



GESCHÄFTS BERICHT 2023

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	2023	2022	2021
Netto-Ist-Miete Gesamt	350,8	339,9	333,1
EBITDA (bereinigt) Vermietung Gesamt	236,4	233,5	226,1
EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen	100,6	80,8	13,2
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	82,8	59,3	6,7
Konzernergebnis	-410,9	117,3	585,6
FFO I je Aktie in EUR	0,98	1,19	1,24
FFO I	171,7	189,4	182,0
FFO II je Aktie in EUR	1,46	1,56	1,29
FFO II	255,6	247,3	188,8
Kennzahlen der Konzernbilanz	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	7.299,8	8.214,6	7.088,6
Eigenkapital	2.964,5	3.307,7	3.129,5
LTV in %	47,0	46,7	43,2
Portfoliodaten	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Einheiten Deutschland	84.682	86.914	87.576
Einheiten Polen (fertiggestellte Mietwohnungen)	2.417	1.153	361
Verkaufte Wohnungen Polen	3.586	1.751	412
Übergebene Wohnungen Polen	3.812	3.510	575
Immobilienvolumen Gesamt (in EUR Mio.)	6.574,4	7.481,4	6.735,3
Immobilienvolumen Deutschland (in EUR Mio.)	5.442,9	6.328,8	6.387,4
Immobilienvolumen Polen (in EUR Mio.)	1.131,5	1.152,6	347,9
Leerstand in % Deutschland (gesamt)	4,3	4,8	5,7
Leerstand in % Deutschland (Wohneinheiten)	4,0	4,4	5,4
Leerstand in % Polen (gesamt)	7,2	35,8	0,0
Leerstand in % Polen (Wohneinheiten > 1 Jahr in der Vermietung)	2,2	3,9	4,2
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland	1,8	1,5	1,5
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland (inkl. Leerstandsabbau)	2,3	2,7	1,3
I-f-I Mietwachstum in % Polen	10,8	22,0	0,0
EPRA Kennzahlen	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
EPRA Überschuss je Aktie in EUR	0,91	1,08	1,01
EPRA NTA je Aktie in EUR	18,31	20,74	25,54
EPRA Nettoanfangsrendite in %	4,5	4,2	3,9
EPRA Leerstandsquote in %	4,7	4,4	5,6
EPRA Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %	32,6	30,5	31,9
EPRA Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %	30,0	27,8	29,1
EPRA Loan to Value in %	48,6	47,6	43,5
Mitarbeiter*innen	2023	2022	2021
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.816	1.739	1.390
Kapitalmarktdaten			
Marktkapitalisierung zum 31.12.2023 in EUR Mio.			2.316,5
Grundkapital zum 31.12.2023 in EUR			175.489.025
WKN/ISIN			830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 31.12.2023 (ausgegeben)			175.489.025
Anzahl der Aktien zum 31.12.2023 (ausstehend, ohne eigene Aktien)			175.482.541
Free Float in % (ohne eigene Aktien)			99,97
Index			MDAX/EPRA

INHALT

INHALT

Kennzahlen	02		
Vorwort des Vorstands	04		
Bericht des Aufsichtsrats	07	Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	49
ERPA-Berichterstattung	14	▪ Ertragslage	49
		▪ Vermögenslage	55
		▪ Finanzlage	57
Zusammengefasster Lagebericht	22	Berichterstattung zum Einzelabschluss (HGB)	62
Grundlagen des Konzerns	22	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	66
▪ Überblick und Konzernstrategie	22	Chancen- und Risikobericht	69
▪ Konzernstruktur und Organisation	24	Internes Kontrollsystem und Risikomanagement	87
▪ Steuerungssystem	25	Angaben nach § 289a HGB und § 315a HGB	88
▪ Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland	27	Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB	91
▪ Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt in Polen	29	Vergütungsbericht nach § 162 AktG	92
▪ Nachhaltige Unternehmensentwicklung	31	Konzernbilanz	106
▪ Nachhaltigkeitsbericht und ESG	32	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	108
▪ Forschung und Entwicklung	33	Konzerngesamtergebnisrechnung	109
Wirtschaftsbericht	33	Konzernkapitalflussrechnung	110
▪ Entwicklung des deutschen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes	33	Konzerneigenkapitalentwicklung	111
▪ Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes	34	Konzernanhang	112
▪ Portfolio und Portfoliostrategie in Deutschland	36	Grundsätze der Rechnungslegung	112
▪ Operativer Geschäftsverlauf in Deutschland	38	Erläuterungen zur Bilanz	133
▪ Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen	44	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	161
TAG-Aktie und Kapitalmarkt	46	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	167
▪ Kursentwicklung	46	Erläuterungen zur Segmentberichterstattung	168
▪ Grundkapital und Aktionärsstruktur	47	Angaben zu Finanzinstrumenten	172
▪ Dividende	47	Sonstige Angaben	181
▪ Finanzierungsrating	48	Anteilsbesitzliste gem. § 313 Abs. 2 HGB	186
▪ Veränderung der Besetzung des Aufsichtsrats	48	Bestätigungsvermerk	191
▪ Ernennung beider Vorstände zu Co-CEOs	48	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	201
		TAG Finanzkalender / Kontakt	202

VORWORT

VORWORT DES VORSTANDS

Liebe Aktionär*innen, sehr verehrte Damen und Herren,

wie bereits im Vorjahr präsentierte sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt im Geschäftsjahr 2023 zweigeteilt. Auf der eine Seite stehen die überzeugenden Fundamentaldaten. Die Nachfrage nach Wohnungen, gerade im bezahlbaren Bereich, ist ungebrochen hoch. Deutschland erfährt weiterhin Zuwanderung, die Bevölkerung wächst. Wenn sich die aktuellen Prognosen über sinkende Neubauzahlen als nur halbwegs zutreffend herausstellen, wird das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nach Wohnungen in Deutschland weiter zunehmen. Wie die vergangenen Jahre gezeigt haben, betrifft diese Situation nicht nur die großen Metropolen, auch Immobilien in sog. „B-Standorten“ werden von dieser Entwicklung profitieren.

Das ist für uns als Eigentümer von fast 85.000 Wohnungen in Deutschland nach wie vor eine gute Ausgangsbasis. Natürlich stellen sich auch Herausforderungen. Wie können wir unser Portfolio energetisch sanieren und dabei die Mieten bezahlbar halten? Führen hohe Energiepreise dazu, dass hohe Nebenkosten die Leistbarkeit der Miete für unsere Mieter*innen gefährdet? Wir als TAG können, wie die aktuellen Ergebnisse zeigen, mit diesen Herausforderungen umgehen. Strategisch sehen wir uns mit einem renditestarken und Jahr für Jahr energieeffizienteren Portfolio, das unseren Mieter*innen lebenswerte Wohnquartiere zu bezahlbaren Preisen anbietet, nach wie vor richtig aufgestellt.

Auf der anderen Seite führt das seit Anfang 2022 stark erhöhte Zinsniveau zu der nach wie vor schwierig zu beantwortenden Frage: was sind Wohnungen in Deutschland aktuell wert? Die Transaktionsmärkte geben dazu wenig Auskunft, zu verhalten waren die Volumina in den letzten Quartalen. Diese Unsicherheit wird uns im Zweifel auch noch einige Zeit begleiten. In der Zwischenzeit gilt es, konservativ zu agieren. Das haben wir gemacht. Die Bezugsrechtskapitalerhöhung im Juli 2022, die Dividendenaussetzungen für die Jahre 2022 und 2023 und auch das erfolgreich durchgeführte Verkaufsprogramm für deutsche Wohnungen sind Beispiele dafür. Bilanziell haben wir ebenfalls Vorsorge getroffen und schon jetzt umfangreiche Wertminderungen im deutschen Portfolio verbucht.

Im Gegensatz zum deutschen Wohnungsmarkt steigen in Polen die Kaufpreise für Wohnungen. So war im Jahresverlauf 2023 ein Preisanstieg zwischen ca. 15% und 20% zu beobachten. Die seit Beginn des Krieges hohe Zuwanderung aus der Ukraine hat im polnischen Wohnungsmarkt die Nachfragesituation noch einmal erheblich verstärkt. Zudem unterstützte in 2023 ein Förderprogramm der Regierung erstmalige Käufer von Wohnungen mit zinsgünstigen Krediten. Aber auch schon zuvor bestand ein großer Bedarf an modernen Neubauwohnungen, gerade in den großen Universitätsstädten des Landes, deren Einwohnerzahl kontinuierlich wächst.

