.860.025,94
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.712.601,47	5.598.701,58
- davon aus Steuern EUR 451.768,67 (Vorjahr: EUR 586.235,73)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 7.412,15)		
	2.017.469.588,70	2.138.872.455,68
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.210,10	2.418,27
E. Passive latente Steuern	45.230.570,08	24.622.253,14
	3.141.710.640,42	3.157.524.176,25

**TAG IMMOBILIEN AG, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS
31. DEZEMBER 2023**

	2023	2022
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	576.910,91	562.888,05
b) aus Dienstleistungen	47.379.245,00	42.578.824,00
	47.956.155,91	43.141.712,05
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	59.674,65	-569,54
3. Sonstige betriebliche Erträge	7.512.635,64	2.372.335,80
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-459.059,68	-433.290,27
5. Rohergebnis	55.069.406,52	45.080.188,04
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-33.832.026,35	-32.042.366,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-6.412.377,33	-6.186.587,56
- davon für Altersversorgung EUR 240.317,76 (Vorjahr: EUR 254.314,57)	-40.244.403,68	-38.228.954,15
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.958.535,54	-3.027.956,66
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-17.979.097,84	0,00
	-20.937.633,38	-3.027.956,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-24.879.035,25	-38.375.407,58

9.Erträge aus Beteiligungen	14.572,50	0,00
Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene		
10.Gewinne	97.460.497,38	24.623.888,66
11.Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	96.361.394,26	44.868.522,75
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 95.911.276,51 (Vorjahr: EUR 44.783.043,13)		
12.Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-60.158.017,99	-25.927.314,09
- davon an verbundene Unternehmen EUR 35.285.888,39 (Vorjahr: EUR 10.530.946,73)		
13.Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-22.226.107,94	-9.496.927,76
14.Ergebnis nach Steuern	80.460.672,42	-483.960,79
15.Sonstige Steuern	-33.830,51	-40.988,00
16.Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	80.426.841,91	-524.948,79
17.Gewinnvortrag	116.914.868,52	117.399.032,61
18.Übertrag eigener Anteile	0,00	-21.330,00
19.Veräußerung eigener Anteile	377.968,50	282.295,00
20.Zuführung zu anderen Rücklagen	-206.784,41	-241.510,30
21.Entnahme aus anderen Rücklagen	0,00	21.330,00
22.Bilanzgewinn	197.512.894,52	116.914.868,52

TAG IMMOBILIEN AG

HAMBURG

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Grundlagen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 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 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 beträgt TEUR 500. 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 weitere vier Jahre.

Die Gewährung der mehrjährig zu bemessenden variablen Vergütung (LTIP) bemisst sich am TSR in einem Vierjahreszeitraum. 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 (Peer Group) 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.

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste laufende Personalaufwand für die im Geschäftsjahr 2023 erworbenen Ansprüche aus dem LTIP belief sich auf TEUR 0 für beide Vorstände zusammen (Vorjahr: TEUR 473).

Im Vorjahr wurden insgesamt 21.330 Aktien aus in 2021 erworbenen Ansprüchen an die beiden Vorstände und ein Ende 2021 ausgeschiedene Vorstandsmitglied übertragen. Die Erfassung eines zusätzlichen Personalaufwands war nicht erforderlich.

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.

Der Zugang bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 37.960 (Vorjahr: TEUR 0) betrifft in voller Höhe Einstellungen in die Kapitalrücklage bei einer Tochtergesellschaft.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben TEUR 1.906.000 (Vorjahr: TEUR 0) eine Laufzeit von über einem Jahr und unter fünf Jahren. Alle übrigen Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten im Wesentlichen Forderungen aus internen Darlehen sowie dem konzerninternen Cashpooling. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 6.409 (Vorjahr: TEUR 6.409), im

Wesentlichen resultierend aus Kapitalertragsteuererstattungsansprüchen für konzerninterne Gewinnausschüttungen, ausgewiesen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten Fremdwährungsbestände in Polnischen Zloty von TEUR 62 (Vorjahr: TEUR 73), in denen unrealisierte Währungsgewinne von TEUR 1 (Vorjahr: Währungsverluste TEUR 4) enthalten sind.

Rechnungsabgrenzungsposten

Innerhalb der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Disagien für Unternehmensanleihen und Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 531 (Vorjahr: TEUR 869) ausgewiesen.

Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2023 beträgt EUR 175.489.025,00 (Vorjahr: EUR 175.489.025,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 175.489.025 (Vorjahr: 175.489.025) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien lauten auf den Inhaber.

Im Vorjahr 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.

Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene ausgegebene Kapital der Gesellschaft beträgt TEUR 175.483 (Vorjahr: TEUR 174.442).

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

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2023 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. Mai 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 35.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 35.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2023“).

Das Bezugsrecht der Aktionäre kann 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. Das Genehmigte Kapital 2023 wurde im Geschäftsjahr weder teilweise noch vollständig ausgenutzt.

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 35.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 35.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2023). 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 oder vom 16. Mai 2023 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, in dem sie entstehen, am Gewinn teil; abweichend hiervon nehmen die neuen Aktien von Beginn des dem Entstehungs-Geschäftsjahr vorhergehenden Geschäftsjahrs an am Gewinn teil, falls die Hauptversammlung im Zeitpunkt der Entstehung der neuen Aktien 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 2023 kein Gebrauch gemacht.

Erwerb eigener Aktien

Die ordentliche Hauptversammlung vom 16. Mai 2023 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 15. Mai 2025 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 Ermächtigungen hat die Gesellschaft in den Geschäftsjahren 2016, 2018 und 2020 insgesamt 310.000 eigene Aktien zur Bedienung des Mitarbeiterbeteiligungsprogrammes und der langfristigen Vorstandsvergütung erworben. In 2023 hat die Gesellschaft im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogrammes 40.950 Aktien zu einem Kurs von EUR 10,23 je Aktie (Vorjahr: 50.500 Aktien zu EUR 6,59 je Aktie) an Mitarbeiter*innen des TAG-Konzerns übertragen. Im Rahmen der langfristigen Vorstandsvergütung wurden in 2023 keine Aktien (Vorjahr: 21.330 Aktien für bis 2021 erworbene Ansprüche) übertragen. Zum Stichtag verfügt die TAG über einen Bestand von 6.484 (Vorjahr: 47.434) eigene Aktien.

Kapitalrücklage

Im Berichtsjahr haben sich keine Änderungen der Kapitalrücklage ergeben. Im Vorjahr resultierte die Veränderung der Kapitalrücklage im Wesentlichen aus dem Agio der durchgeführten Kapitalerhöhung.

Gewinnrücklagen

Die Veränderung der Gewinnrücklagen entfällt in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -21) auf die Verrechnung eines Differenzbetrages bei der Ausgabe eigener Aktien, und in Höhe von TEUR 207 (Vorjahr: TEUR 242) auf einen den

Nennbetrag übersteigenden Differenzbetrag aus dem Veräußerungserlös von eigenen Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms.

Bilanzgewinn

Aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2023 wurden im Geschäftsjahr 2023 keine Ausschüttungen (Vorjahr: TEUR 136.153) geleistet. Der Gewinnvortrag beträgt TEUR 116.915 (Vorjahr: TEUR 117.399).

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 3.428 (Vorjahr: TEUR 1.940), für Tantiemen von TEUR 1.029 (Vorjahr: TEUR 949), für ausstehende Rechnungen von TEUR 2.056 (Vorjahr: TEUR 1.285), weitere Personalkostenrückstellungen von TEUR 549 (Vorjahr: TEUR 444) sowie für Abschlussprüfungskosten von TEUR 450 (Vorjahr: TEUR 435).

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 Unternehmensanleihe 2018/2023 über EUR 125,0 Mio. wurde im Geschäftsjahr zurückgezahlt, die Verzinsung betrug 1,25% p.a. Die noch ausstehende Unternehmensanleihe 2018/2025 über ebenfalls EUR 125,0 Mio. verfügt über eine Laufzeit von sieben Jahren, der jährliche Zins beläuft sich auf 1,75%. Die Unternehmensanleihe ist unbesichert und nicht nachrangig.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe TEUR 52.594 (Vorjahr: TEUR 302.668) sind in Höhe von TEUR 2.556 (Vorjahr: TEUR 2.638), 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 263,5 Mio. (Vorjahr EUR 378,5 Mio.) mit Laufzeiten zwischen 0,5 und 6,6 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 2023 ist hiervon ein Nominalbetrag von EUR 25,0 Mio. (Vorjahr: EUR 25,0 Mio.) ausstehend.