Aber lassen Sie uns etwas detaillierter auf die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2023 blicken. Der FFO I, der das Vermietungsgeschäft des Konzerns beinhaltet, lag mit EUR 171,7 Mio. innerhalb der prognostizierten Spanne. Operativ, d.h. im EBITDA aus der Vermietung, haben wir mehr verdient als im Vorjahr, jedoch führten höhere Finanzierungskosten zu einem FFO I-Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um 9%. Für das laufende Geschäftsjahr 2024 erwarten wir einen stabilen FFO I, d.h. wiederum in einem Bereich von EUR 170-174 Mio. Da wir in 2023 die Brückenfinanzierung aus dem Erwerb der ROBYG S.A. vollständig tilgen konnten, erwarten wir 2024 weniger Belastungen auf der Finanzierungskostenseite.

In Deutschland reduzierte sich der Leerstand in unseren Wohnungen von 4,5% zu Beginn des Jahres auf 4,0% im Dezember 2023. Auf Basis eines vergleichbaren Portfolios (like-for-like) wurde ein gesamtes Mietwachstum, einschließlich der Effekte aus dem Leerstandsabbau, von 2,3% p.a. erzielt. Das sind sehr erfreuliche Ergebnisse. Mit durchschnittlich unter EUR 6,00 je qm Kaltmiete blieb der von uns angebotene Wohnraum dabei weiterhin bezahlbar.

Das polnische Vermietungsportfolio umfasste zum Jahresende 2023 schon ca. 2.400 Wohnungen. Weitere rund 1.400 Wohnungen befinden sich im Bau. Bei den Wohnungen, die sich seit mehr als einem Jahr in der Vermietung befinden, erreicht das like-for-like Mietwachstum 10,8%. Der Leerstand dieser Wohnungen betrug zum Jahresende 2,2% nach 3,9% zum Ende des Vorjahres.

Starke Verkaufsergebnisse in Polen sorgten in 2023 dafür, dass mit einem FFO II von EUR 255,6 Mio. die Prognose von EUR 240-246 Mio. übertroffen und der Vorjahreswert noch einmal um 3% gesteigert werden konnte. Für 2024 erwarten wir einen temporären Rückgang des FFO II auf EUR 217-223 Mio. Dies resultiert aus einem von uns erwarteten geringeren Verkaufsergebnis in Polen. Ergebnisse aus dem Wohnungsverkauf werden erst mit Übergabe bilanziell realisiert, auch wenn der Liquiditätszufluss schon vorher mit fortschreitender Bautätigkeit erfolgt. Da die überwiegende Zahl der Verkäufe bereits vor Baubeginn oder während der durchschnittlich ca. 18 Monate andauernden Bauphase erfolgt, spiegelt dies im Wesentlichen die schwächeren Verkaufszahlen des Jahres 2022 wider, das durch stark steigende Hypothekenzinsen in Polen belastet war. Die deutlich höheren Verkaufszahlen des laufenden Geschäftsjahres 2023, in dem die TAG fast 3.600 Wohnungen veräußerte (Anstieg gegenüber dem Vorjahr von rund 50%) werden in den Geschäftsjahren ab 2025 wieder zu höheren bilanziellen Ergebnissen führen.

Nachdem das deutsche Immobilienportfolio bereits im ersten Halbjahr um 7,4% abgewertet wurde, erfolgte im zweiten Halbjahr 2023 eine weitere Wertminderung um 4,1%. Ursache dieser Abwertungen war das deutlich erhöhte Zinsumfeld, das die operativen Wertsteigerungen überstieg. Damit haben sich die Bewertungsansätze im deutschen Immobilienportfolio in den letzten 18 Monaten, d.h. seit den höchsten Bewertungsansätzen zum 30. Juni 2022, um 16,3% reduziert. Das Portfolio ist zum 31. Dezember 2023 nunmehr mit einer Bruttoanfangsrendite von 6,3% bzw. ca. EUR 1.060 je qm bewertet. Das sind auch im heutigen Zinsumfeld aus unserer Sicht moderate Werte.



Trotz dieser Bewertungsverluste ist der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2023 mit 47,0% im Vergleich zum 31. Dezember 2022 (46,7%) nahezu unverändert geblieben. Dies war, neben den guten operativen Ergebnissen und der Aussetzung einer Dividendenzahlung im Geschäftsjahr 2023, insbesondere auch auf die in Deutschland und Polen realisierten Wohnungsverkäufe zurückzuführen. In Deutschland erfolgten dabei in 2023 Verkäufe von 1.373 Wohnungen zu einem Gesamtaufpreis von EUR 213,5 Mio. Dabei wurde ein Nettoliquiditätszufluss von EUR 187,4 Mio. erzielt.

In 2023 haben wir auf der Finanzierungsseite durch die genannten Maßnahmen unsere Ziele konsequent umgesetzt. Auch wenn im Geschäftsjahr 2024 keine wesentlichen Fälligkeiten anstehen, so halten wir es dennoch für sinnvoll, weiterhin konservativ zu agieren. Daher planen Vorstand und Aufsichtsrat der TAG weiterhin, 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.

Ihnen, liebe Aktionär*innen, danken wir für Ihr Vertrauen in uns. Besonders freut uns, dass sich nach einem sehr schwachen Jahr 2022 der TAG-Aktienkurs in 2023 mit einer Kurssteigerung von 118% so positiv entwickelt hat. Auch der Kapitalmarkt hat insofern die gute Entwicklung der TAG im Geschäftsjahr 2023 honoriert.

Großer Dank gehört an dieser Stelle wiederum unseren Mitarbeiter*innen, sowohl in Deutschland als auch in Polen. Dank ihres tollen Einsatzes können wir die TAG durch eine Phase führen, in der wir trotz herausfordernder Kapital- und Transaktionsmärkte strategisch und finanziell gut aufgestellt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Hoyer
COO und Co-CEO

Martin Thiel
CFO und Co-CEO

AUFSICHTS RAT

BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Sehr geehrte Aktionär*innen, sehr geehrte Damen und Herren,

das vergangene Geschäftsjahr war wiederum durch zahlreiche Herausforderungen geprägt. Hierzu gehörten das im Vergleich zu den Vorjahren weiterhin deutlich erhöhte Zinsniveau, schwer zugängliche Kapitalmärkte und eine zunehmende Bürokratie und Regulierungsdichte für deutsche Unternehmen. Das Geschäftsmodell der TAG hat sich unter diesen Bedingungen als nachhaltig stabil erwiesen. Der deutlich erholte Aktienkurs zeigt das Vertrauen der Investoren in die TAG.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex („DCGK“) sowie seiner Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Vorstand berichtete regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung sowie der strategischen Weiterentwicklung. Die Berichterstattung des Vorstands umfasste die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der TAG und ihrer Konzerngesellschaften, den Gang der Geschäfte, das interne Kontrollsystem, die Risikolage, das Risikomanagement, die Compliance sowie Nachhaltigkeitsfragen. Die Berichterstattung erfolgte schriftlich und mündlich. Der Vorstand stand mit dem jeweiligen Aufsichtsratsvorsitzenden in regelmäßigem Kontakt, um sich über wichtige Geschäftsvorfälle abzustimmen.

Zusammensetzung und Organisation des Aufsichtsrats

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2023 waren alle vier Vertreter der Anteilseigner*innen im Aufsichtsrat neu zu wählen. Herr Rolf Elgeti konnte seine Kandidatur für eine Wiederwahl aus persönlichen Gründen kurzfristig nicht aufrechterhalten. Er schied daher mit Beendigung der Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus. Das Mandat von Herrn Lothar Lanz endete turnusgemäß ebenfalls zu diesem Zeitpunkt. Herr Lanz stand aufgrund des Erreichens der Altersgrenze für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Die weiteren bisherigen Mitglieder des Aufsichtsrats, Frau Prof. Kristin Wellner und Herr Dr. Philipp Wagner, sowie, als neu hinzugekommenes Mitglied, Herr Olaf Borkers, wurden durch die Hauptversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat wählte Herrn Olaf Borkers im Anschluss zu seinem Vorsitzenden.

Auch die Amtszeit von Frau Fatma Demirbaga-Zobel und Herrn Harald Kintzel, als Vertreter*in der Mitarbeitenden, endete mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 16. Mai 2023. Die Mitarbeitenden wählten am 22. September 2023 mit Frau Beate Schulz und Herrn Björn Eifler ihre neue Vertretung im Aufsichtsrat.

Herr Eckhard Schultz wurde am 14. Oktober 2023 für die Anteilseignerseite aufgrund gerichtlicher Bestellung Mitglied des Aufsichtsrats. Dieser wählte ihn in seiner Sitzung am 10. November 2023 zu seinem stellvertretenden Vorsitzenden und zugleich zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses. Damit war der Aufsichtsrat der TAG wieder vollständig besetzt.