Die Restlaufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Positionen	Buchwert	Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
31. Dezember 2023				
Verbindlichkeiten aus Anleihen	595.000	0	595.000	0
(Vorjahr)	(720.000)	(125.000)	(595.000)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	340.997	134.023	174.839	32.135
(Vorjahr)	(706.115)	(337.502)	(324.171)	(44.442)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.075.164	498.164	577.000	0
(Vorjahr)	(706.860)	(706.860)	(0)	(0)

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

Latente Steuern

Zum 31. Dezember 2023 ergeben sich passive latente Steuern in Höhe von TEUR 45.231 (Vorjahr: TEUR 24.622). Diese beruhen im Wesentlichen aus einem Überhang passiver latenter Steuern auf Renditeliegenschaften, Beteiligungen und Rücklagen nach § 6b Einkommensteuergesetz des Organkreises in Höhe von TEUR 54.574 (Vorjahr: TEUR 33.311) über aktive latente Steuern auf körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 8.595 (Vorjahr: TEUR 7.727) und aktive latente Steuern auf sonstige Posten in Höhe von TEUR 748 (Vorjahr: TEUR 962). 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 Steuern auf Verlustvorträge werden körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge mit 15,825% bewertet.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022	Veränderung	31.12.2023
Passive latente Steuern	33.311	21.263	54.574
Aktive latente Steuern	8.689	654	9.343
Passive latente Steuern laut Bilanz	24.622	20.609	45.231

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die TAG hat Bürgschaften in Höhe von EUR 58,3 Mio. (Vorjahr: EUR 27,1 Mio.) zugunsten verbundener Unternehmen übernommen. Daneben bestehen Patronatserklärungen für verbundene Unternehmen über EUR 1.076,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1.072,1 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 2023 finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie IT-Lizenz- oder Dienstleistungsverträgen mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr von TEUR 6.140 (Vorjahr: TEUR 3.744), mit einer Laufzeit von über einem und bis zu fünf Jahren von TEUR 8.968 (Vorjahr: TEUR 5.442) und mit einer Laufzeit von über fünf Jahren von TEUR 8.106 (Vorjahr: TEUR 1.008).

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 im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen von TEUR 6.000 (Vorjahr: TEUR 0). Darüber hinaus werden im Wesentlichen Erträge aus Kostenerstattungen von TEUR 218 (Vorjahr: TEUR 151), aus der Auflösung von Rückstellungen Erträge in Höhe von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 1.179) sowie Erträge aus der Währungsumrechnung von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 25) ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen überwiegend Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, in Höhe von TEUR 5.309 (Vorjahr: TEUR 7.713), Raumkosten von TEUR 4.180 (Vorjahr: TEUR 3.837), Kfz- und Reisekosten von TEUR 2.037 (Vorjahr: TEUR 2.007), EDV-Kosten von TEUR 1.786 (Vorjahr: TEUR 1.742), Kommunikationskosten von TEUR 1.760 (Vorjahr: TEUR 1.844) sowie Aufwendungen aus der Bewertung der Kaufpreisgarantien in Höhe von TEUR 1.488 (Vorjahr: TEUR 0). Im Vorjahr enthielten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen darüber hinaus einen Aufwand von TEUR 10.979 aus der durchgeführten Kapitalerhöhung.

Der Posten enthält darüber hinaus Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 86).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entfallen in Höhe von TEUR 1.618 (Vorjahr: Ertrag von TEUR -2.403) auf laufende Ertragssteuern. Im Berichtsjahr wird neben den laufenden Ertragsteuern ein Aufwand aus latenten Steuern von TEUR 20.608 (Vorjahr: TEUR 11.900) ausgewiesen.

Dividendenvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat der TAG planen, der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt, keine Dividendenzahlung vorzuschlagen (Vorjahr: EUR 0,00 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

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG sowie die Jahresabschlüsse verschiedener Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2023, soweit es sich um Pflichtprüfungen handelt, geprüft. Darüber hinaus wurden eine prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des verkürzten Konzernzwischenlageberichtes zum 30. Juni 2023 durchgeführt. Die anderen Bestätigungsleistungen umfassen im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Prüfung nach § 32 WpHG und betrafen im Vorjahr 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 verschiedene prüfungsnahe Beratungsleistungen.

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von insgesamt TEUR 770 (Vorjahr: TEUR 1.166) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für

- Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 741 (Vorjahr: TEUR 606),
- andere Bestätigungsleistungen von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 554) und für
- sonstige Leistungen von TEUR 21 (TEUR 7).