Nach diesen personellen Veränderungen belief sich die Frauenquote auf 33% bezogen auf den gesamten Aufsichtsrat und auf 25% bezogen auf die Vertreter*innen der Anteilseigner*innen. Um auch bei den Anteilseignervertreter*innen eine höhere Frauenquote zu erreichen, hat Herr Dr. Wagner dem Aufsichtsrat angeboten, sein Mandat mit Ablauf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung, die für den 28. Mai 2024 geplant ist, zur Verfügung zu stellen. Der Aufsichtsrat hat sich demzufolge zum Ende des Jahres 2023 und zu Beginn des Jahres 2024 mit der Suche nach einer geeigneten Kandidatin beschäftigt und plant, Frau Gabriela Gryger der nächsten ordentlichen Hauptversammlung als neue Vertreterin der Anteilseigner*innen für den dann ausscheidenden Herrn Dr. Philipp Wagner vorzuschlagen. In dieser Hauptversammlung steht auch Herr Eckhard Schultz den Aktionär*innen zur Wahl, da die gerichtliche Bestellung zu diesem Zeitpunkt endet. Sollte die Wahl wie vorgeschlagen erfolgen, beträgt die Frauenquote sowohl im gesamten Aufsichtsrat als auch bei den Vertreter*innen der Anteilseigner*innen jeweils 50%.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen. Die jeweilige fachliche Kompetenz der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder ergänzt sich wechselseitig, sodass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit und Vielfalt in der Lage ist, seine Aufgaben umfassend zu erfüllen. Die Wahrnehmung der Kontroll- und Beratungsfunktion des Aufsichtsrats gemäß Gesetz, Satzung, DCGK und Geschäftsordnung ist sichergestellt. Die Wirksamkeit der Erfüllung seiner Aufgaben überprüft der Aufsichtsrat regelmäßig in seinen Sitzungen.

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungs- sowie einen Personalausschuss gebildet. Dem Prüfungsausschuss obliegt die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung bzw. Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Der Ausschuss erörtert mit dem Vorstand u. a. die Grundsätze der Compliance, des Risikomanagementsystems und der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit der internen Kontrollsysteme. Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses zählt zudem die Vorbereitung der Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung und die Prüfung der hierfür erforderlichen

Unabhängigkeit. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über ausreichenden Sachverstand im Bereich der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Der Sachverstand auf beiden Gebieten umfasst die Berichterstattung, einschließlich ihrer Prüfung, zu Nachhaltigkeitsthemen.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, ist für alle Personalfragen im Hinblick auf den Aufsichtsrat sowie den Vorstand, den Abschluss und den Inhalt der Vorstandsverträge und damit in Zusammenhang stehender Beratungsgegenstände, einschließlich der fixen wie variablen Vergütung, zuständig. Weiterhin sucht der Personalausschuss geeignete Kandidaten*innen für Wahlvorschläge zum Aufsichtsrat in der Hauptversammlung aus.

Die Besetzung des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse stellt sich wie folgt dar:

Aufsichtsratsmitglieder und Besetzung der Ausschüsse bis zur Beendigung der Hauptversammlung am 16.05.2023	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Personalausschuss
Rolf Elgeti	Vorsitz	Mitglied	Vorsitz
Lothar Lanz	Stellvertr. Vorsitz	Vorsitz	Mitglied
Prof. Dr. Kristin Wellner	Mitglied	Mitglied	-
Dr. Philipp K. Wagner	Mitglied	-	Mitglied
Harald Kintzel	Mitglied	-	-
Fatma Demirbaga-Zobel	Mitglied	-	-

Aufsichtsratsmitglieder und Besetzung der Ausschüsse ab Beendigung der Hauptversammlung am 16.05.2023	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Personalausschuss
Olaf Borkers ¹⁾	Vorsitz	Vorsitz ⁴⁾ / Stellvertr. Vorsitz ⁵⁾	Mitglied
Eckhard Schultz ²⁾	Stellvertr. Vorsitz ⁵⁾	Vorsitz ⁵⁾	Stellvertr. Vorsitz ⁵⁾
Prof. Dr. Kristin Wellner ¹⁾	Mitglied	Stellvertr. Vorsitz ⁴⁾ / Mitglied ⁵⁾	Stellvertr. Vorsitz ⁴⁾
Dr. Philipp K. Wagner ¹⁾	Mitglied	Mitglied ⁴⁾	Vorsitz
Beate Schulz ³⁾	Mitglied	-	-
Björn Eifler ³⁾	Mitglied	-	-

¹⁾ Wahl durch die Hauptversammlung

²⁾ gerichtliche Bestellung (Oktober 2023)

³⁾ Wahl durch die Mitarbeitenden (September 2023)

^{4)/5)} bis/ab 10. November 2023

Sitzungen des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 drei Präsenzsitzungen, eine Hybridsitzung (d. h. die Sitzungsteilnehmer*innen waren entweder in Präsenz anwesend oder per Videokonferenz zugeschaltet) sowie acht Videokonferenzen durchgeführt. In dreizehn Vorgängen wurden Beschlüsse außerhalb von Sitzungen mittels elektronischer Kommunikation gefasst. Die Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen des abgelaufenen Geschäftsjahres stellt sich dabei wie folgt dar:

Sitzungsteilnahme 2023 der Aufsichtsräte (Zusammensetzung des Gremiums bis 16.05.2023)

	13. Mrz (h ¹⁾)	17. Apr (V)	10. Mai (V)	15. Mai (P)
Rolf Elgeti (66 %)	x	x	-	-
Lothar Lanz (100%)	x	x	x	x
Prof. Dr. Kristin Wellner (100%)	x	x	x	x
Dr. Philipp K. Wagner (100%)	x	x	x	x
Harald Kintzel (100%)	x	x	x	x
Fatma Demirbaga-Zobel (100%)	x	x	x	x

Sitzungsteilnahme 2023 der Aufsichtsräte (Zusammensetzung des Gremiums ab dem 16.05.2023)

	16. Mai (P)	24. Mai (t)	08. Jun (V)	22. Jun (V)	08. Sep (V)	15. Sep (P)	10. Nov (V)	13. Nov (V)
Prof. Dr. Kristin Wellner (100%)	x	x	x	x	x	x	x	x
Dr. Philipp K. Wagner (87%)	x	x	x	x	-	x	x	x
Olaf Borkers (100%)	x	x	x	x	x	x	x	x
Eckhard Schultz ab 14.10.2023 (100%)							x	x
Beate Schulz ab 22.09.2023 (100%)							x	x
Björn Eifler ab 22.09.2023 (100%)							x	x

Sitzungsteilnahme bis 16.05.2023 Prüfungsausschuss

	13. Mrz (h)	15. Mai (P)
Rolf Elgeti (50%)	x	-
Lothar Lanz (100%)	x	x
Prof. Dr. Kristin Wellner (100%)	x	x

Sitzungsteilnahme ab 16.05.2023 Prüfungsausschuss

	15. Sep (P)	13. Dez (P)
Prof. Dr. Kristin Wellner (100%)	x	x
Eckhard Schultz ab 14.10.2023 (100%)		x
Olaf Borkers (100%)	x	x

Sitzungsteilnahme 2023 Personalausschuss

	21. Dez
Dr. Philipp K. Wagner	x
Olaf Borkers	x
Eckhard Schultz	x

¹⁾ h = hybrid, V = Videokonferenz, P = Präsenzsitzung, t = telefonisch

Am 13. März 2023 kam der Aufsichtsrat zu einer Sitzung zusammen, die teilweise zugleich mit dem Prüfungsausschuss und teilweise ohne den Vorstand stattfand. In der gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfungsausschuss setzte sich der Aufsichtsrat u. a. eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2022 sowie dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers auseinander. Die Vertreter des Abschlussprüfers wurden per Video der Sitzung zugeschaltet. Sie erörterten gemeinsam mit dem Aufsichtsrat eingehend die Ergebnisse der Prüfung. Der Aufsichtsrat billigte daraufhin den Jahres- und Konzernabschluss 2022. Weitere wesentliche Themen der Sitzung waren die Festlegung von ESG-Kriterien für die Vorstandsvergütung, die Bestimmung der persönlichen Ziele für die Vorstandsmitglieder im Rahmen ihrer Vergütung, die Verabschiedung der Beschlussgegenstände für die am 16. Mai 2023 terminierte ordentliche Hauptversammlung sowie Themen aus dem Bereich Compliance.

In der Sitzung vom 17. April 2023 stellte der Vorstand den Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2022 vor, der vom Aufsichtsrat einstimmig verabschiedet wurde.

Alleiniger Tagesordnungspunkt der Sitzung vom 10. Mai 2023 war der Verzicht von Herrn Elgeti auf eine erneute Kandidatur für den Aufsichtsrat in der Hauptversammlung am 16. Mai 2023.

Der Schwerpunkt der Sitzung vom 15. Mai 2023 lag, neben dem Bericht des Vorstands über die laufende Geschäftstätigkeit und das Ergebnis des ersten Quartals 2023, in der Diskussion über die nach dem Ausscheiden von Herrn Elgeti vorzunehmende Neubesetzung des vakanten Postens der Anteilseigner*innen im Aufsichtsrat. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Compliance-Bericht und dem Datenschutzbericht 2022.

In der im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung stattgefundenen konstituierenden Sitzung vom 16. Mai 2023 befasste sich der Aufsichtsrat mit den Wahlen des Vorsitzenden sowie seines Stellvertreters im Aufsichtsrat, im Prüfungs- sowie im Personalausschuss.

Weitere Personalthemen wurden in den Sitzungen am 24. Mai und 08. Juni 2023 (Verlängerung des Vorstandsanstellungsvertrags und der Vorstandsbestellung von Herrn Martin Thiel) sowie in den Sitzungen am 22. Juni (Diskussion möglicher Kandidat*innen der Anteilseignerseite) und 08. September 2023 (Befürwortung von Herrn Schultz als Mitglied des Aufsichtsrats) beraten.

Gegenstand der Sitzung vom 15. September 2023 waren u. a. der Bericht aus dem laufenden operativen Geschäft in Deutschland und in Polen sowie das Ergebnis des zweiten Quartals 2023, zukünftig anstehende Refinanzierungen, die Ernennung von Frau Hoyer und Herrn Thiel zu Co-CEOs sowie die Überarbeitung der jeweiligen Geschäftsordnung des Aufsichtsrats und seiner beiden Ausschüsse sowie der Geschäftsordnung des Vorstands.

In der Sitzung vom 10. November 2023 lagen die Schwerpunkte auf dem Bericht des Vorstands zum Ergebnis des dritten Quartals 2023 sowie in der Verabschiedung der Planung für die Geschäftsjahre 2024 bis 2026. Zudem wurden der Vorsitzende und der Stellvertreter sowohl des Aufsichtsrats als auch des Prüfungs- und Personalausschusses sowie die Mitglieder der beiden Ausschüsse gewählt.

In der Sitzung vom 13. November 2023 beriet der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand über die mögliche Zahlung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2023. Der Aufsichtsrat beschloss auf Vorschlag des Vorstands einstimmig, der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt, keine Dividendenzahlung vorzuschlagen.

Beschlüsse, die außerhalb von Sitzungen mittels elektronischer Kommunikation gefasst wurden, betrafen überwiegend Zustimmungen zu Verkäufen von Immobilien in Deutschland und zu Investitionen im polnischen Wohnungsmarkt.

Arbeit im Prüfungsausschuss und im Personalausschuss

Der Prüfungsausschuss hat sich im letzten Geschäftsjahr mit dem Abschlussprüfer über das Prüfungsrisiko, die Prüfungsstrategie und die Prüfungsplanung ebenso wie über die Prüfungsergebnisse ausgetauscht. Der jeweilige Vorsitzende des Ausschusses stand und steht in regelmäßigem Kontakt zum Abschlussprüfer, u. a. zum Fortgang der Prüfung.

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr vier Sitzungen durch. In der gemeinsamen Sitzung mit dem Aufsichtsrat am 13. März 2023 wurde u. a. der Jahresabschluss 2022 nebst Lagebericht sowie der Konzernabschluss 2022 gebilligt. Die ebenfalls zusammen mit dem Aufsichtsrat durchgeführte Sitzung vom 15. Mai 2023 behandelte u. a. den Bericht des Vorstands zum ersten Quartal 2023. Die prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses zum ersten Halbjahr 2023 sowie die Planung und Schwerpunkte der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2023 waren im wesentlichen Gegenstand der Sitzung am 15. September 2023. Am 13. Dezember 2023 beschäftigte sich der Prüfungsausschuss mit dem Bericht des Abschlussprüfers zum aktuellen Stand der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2023.

Der Personalausschuss hat im abgelaufenen Geschäftsjahr über die bereits genannten personellen Neubesetzungen im Aufsichtsrat beraten, insbesondere auch in der gesonderten Sitzung vom 21. Dezember 2023. Weiterhin war wesentlicher Gegenstand der Beratungen, die ansonsten innerhalb des Gesamtaufichtsrats erfolgten, die Verlängerung des Vorstandsanstellungsvertrags und der Vorstandsbestellung von Herrn Martin Thiel.

Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 für die TAG Immobilien AG der von der Hauptversammlung am 16. Mai 2023 gewählten Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, erteilt.

Feststellung des Jahresabschlusses und Billigung des Konzernabschlusses

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellten Jahresabschluss und Lagebericht der Gesellschaft sowie den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023 geprüft und hierzu jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der Aufsichtsratssitzung am 11. März 2024 intensiv beraten. Vertreter*innen des Abschlussprüfers nahmen an der Sitzung vom 11. März 2024 teil, erläuterten die Prüfung und standen für Fragen des Gremiums zur Verfügung. Der Abschlussprüfer hat weiter bestätigt, dass das vom Vorstand eingerichtete Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und aufgrund seiner eigenen Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie der jeweiligen Lageberichte keine Einwendungen erhoben. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde vom Aufsichtsrat gebilligt und damit festgestellt.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss überwachen die Einhaltung der Grundsätze einer guten Corporate Governance durch das Management. Interessenkonflikte mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

Kein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats hat Darlehen von der TAG Immobilien AG oder einem ihrer Tochterunternehmen erhalten oder diesen gewährt.

Die Erklärung gemäß § 161 AktG wurde im Mai 2023 im Hinblick auf die nunmehrige Befolgung der Empfehlungen C.5 (ein Mitglied des Aufsichtsrats, das auch dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, soll nicht mehr als zwei Aufsichtsratsmandate und keinen Aufsichtsratsvorsitz in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften wahrnehmen) und die temporäre Nicht-Befolgung der Empfehlung D.3 (der Vorsitzende des Aufsichtsrats soll nicht zugleich den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben) des DCGK aktualisiert. Im November 2023 aktualisierten Vorstand und Aufsichtsrat erneut die Erklärung im Hinblick auf die nun wieder befolgte Empfehlung D.3 und gaben die Erklärung insgesamt ab. Mit Ausnahme der vorgenannten zeitweisen Abweichungen wurde den Empfehlungen des DCGK im Geschäftsjahr 2023 vollständig entsprochen.

Dank an die Belegschaft

Allen Mitarbeiter*innen, die im Berichtsjahr unter den schwierigen Rahmenbedingungen mit ihrem großen Einsatz die positive Entwicklung und das weitere Wachstum der Unternehmensgruppe erst möglich gemacht haben, spricht der Aufsichtsrat wie auch dem Vorstand seine Anerkennung und seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Hamburg, im März 2024

Für den Aufsichtsrat

Olaf Borkers

Vorsitzender des Aufsichtsrats



EPRA-BERICHTERSTATTUNG

Die TAG Immobilien AG ist seit 2001 Mitglied der EPRA (European Public Real Estate Association), die als gemeinnützige Organisation den börsennotierten Immobiliensektor in Europa vertritt und regelmäßig sogenannte „Best Practice Recommendations“ zur finanziellen Berichterstattung und zur Ermittlung bestimmter Kennzahlen veröffentlicht. Auch wenn die interne Unternehmenssteuerung der TAG derzeit nicht auf EPRA-Kennzahlen beruht, veröffentlichen wir im Folgenden zu Informationszwecken Kennzahlen und Berechnungen nach den Best Practice Recommendations der EPRA in ihrer aktuell gültigen Fassung (<http://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines>). Hiermit unterstützt die TAG aktiv die Initiative der EPRA zur Vereinheitlichung und besseren Vergleichbarkeit der Finanzkennzahlen von Immobiliengesellschaften.