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 2023 sind nachfolgend dargestellt:

- Herr Olaf Borkers, Unternehmensberater, Hamburg (Vorsitzender), seit 16. Mai 2023
- Herr Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (Vorsitzender), bis 16. Mai 2023
 - Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Vorsitzender)
 - NEXR Technologies SE, Berlin (Vorsitzender)
 - Laurus Property Partners GmbH, München
 - Creditshef Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Vorsitzender)
 - Highlight Event and Entertainment AG, Pratteln, Schweiz (bis 27. März 2023)
 - Obotritia Hotel SE, Potsdam (Vorsitzender)
- Herr Eckhard Schultz, Diplom-Kaufmann, Starnberg (stellvertretender Vorsitzender), seit 14. Oktober 2023
- Herr Lothar Lanz, Diplom-Kaufmann, München (stellvertretender Vorsitzender), bis 16. Mai 2023
 - Home24 SE, Berlin (Vorsitzender)
 - Bauwert AG, Bad Kötzting (stellvertretender Vorsitzender)
 - Dermapharm Holding SE, Grünwald
 - SMG Swiss Marketplace Group AG, Zürich, Schweiz (Verwaltungsratspräsident)
 - HV Capital Manager GmbH, München
- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin
 - Hevella Capital GmbH & Co. KgaA, Potsdam (bis 25. Mai 2023)
- Frau Prof. Dr. Kristin Wellner, Hochschulprofessorin, Leipzig
- Frau Beate Schulz, Mitarbeiterin Rechtsabteilung, Berlin, Arbeitnehmervertreterin, seit 22. September 2023
- Herr Björn Eifler, Teamleiter Immobilienbewirtschaftung, Chemnitz, Arbeitnehmervertreter, seit 22. September 2023
- Herr Harald Kintzel, Rechtsanwalt, Berlin, Arbeitnehmervertreter, bis 16. Mai 2023
- Frau Fatma Demirbaga-Zobel, Mitarbeiterin Kundenmanagement, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin, bis 16. Mai 2023

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 306 (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 2023 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien (COO, Co-CEO),
 - Vantage Development S.A., Breslau, Polen (Konzernmandat)
 - ROBYG S.A., Warschau, Polen (Konzernmandat)

- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand (CFO, Co-CEO),
 - Vantage Development S.A., Breslau, Polen (Konzernmandat)
 - ROBYG S.A., Warschau, Polen (Konzernmandat)

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verdient wurden, belaufen sich auf insgesamt TEUR 952 (Vorjahr: TEUR 912). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf insgesamt TEUR 952 (Vorjahr: 1.978).

Anzahl der Arbeitnehmer

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2023 619 (Vorjahr: 615) Mitarbeiter*innen beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 620 (Vorjahr: 612) Mitarbeiter*innen tätig, darunter 484 (Vorjahr: 481) operativ Tätige und 137 (Vorjahr: 131) in der Verwaltung und in Zentralbereichen.

Mitgeteilte Beteiligungen nach §§ 33ff WpHG

Die Gesellschaft erhielt im Geschäftsjahr 2023 nachfolgende Mitteilungen gem. §§ 33ff WpHG:

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmanzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
14.11.2023	AXA S.A., Paris, Frankreich	<3%	5.220.306	2,97%	0	0,00%	09.11.2023	indirekt
05.09.2023	AXA S.A.	>3%	5.340.082	3,04%	0	0,00%	01.09.2023	indirekt
02.08.2023	AXA S.A.	<3%	5.234.484	2,98%	0	0,00%	31.07.2023	indirekt
20.07.2023	AXA S.A.	>3%	5.302.962	3,02%	0	0,00%	18.07.2023	indirekt
28.12.2023	BlackRock, Inc., Wilmington DE, USA	>5%	10.429.230	5,94%	504.441	0,29%	20.12.2023	indirekt
21.12.2023	BlackRock, Inc.	>5%	10.395.793	5,92%	585.208	0,33%	18.12.2023	indirekt
20.12.2023	BlackRock, Inc.	>5%	10.447.083	5,95%	437.412	0,25%	15.12.2023	indirekt
06.12.2023	BlackRock, Inc.	>5%	9.060.776	5,16%	968.114	0,55%	30.11.2023	indirekt
04.12.2023	BlackRock, Inc.	<5%	8.477.975	4,83%	1.520.824	0,87%	29.11.2023	indirekt
01.12.2023	BlackRock, Inc.	>5%	8.799.917	5,01%	1.198.882	0,68%	28.11.2023	indirekt
30.11.2023	BlackRock, Inc.	<5%	8.728.550	4,97%	1.267.103	0,72%	24.11.2023	indirekt
28.11.2023	BlackRock, Inc.	>5%	8.803.866	5,02%	1.194.546	0,68%	22.11.2023	indirekt
27.11.2023	BlackRock, Inc.	<5%	8.708.573	4,96%	1.284.294	0,73%	21.11.2023	indirekt
24.11.2023	BlackRock, Inc.	<5%	8.768.035	5,00%	1.294.548	0,74%	20.11.2023	indirekt
24.11.2023	BlackRock, Inc.	>5%	8.811.208	5,02%	1.181.659	0,67%	21.11.2023	indirekt
14.08.2023	BlackRock, Inc.	>5%	8.813.175	5,02%	1.068.081	0,61%	09.08.2023	indirekt
11.08.2023	BlackRock, Inc.	<5%	8.710.284	4,96%	1.167.384	0,67%	08.08.2023	indirekt
10.08.2023	BlackRock, Inc.	>5%	8.841.026	5,04%	1.134.136	0,65%	07.08.2023	indirekt
11.04.2023	BlackRock, Inc.	>5%	8.814.342	5,02%	1.815.048	1,03%	04.04.2023	indirekt
11.04.2023	BlackRock, Inc.	<5%	7.959.930	4,54%	2.668.897	1,52%	05.04.2023	indirekt
06.04.2023	BlackRock, Inc.	>5%	8.816.155	5,02%	2.282.937	1,30%	31.03.2023	indirekt
06.04.2023	BlackRock, Inc.	<5%	8.349.496	4,76%	2.280.548	1,30%	03.04.2023	indirekt
30.03.2023	BlackRock, Inc.	<5%	8.398.996	4,79%	2.224.502	1,27%	27.03.2023	indirekt
29.03.2023	BlackRock, Inc.	>5%	9.059.855	5,16%	1.856.537	1,06%	24.03.2023	indirekt
10.08.2023	Cohen Steers Inc., NY, USA	<3%	4.943.438	2,82%	0	0,00%	09.08.2023	indirekt
08.08.2023	Cohen Steers Inc.	<3%	5.533.984	3,15%	0	0,00%	07.08.2023	indirekt
21.04.2023	Cohen Steers Inc.	>3%	5.777.414	3,29%	0	0,00%	19.04.2023	indirekt
18.04.2023	Cohen Steers Inc.	>3%	5.435.925	3,10%	0	0,00%	14.04.2023	indirekt
08.02.2023	Flossbach von Storch AG, Köln, Deutschland	<5%	5.300.000	3,02%	3.452.420	1,97%	03.02.2023	indirekt
06.03.2023	Flossbach von Storch AG	<3%	4.260.000	2,43%	3.452.420	1,97%	28.02.2023	indirekt
08.03.2023	International Kapitalanlagegesellschaft mbH (HSBC INKA), Düsseldorf, Deutschland	>3%	5.934.099	3,38%	50.080	0,03%	01.03.2023	indirekt
07.12.2023	Massachusetts Financial Services Compnay, Boston, USA	<5%	8.722.878	4,97%	0	0,00%	04.12.2023	indirekt
20.01.2023	MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable, Luxemburg, Luxemburg	<3%	5.165.551	2,94%	0	0,00%	16.01.2023	direkt

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmanzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
02.01.2024	Norges Bank, Oslo, Norwegen	>3%	5.760.763	3,28%	40.474	0,02%	29.12.2023	indirekt
29.12.2023	Norges Bank	<3%	4.817.509	2,75%	40.474	0,02%	28.12.2023	indirekt
28.12.2023	Norges Bank	>3%	5.469.389	3,12%	40.474	0,02%	27.12.2023	indirekt
15.12.2023	Norges Bank	<3%	4.825.623	2,75%	32.360	0,02%	13.12.2023	indirekt
13.12.2023	Norges Bank	>3%	5.300.914	3,02%	32.360	0,02%	12.12.2023	indirekt
01.11.2023	Norges Bank	<3%	5.111.626	2,91%	40.861	0,02%	31.10.2023	indirekt
30.10.2023	Norges Bank	>3%	5.704.247	3,25%	51.031	0,03%	27.10.2023	indirekt
25.10.2023	Norges Bank	<3%	5.008.879	2,85%	0	0,00%	24.10.2023	indirekt
18.10.2023	Norges Bank	>3%	5.342.149	3,04%	0	0,00%	17.10.2023	indirekt
17.10.2023	Norges Bank	<3%	5.036.830	2,87%	0	0,00%	16.10.2023	indirekt
09.10.2023	Norges Bank	>3%	5.347.211	3,05%	0	0,00%	06.10.2023	indirekt
04.10.2023	Norges Bank	>3%	5.276.879	3,01%	0	0,00%	02.10.2023	indirekt
04.10.2023	Norges Bank	<3%	5.008.879	2,85%	0	0,00%	03.10.2023	indirekt
26.06.2023	Norges Bank	<3%	4.680.591	2,67%	0	0,00%	23.06.2023	indirekt
30.05.2023	Norges Bank	<3%	5.251.773	2,99%	41.937	0,02%	25.05.2023	indirekt
30.05.2023	Norges Bank	>3%	5.278.710	3,01%	15.000	0,01%	29.05.2023	indirekt
26.05.2023	Norges Bank	>3%	5.349.382	3,05%	118.937	0,07%	24.05.2023	indirekt
05.05.2023	Norges Bank	<3%	5.259.710	3,00%	34.000	0,02%	04.05.2023	indirekt
17.10.2023	Resolution Capital Limited, Sydney, Australien	>3%	5.283.448	3,01%	0	0,00%	11.10.2023	indirekt