EPRA-Überschuss

Der EPRA-Überschuss (EPRA Earnings) zeigt eine Erfolgsgröße, die das operative Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien misst. Gegenüber dem Vorjahr wird nunmehr auch das polnische Ergebnis aus der Vermietung mit einbezogen, die Vergleichsangaben für das Geschäftsjahr 2022 wurden entsprechend angepasst. Unter Berücksichtigung der gewichteten Anzahl der im Geschäftsjahr ausstehenden Aktien errechnen sich dann die EPRA Earnings je Aktie.

in EUR Mio.	2023	2022
		(angepasst)
Konzernergebnis	-410,9	117,3
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und weiterer Finanzinvestitionen	705,2	64,2
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften und weiterer Finanzinvestitionen	-3,5	-1,6
Ergebnis aus Verkäufen von Vorratsimmobilien und Bewertung von Vorratsimmobilien	-71,3	-33,7
Übrige Kosten in Bezug auf Immobilienverkäufen	13,4	19,9
Steuerbelastung aus Verkäufen	14,0	7,0
Bewertung von Finanzinstrumenten und Vorfälligkeitsentschädigungen	18,1	16,8
Latente Steuern auf EPRA Anpassungen	-106,5	-16,8
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	2,4	0,0
Anpassungen in Bezug auf nicht-beherrschende Gesellschaften	-1,1	-1,2
EPRA-Überschuss	159,8	171,8
Übrige latente Steuern	-4,2	30,1
Übrige nicht zahlungswirksame Finanzergebnisse	5,8	-29,3
Sondereffekte	0,0	7,3
Abschreibungen	10,2	9,4
Angepasster EPRA-Überschuss (FFO I)	171,7	189,4
Gewichtete Anzahl der Aktien (ausstehend, in Tsd.)	175.444	158.900
EPRA-Überschuss je Aktie in EUR	0,91	1,08
Angepasster EPRA-Überschuss (FFO I) je Aktie (EUR)	0,98	1,19
Zinsaufwand Wandelanleihe (gezahlte Zinsen)	0,0	0,0
EPRA-Überschuss, verwässert¹⁾	159,8	171,8
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert, in Tsd.)	175.444	158.900
EPRA-Überschuss je Aktie in EUR, verwässert¹⁾	0,91	1,08

1) Keine Verwässerungseffekte zu den Bilanzstichtagen.

Ähnlich zu den Funds from Operations (FFO I), hier dargestellt als „Angepasster EPRA-Überschuss“, werden ausgehend vom IFRS-Konzernergebnis Bewertungs- und Verkaufsergebnisse eliminiert. Im Unterschied zur Berechnung des FFO I werden bei dem EPRA-Überschuss jedoch nicht sämtliche latente Steuern bereinigt. Dies führt z. B. dazu, dass Verbräuche und Wertberichtigungen auf latente Steuern auf Verlustvorträge, obwohl nicht zahlungswirksam, beim EPRA-Überschuss voll in Abzug gebracht werden, während diese in der Berechnung des FFO I eliminiert werden. Auch werden nicht-wiederkehrende Sondereffekte sowie Abschreibungen beim EPRA-Überschuss abgezogen, während sie beim FFO I herausgerechnet werden.

EPRA-NAV-Kennzahlen

Die EPRA unterscheidet drei verschiedene Kennzahlen innerhalb der Net Asset Values (NAV), mit denen verschiedene Szenarien für Immobilienunternehmen abgebildet werden sollen. Ausgehend vom Eigenkapital als Maßstab des Nettovermögens werden dazu unterschiedliche Anpassungen in Abhängigkeit von unterschiedlichen Investitionsstrategien eines Unternehmens vorgenommen.

Der EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) unterstellt eine Haltestrategie und stellt im Wesentlichen einen Rekonstruktionswert des Immobilienportfolios dar. Entsprechend werden Transaktionskosten, die im Rahmen der Immobilienbewertung nach IFRS in Abzug gebracht werden, wieder hinzugerechnet, ebenso wie stille Reserven, nach latenten Steuereffekten und Minderheiten, in den zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewerteten Immobilien des Sach- oder Vorratsvermögens. Eine Anpassung erfolgt ebenfalls für latente Steuern auf das Immobilienvermögen und für derivative Finanzinstrumente einschließlich latenter Steuereffekte, bei denen eine Realisierung im laufenden Geschäftsbetrieb nicht erwartet wird.

Der EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA) beruht auf der Annahme, dass regelmäßige An- und Verkaufstransaktionen von Immobilien durchgeführt werden, wodurch auch latente Steuern anteilig realisiert werden. Daher erfolgt eine Bereinigung ausschließlich für latente Steuern auf den strategischen Kernbestand innerhalb der Renditeliegenschaften. Wie beim EPRA NRV werden stille Reserven im Immobilienvermögen berücksichtigt, und derivative Finanzinstrumente nach latenten Steuereffekten werden korrigiert. Zusätzlich werden bei dieser Strategie immaterielle Vermögenswerte, einschließlich eines Goodwill, außer Betracht gelassen.

Der EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) bildet die Strategie einer Veräußerung des Immobilienportfolios ab und verlangt damit den Einbezug zu Zeitwerten von latenten Steuern und derivativer Finanzinstrumente, ebenso wie von weiteren finanziellen Verbindlichkeiten, die sich im Rahmen dieser Strategie realisieren würden. Ein Goodwill wird ausgeschlossen, immaterielle Vermögenswerte jedoch werden weiterhin angesetzt.

Die Berechnung der Kennzahlen stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
in EUR Mio.	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.885,2	2.885,2	2.885,2
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	573,8	550,8	0,0
Zeitwert Derivate	10,1	10,1	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	51,9	51,9	51,9
Geschäfts- und Firmenwert	0,0	-281,8	-281,8
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	-4,1	0,0
Differenz zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten	0,0	0,0	131,2
Transaktionskosten (z. B. Grunderwerbsteuer)	471,0	0,0	0,0
EPRA-Kennzahlen (verwässert)	3.992,0	3.212,0	2.786,5
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	175.444	175.444	175.444
EPRA-Kennzahlen je Aktien in EUR (verwässert)	22,75	18,31	15,88

in EUR Mio.	EPRA NRV 31.12.2022	EPRA NTA 31.12.2022	EPRA NDV 31.12.2022
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.198,5	3.198,5	3.198,5
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihe	0,0	0,0	0,0
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	693,9	638,6	0,0
Zeitwert Derivate	-6,1	-6,1	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	74,1	74,1	74,1
Geschäfts- und Firmenwert	0,0	-261,3	-261,3
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	-4,9	0,0
Differenz zwischen Buchwert und beizulegenden Zeitwert finanzielle Verbindlichkeiten	0,0	0,0	98,7
Transaktionskosten (z. B. Grunderwerbsteuer)	519,8	0,0	0,0
EPRA-Kennzahlen (verwässert)	4.480,2	3.639,0	3.110,1
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	175.442	175.442	175.442
EPRA-Kennzahlen je Aktien in EUR (verwässert)	25,54	20,74	17,73

Sämtliche NAVs sind grundsätzlich auf voll verwässerter Basis zu ermitteln. Die ausstehende Wandelschuldverschreibung 2020/2026 befindet sich wie im Vorjahr „nicht im Geld“, sodass hieraus keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren.

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%

EPRA-NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA-Nettoanfangsrendite setzt die zum Stichtag vorhandene annualisierte Jahresnettokaltniete abzüglich nicht-umlagefähiger Nebenkosten, Instandhaltungsaufwendungen und der Anpassungen für Vermietungsanreize in Relation zum beizulegenden Zeitwert des gesamten Immobilienvermögens unter Einbeziehung der bei der Bewertung des Immobilienvermögens in Abzug gebrachten Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten). Im Fall der TAG als Vermieter von Wohnraum entspricht die EPRA-Nettoanfangsrendite zugleich der „topped-up EPRA-Nettoanfangsrendite“, da mietfreie Zeiten in diesem Geschäftsmodell nur von sehr untergeordneter Bedeutung sind. . Gegenüber dem Vorjahr wird analog zur Darstellung des EPRA Überschuss nunmehr auch das Vermietungsgeschäft in Polen einbezogen.

in EUR Mio.	31.12.2023	31.12.2022
Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen	5.942,8	6.328,8
Hierbei in Abzug gebrachte Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten)	471,0	519,8
Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen (brutto)	6.413,8	6.848,6
Annualisierte Jahresnettokaltniete zum Stichtag	352,4	340,6
Instandhaltungsaufwendungen	-39,8	-37,1
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	-11,4	-7,7
Betriebskosten Leerstand	-9,4	-9,3
Netto-Mieterträge nach nicht-umlagefähigen Kosten	291,7	286,6
Anpassungen für Vermietungsanreize (mietfreie Zeiten)	0,0	0,0
Miete nach nicht-umlagefähigen Nebenkosten, Instandhaltungsaufwendungen und Vermietungsanreizen	291,7	286,6
EPRA-Nettoanfangsrendite in %	4,5%	4,2%
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite in %	4,5%	4,2%

EPRA-LEERSTANDSQUTE

Die EPRA-Leerstandsquote errechnet sich aus der zum Stichtag bestehenden Nettokaltniete der leer stehenden Einheiten in Relation zur aktuellen Nettokaltniete des Gesamtportfolios. Soweit Leerstände durch längere Projektentwicklungsmaßnahmen begründet sind, bleiben diese bei der Ermittlung der EPRA-Leerstandsquote außer Betracht.