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

2019

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.

Alle Veröffentlichungen sind auf der Homepage unter <https://www.tag-ag.com/news/stimmrechtsmitteilung> aufgeführt.

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, 11. März 2024

Claudia Hoyer
(COO, Co-CEO)

Martin Thiel
(CFO, Co-CEO)

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, 11. März 2024

Claudia Hoyer

(COO, Co-CEO)

Martin Thiel

(CFO, Co-CEO)

TAG IMMOBILIEN AG, ANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen					Buchwert		
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31.12.2023	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	18.183.627,78	1.541.328,39	8.461.685,38	0,00	11.263.270,79	14.373.411,41	2.090.286,88	8.461.685,38	0,00	8.002.012,91	3.261.257,88	3.810.216,37
2. Geleistete Anzahlungen	712.125,73	0,00	163.927,25	0,00	548.198,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	548.198,48	712.125,73
	18.895.753,51	1.541.328,39	8.625.612,63	0,00	11.811.469,27	14.373.411,41	2.090.286,88	8.461.685,38	0,00	8.002.012,91	3.809.456,36	4.522.342,10
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.077.722,37	0,00	0,00	1,15	8.077.723,52	3.550.255,04	104.650,33	0,00	0,00	3.654.905,37	4.422.818,15	4.527.467,33
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.841.571,66	719.632,28	1.273.175,90	0,00	5.288.028,04	4.651.824,72	763.598,33	1.240.241,96	0,00	4.175.181,09	1.112.846,95	1.189.746,94
3. Anlagen im Bau	1,15	0,00	0,00	-1,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,15
	13.919.295,18	719.632,28	1.273.175,90	0,00	13.365.751,56	8.202.079,76	868.248,66	1.240.241,96	0,00	7.830.086,46	5.535.665,10	5.717.215,42
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	604.896.121,67	37.960.000,00	0,00	0,00	642.856.121,67	15.121.576,94	0,00	0,00	0,00	15.121.576,94	627.734.544,73	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	195.850,00	600,00	0,00	531.034,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	531.034,74	335.184,74
	605.231.907,41	38.155.850,00	600,00	0,00	643.387.157,41	15.121.576,94	0,00	0,00	0,00	15.121.576,94	628.265.580,47	590.109.730,47
	638.046.956,10	40.416.810,67	9.899.388,53	0,00	668.564.378,24	37.697.068,11	2.958.535,54	9.701.927,34	0,00	30.953.676,31	637.610.701,93	600.349.287,99

ANTEILSBESITZLISTE GEM. § 285 NR. 11 HGB

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	über Position	Beteiligung in %	Währung	Eigenkapital in Tsd	Ergebnis in Tsd.
					31.12.2023	2023
1	TAG Immobilien AG, Hamburg				1.067.281	80.427
2	Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg	1, 26	100	EUR	117.600	-8.306
3	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	2	100	EUR	11.059	718
4	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	2	100	EUR	25.291	23.013
5	VFHG Verwaltungs GmbH, Hamburg	2	100	EUR	37	1
6	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	2	100	EUR	4	-10
7	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	2	100	EUR	19	13
8	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	2	100	EUR	-2.047	56
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	289	5
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	1.260	527
15	TAG Brandenburg-Immobilien GmbH, Hamburg*	2	100	EUR	37	0
16	TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	2	100	EUR	601	31
17	TAG Zuhause Wohnen GmbH, Hamburg*	2	100	EUR	100	0