in EUR Mio.	31.12.2023	31.12.2022
Soll-Miete Dezember	32,1	29,6
Durch Leerstand entgangene Miete Dezember	1,5	1,3
EPRA-Leerstandsquote in %	4,7%	4,4%

EPRA-KOSTENQUOTE

Die EPRA-Kostenquoten berechnen sich aus der Relation der gesamten Vermietungs- und Verwaltungsaufwendungen (mit bzw. ohne Leerstandskosten und unter Berücksichtigung gegenläufiger sonstiger operativer Erträge sowie unter Eliminierung von Sondereffekten) zu den gesamten Mieteinnahmen des Geschäftsjahres. Die Kostenquoten dienen als Maßstab zur aussagekräftigen Bewertung der Entwicklung des Betriebsaufwands.

in EUR Mio.	2023	2022
Aufwendungen aus Vermietung (ohne Weiterbelastungen)	63,8	56,9
Wertminderungsaufwand (im Mietergebnis)	5,7	4,9
Dienstleistungsergebnis	-33,3	-27,9
Sonstige betriebliche Erträge	-7,1	-4,1
Personalaufwand	63,2	55,6
Sonstiger betrieblicher Aufwand	22,2	25,6
Sondereffekte	0,0	-7,3
EPRA-Kosten inkl. Leerstandskosten	114,5	103,8
Leerstandskosten	9,4	9,3
EPRA-Kosten exkl. Leerstandskosten	105,1	94,5
Mieterlöse („Kaltmiete“)	350,8	339,9
EPRA-Kostenquote inkl. Leerstandskosten in %	32,6%	30,5%
EPRA-Kostenquote exkl. Leerstandskosten in %	30,0%	27,8%

Die erstmalige Bewertung von Immobilien erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Renditeliegenschaften anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau bzw. Modernisierung der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen. Die Herstellungskosten umfassen die der Immobilie direkt zurechenbaren Kosten, Gemeinkosten werden nicht aktiviert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden direkt zurechenbare Personalaufwendungen in Höhe von EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.) im Zusammenhang mit durch eigene Mitarbeiter durchgeführten Modernisierungsaufwendungen aktiviert. Diesbezügliche Angaben im Zusammenhang mit Joint Ventures entfallen, da die TAG an keinen Joint Ventures im Vermietungsgeschäft beteiligt ist.

EPRA Loan to Value (LTV)

Der EPRA Loan to Value (LTV) berechnet sich aus der Relation zwischen der Nettofinanzverschuldung und dem gesamten Immobilienvolumen und stellt den Verschuldungsgrad des Eigenkapitals dar.

in EUR 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
Nettoverbindlichkeiten ¹⁾	117,3	77,8
Liquide Mittel	-128,6	-240,5
Nettofinanzverschuldung	3.266,3	3.618,6
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
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Geschäfts- oder Firmenwert)	4,1	4,9
Nettoforderung	0,0	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	75,7	108,4
Finanzielle Vermögenswerte	66,9	0,0
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	6.721,1	7.594,7
EPRA Loan to Value (LTV)	48,6%	47,6%

¹⁾ Ohne erhaltene Anzahlungen aus Verkäufen

Bei den Nettoverbindlichkeiten bzw. Nettoforderungen, handelt es sich um den Saldo aus Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen und sonstige Verbindlichkeiten, sonstige Rückstellungen sowie Forderungen aus Ertragsteueransprüchen und Ertragsteuerschulden.

EPRA-CAPEX

Der EPRA-CAPEX zeigt die im Geschäftsjahr getätigten immobilienbezogenen Investitionen.

in EUR 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
EPRA-CAPEX	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 mit einem Gesamtvolumen von ca. TEUR 20 p. a. von untergeordneter Bedeutung; Angaben zu Modernisierungsaufwendungen im Zusammenhang mit Joint Ventures entfallen, da die Joint Ventures der TAG keine Renditeliegenschaften ausweisen.

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.

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

LAGE BERICHT

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 Multimediasversorgung 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 Marktkennntnis 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, Marktkennntnis, 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 Mietkasso, 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 Vantage das 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 verfügbungsbeschränkte 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 Zusammenhang auch auf unseren Nachhaltigkeitsbericht, der die nicht-finanzielle Berichterstattung der TAG gemäß §§ 289b ff., 315b ff. HGB darstellt.

¹⁾ ungeprüfte Angaben

Nachhaltigkeitsbericht und ESG Rating¹⁾

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.

¹⁾ 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.

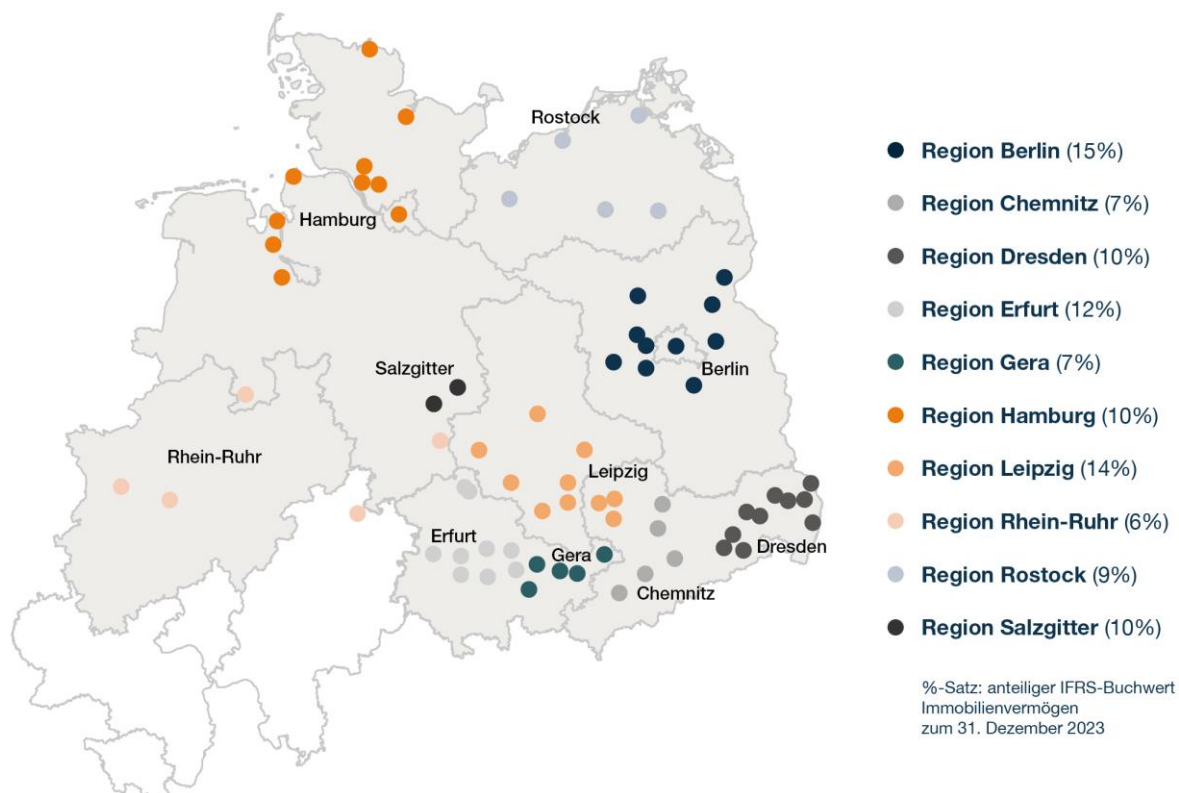
Zum Ende des Q4 2023 erreichten die Durchschnittspreise der angebotenen Wohneinheiten Höchststände und stiegen im Vergleich zum Q4 2022 zwischen 14% und 22% an. In den einzelnen Teilmärkten sind die Durchschnittspreise dabei wie folgt gestiegen: in Dreistadt um 21,4%, in Warschau um 21,4%, in Posen um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