18	TAG Wohnen & Service GmbH, Hamburg	1, 26	100	EUR	-8.663	3.647
19	TAG Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	18	100	EUR	73	2
20	TAG Potsdam-Immobilien GmbH, Hamburg	26	100	EUR	193.940	-37.395
21	TAG Portfolio Mecklenburg-Vorpommern GmbH&Co.KG, Hamburg	20	100	EUR	51.970	971
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	62.098	1.604
25	TAG Immobilien Service GmbH, Hamburg*	20	100	EUR	1.001	0
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	25.656	3.984
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	925	257
49	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	8, 26	98,1	EUR	1.101	109
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	-3.033	57
53	TAG Cottbus-Immobilien GmbH, Hamburg*	2	94,8	EUR	439	6
54	TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH, Hamburg	20	94,8	EUR	25.062	-1.420
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*	2	94,8	EUR	4.441	0
64	TAG Müritz-Immobilien GmbH, Hamburg*	2	94,8	EUR	3.812	0
65	TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Hamburg	20	94	EUR	260.225	8.197
66	TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG, Hamburg	65	94	EUR	255.746	9.806
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	55	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	638	161
79	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	74	84,2	EUR	4.916	-4.114
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	59.139	3.180
82	TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG, Hamburg	77	84,2	EUR	964	959
83	FC REF I GmbH, Grünwald	1	80	EUR	-6.622	-2.358
84	Altstadt Assekuranzvermittlung und Schadensmanagement GmbH, Hamburg****	18	49	EUR	434	754
85	Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l. i.L., Luxemburg **	1	20	EUR	-3.178	180
Polen						
86	TAG Residential Real Estate Sp.z.o.o.,Wrocław, Polen ***	26	100	PLN	14.283	112
88	Vantage Development S.A., Wrocław, Polen ***	26	100	PLN	465.983	6.522
87	TAG Residential Real Estate Sp.z.o.o. 2,Wrocław, Polen ***	88	100	PLN	4.032	56
89	VD sp. z o.o.,Wrocław, Polen ***	88	100	PLN	545	346
90	VD Serwis sp. z o.o.,Wrocław, Polen ***	88	100	PLN	9.548	3.980
91	VD Rent Poznań 1 sp. z o.o.,Wrocław, Polen ***	88	100	PLN	437	-43
92	VD Rent Łódź 1 sp. z o.o.,Wrocław, Polen ***	88	100	PLN	452	-34
93	VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o.,Wrocław, Polen ***	88	100	PLN	-200	-2.106
94	VD sp. z o. o., Mieszkania XX sp. k.,Wrocław, Polen ***	88, 89	100	PLN	513	12
95	VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o., Wrocław, Polen ***	88	100	PLN	2.967	-2.995
96	Biznes Port sp. z o.o.,Wrocław, Polen ***	88	65	PLN	3.384	-30
97	Popowice sp. z o.o.,Wrocław, Polen ***	88	65	PLN	59	1
98	Port Popowice sp. z o.o. sp. k.,Wrocław, Polen ***	88	65	PLN	163.183	53.200
99	IPD Invest sp. z o.o. ,Wrocław, Polen ***	88	50	PLN	209	-30
100	ROBYG S.A. ***	26	100	PLN	770.485	154.494

101	ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. ***	100	100	PLN	37.205	259
102	Overkam 7 Qube Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-74	-14
103	ROBYG City Apartments Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	6.103	-69
104	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	60.815	369
105	ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. ***	104	100	PLN	36.855	4.518
106	Kuropatwy Park Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	11.302	15.381
107	ROBYG Park Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	1.749	259
108	Robyg Księgowość Sp. z o.o. ***	129	100	PLN	572	-705
109	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	45.933	21.418
110	ROBYG Development 1 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-283	-36
111	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	11.965	4.401
112	Jagodno Estates Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-32.497	1.197
113	ROBYG Morenova Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-1.968	-1.245
114	ROBYG Construction Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	31.607	2.960
115	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	30.155	-6
116	Wilanów Office Center Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	14.263	518
117	Star Property Sp. z o.o. in liquidation ***	100	100	PLN	23	-3
118	ROBYG Development 2 Sp. z o.o. ***	101	100	PLN	46.317	1.595
119	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. ***	104	100	PLN	61.939	9.325
120	IGD SILESIA Sp. z o.o. in liquidation ***	129	100	PLN	452	-10
121	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. ***	115	100	PLN	57.008	581