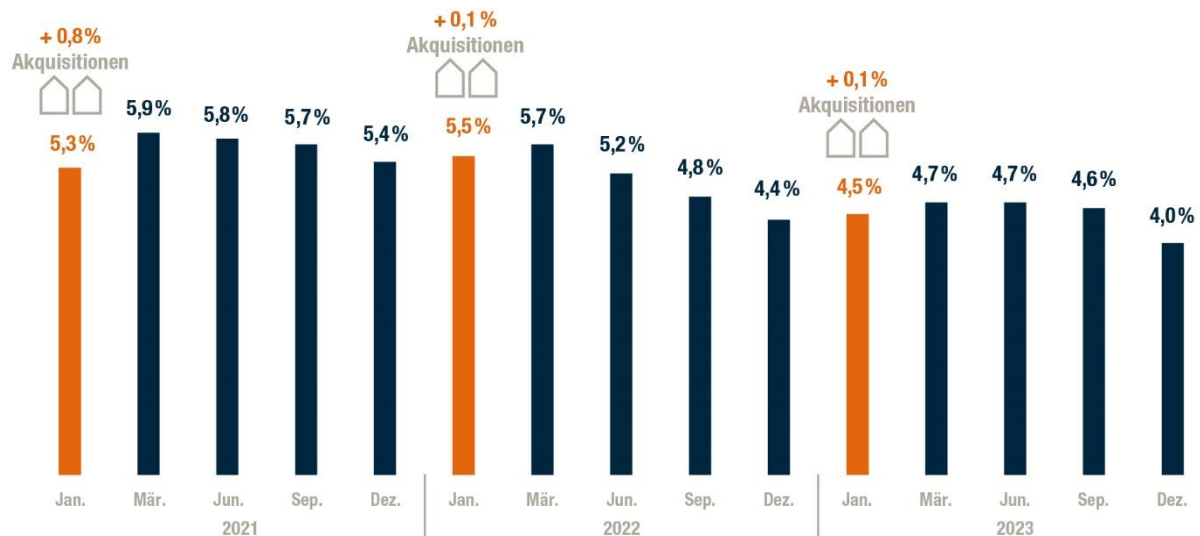
Auch wenn die Mieten in den B-Lagen beziehungsweise B-Städten in absoluten Größenordnungen die Top-Standorte Deutschlands nicht erreichen, so sind diese aus unserer Sicht dennoch sehr attraktiv. Die erzielbare Rendite, also die Relation der zu erwartenden Miete beziehungsweise des zu erwartenden FFO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

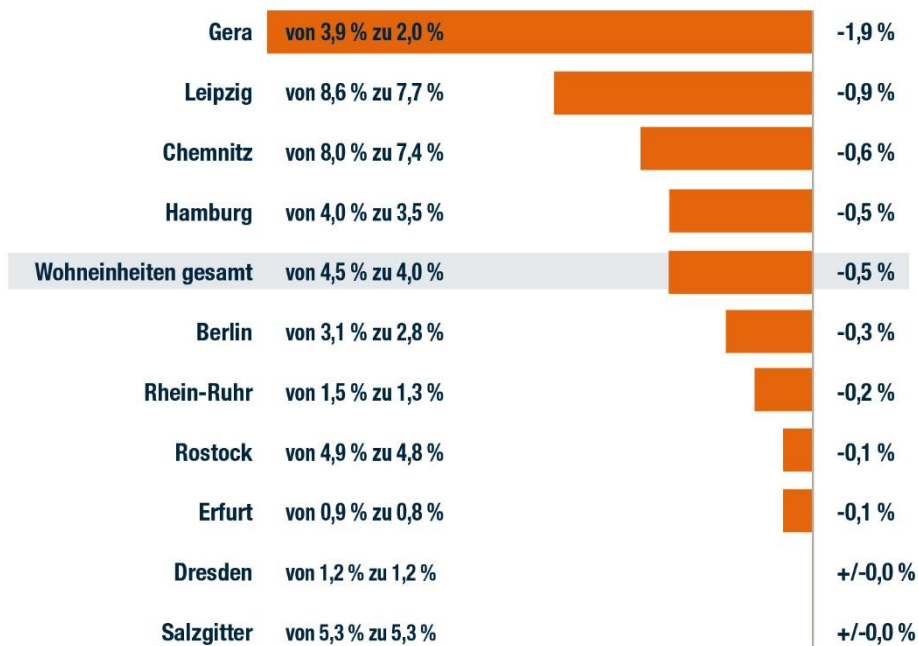
Leerstandsentwicklung

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:



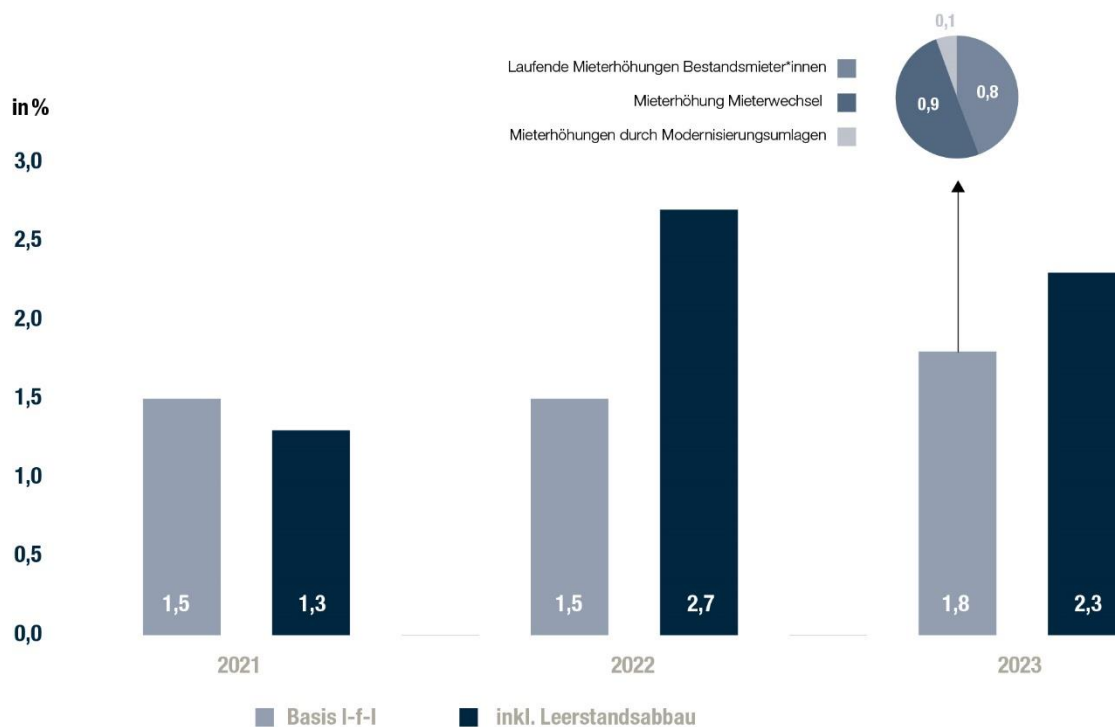
Wesentliche Rückgänge im Leerstand ergaben sich insbesondere in den Regionen Gera (Leerstandsabbau um 1,9%-Punkte), Leipzig und Chemnitz (Rückgang um 0,9%-Punkte bzw. 0,6%-Punkte). Von allen zehn Regionen im Immobilienportfolio der TAG verfügen sieben zum 31. Dezember 2023 über Leerstandsquoten von unter 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 m²	IFRS Buchwert 31.12.2023 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand Dez. 2023 %	Leerstand ¹⁾ Dez. 2022 %	Netto - Ist-Miete EUR / m²	Neuvermietungs-miete EUR / m²	I-f-I Mietwachs-tum (y-o-y) %	I-f-I Mietwachs-tum gesamt ¹⁾ (y-o-y) %	In-stand-haltungs-auf-wand EUR / m²	Capex EUR / m²
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/m ²)	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/m ²)	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⁾	Ifl- Mietwachs- tum (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