122	P-Administracja Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	4.691	1.298
123	ROBYG Kameralna Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	6.166	-186
124	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-775	-129
125	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	285	347
126	ROBYG Business Park Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-1.746	-694
127	ROBYG Residence Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	49.267	-14.731
128	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	2.119	81
129	ROBYG Property Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	5.210	705
130	Królewski Park Sp. z o.o. ***	162	100	PLN	9	-1
131	Robyg Wola Investment Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-38	-228
132	ROBYG Praga Arte Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	16.671	16.620
133	ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-67	-25
134	Robyg Green Mokotów sp. z o.o. ***	135	100	PLN	1.571	207
135	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-9.604	-4.616
136	ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-258	-22
137	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. ***	140	100	PLN	323.499	28.850
138	Barium Sp. z o.o. ***	135	100	PLN	-91	-14
139	Barium 1 sp. z o.o. ***	135, 138	100	PLN	107.581	6.355
140	ROBYG Finance Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-247	-48
141	ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	763	-512
142	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-11.309	-1.578

143	ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-166	-105
144	ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	1.498	-133
145	ROBYG Young City 3 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	35.398	34.506
146	ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	6.973	6.547
147	ROBYG Project Management Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	114.479	15.042
148	ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-2.210	4.289
149	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. ***	100	50	PLN	-4.314	-702
150	ROBYG 24 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. ***	100	100	PLN	-73.777	-13.859
151	ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-1.820	-34
152	GK ROBYG Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	12.955	6.296
153	PZT Transbud S.A. ***	129	100	PLN	-809	709
154	PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. in liquidation ***	153	100	PLN	-916	-59
155	PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. in liquidation ***	153	100	PLN	-170	-8
156	ROBYG 27 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	13.128	11.754
157	ROBYG 18 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-3.937	-1.394
158	ROBYG Grobla Park Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	65.223	36.731
159	ROBYG Ursynów Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-969	-82
160	Overkam 7 Qube SPV12 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	20.530	15.649
161	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	3.296	3.282
162	ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	2.376	154
163	ROBYG 19 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-1.509	-296

164	ROBYG Working Balance Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-2.491	-316
165	ROBYG 21 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	783	19
166	ROBYG 22 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	126	-101
167	10/165 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. ***	127	100	PLN	48.137	30.450
168	15/167 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. ***	127	100	PLN	-758	-3.295
169	8/126 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. ***	127	100	PLN	26.921	12.251
170	9/151 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. ***	127	100	PLN	9.631	369
171	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-2.467	-1.041
172	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-38	-11
173	ROBYG Wega Development Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	39.713	34.405
174	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	42.727	42.538
175	ROBYG 23 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-65	-20
176	ROBYG 24 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-36	-12
177	GYBOR Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	6.657	8.767
178	TM Investment Holding Sp. z o.o. ***	102,106,11 2,116,130, 132,138,13 9,149,160, 173	100	PLN	3.486	-522
179	ROBYG 25 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-13	-7
180	ROBYG 26 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-15	-9
181	ROBYG 28 Sp. z o.o. ***	100	51	PLN	-1.511	-1.352
182	ROBYG 29 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-17	-10
183	ROBYG 30 Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-13	-7

184	ROBYG Piątkowo Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	5.459	-428
185	ROBYG WPB sp. z o.o. ***	100	99,8	PLN	70.407	7.596
186	PRZYBRZEŻNA Sp. z o.o. ***	100	100	PLN	-113	-102
187	KAJAR Investment sp. z o.o. ***	102,106,11 2,116,130, 138,139,14 9,160,177, 187	100	PLN	1	-5
188	MKO Investment Holding sp. z o.o. ***	102,106,11 2,116,130, 138,139,14 9,160,177, 187	100	PLN	-68	-74
189	Apartamenty przy metrze sp. z o.o. in organization *****	102,106,11 2,116,130, 138,139,14 9,160,177, 187	100	PLN		
190	Affane sp. z o.o. *****	100	50	PLN		
191	Zaspa Project Sp. z o.o. *****	100	50	PLN		
192	Krakowska Project Sp. z o.o. *****	100	100	PLN		

* Nach Gewinnabführung

** Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Lux GAAP zum 31. Dezember 2022

*** Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Polish GAAP zum 31. Dezember 2022

**** Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach HGB zum 31. Dezember 2022

***** Die Gesellschaft wurde 2023 gegründet oder eingetragen. Einzelabschlüsse liegen nicht vor.