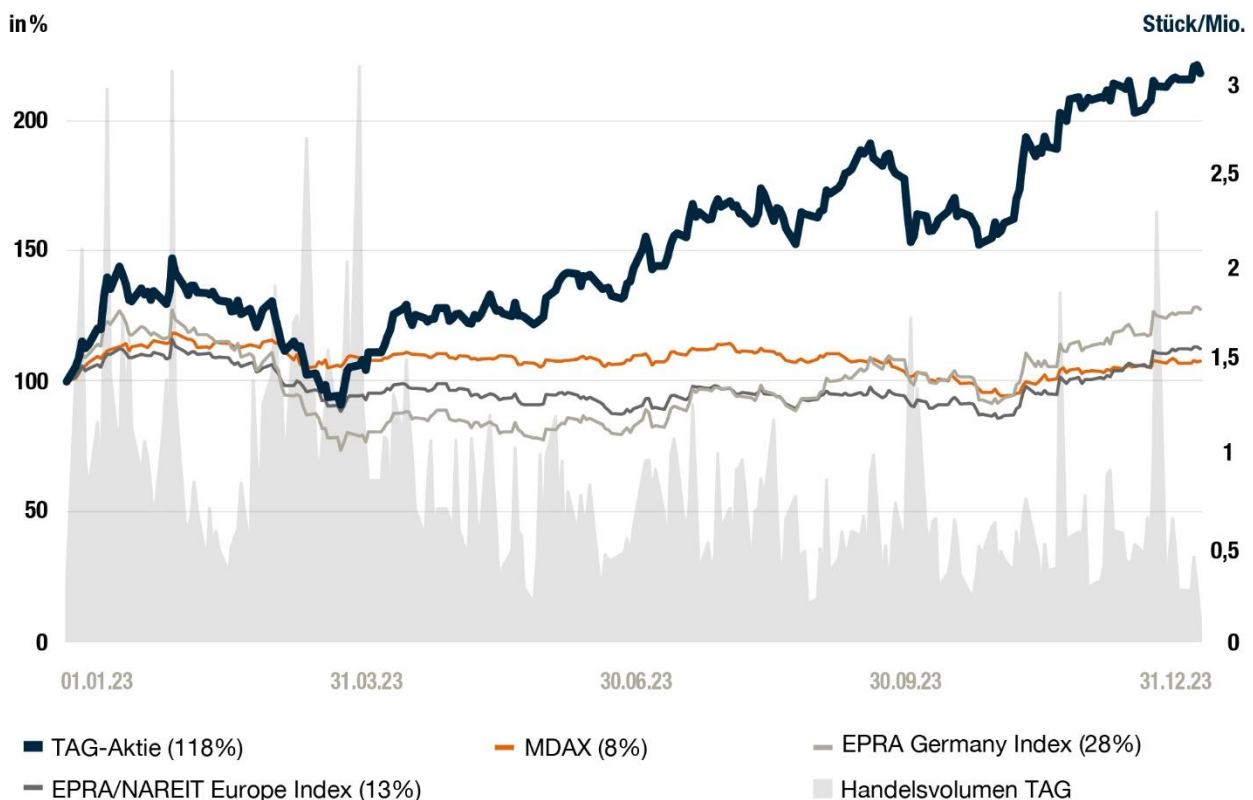
Kursentwicklung

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:

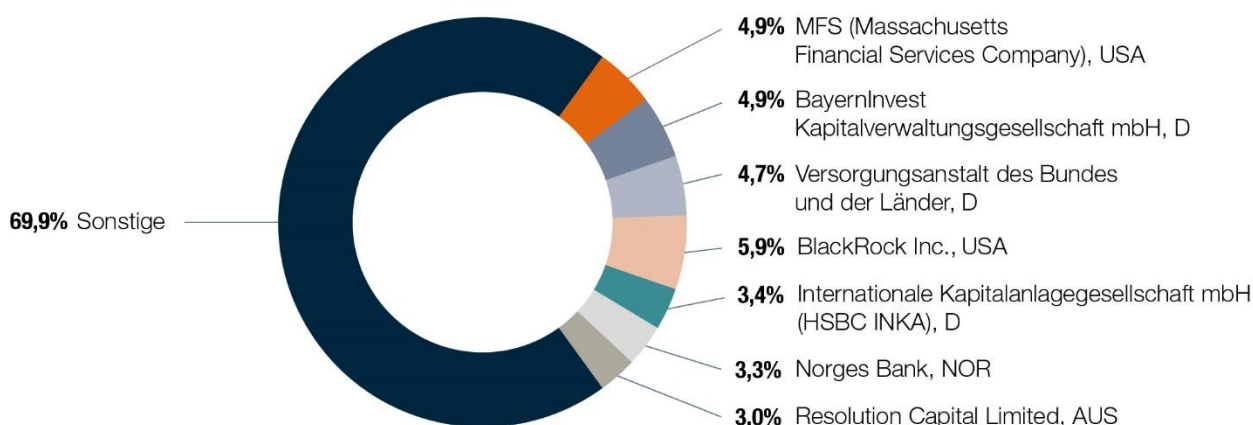


Grundkapital und Aktionärsstruktur

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 betrugen 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):

in EUR 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:

in EUR 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:

in EUR Mio.	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
EBIT Deutschland	-512,8	(angepasst) 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
Aktivierte 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:

in EUR 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:

in EUR 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:

in EUR 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:

in EUR 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:

in EUR 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 kapitalmarktbasierte 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.

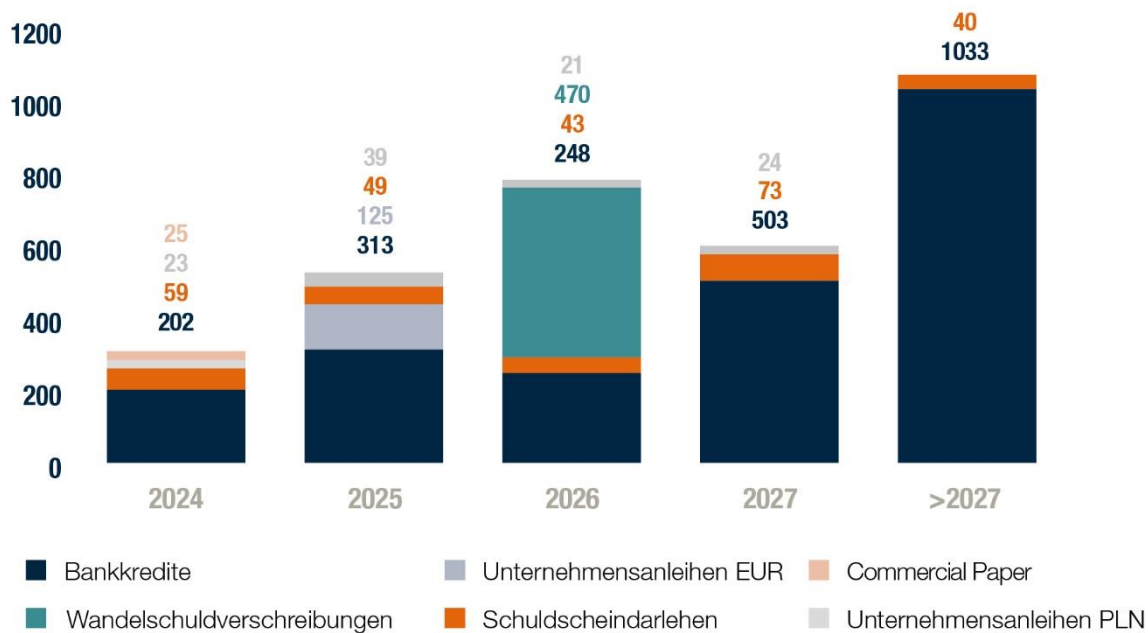
Bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 2,8 Jahren ergibt sich für die deutschen Schuldscheindarlehen eine durchschnittliche Verzinsung von 2,79% p. a.

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 grundschildlich 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:

in EUR 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:

in EUR 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:

in EUR 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
	> 5,0- ≤ 15,0	gering	mittel	hoch	schwerwiegend
	1,0 - ≤ 5,0	gering	gering	mittel	hoch
		Selten	Unwahrscheinlich	Möglich	Wahrscheinlich
		≤ 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 steuerungspolitische Instrumente wie Sonderabschreibungen, Befreiungstatbestände für Ertragsteuern und die Grunderwerbsteuer sowie schenkungs- und erbschaftsteuerliche Begünstigungen die Nachfrage nach Immobilien beeinflussen. Im Jahr 2023 lässt sich aufgrund

¹⁾ ungeprüfte Angaben

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 Bauträgergeschäft her. Da die Rechtsprechung oftmals die vor Jahren durchgeführten Abnahmen von Bauwerken durch Erwerber nicht als wirksam ansieht, ist die Inanspruchnahme durch Erwerber bzw. Eigentümergemeinschaften wegen etwaiger Baumängel noch nach Jahren und nach Ablauf der üblichen Gewährleistungsfristen von fünf Jahren möglich. Es sind eine Reihe von Verfahren bei Gerichten anhängig, in denen die Fertigstellung der Bauleistungen mehr als zehn Jahre zurückliegt. Daneben besteht das Risiko von Inanspruchnahmen aufgrund von Altlasten, Umweltverunreinigungen oder Bauschadstoffen oder aus Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien, die über korrespondierende, durchsetzbare Regressansprüche hinausgehen können. Für diese Risiken aus entsprechenden Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen wurden angemessene Rückstellungen gebildet. Aus dem Bauträgergeschäft in Polen können grundsätzlich rechtliche Risiken erwachsen, die sich aus Abnahmen von Bauwerken ergeben, die diesem Geschäft immanent sind. Derzeit werden diese Risiken 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 gewerbesteuerlichen 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 gewerbesteuerlichen 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 Anteilerwerbe 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 gepflegten 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 Neubauzahlen gute Aussichten. Dies wird aus unserer Sicht auch in Zukunft zu steigenden Mieten und fallenden Leerständen beitragen. Die diesbezüglichen Chancen auf eine weiterhin gute operative Entwicklung werden als mittel bis hoch eingestuft. In Bezug auf die bereits dargestellten Prognosen besteht hierdurch auch die Chance, die für das Geschäftsjahr 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, 133 AktG und den Regelungen der Satzung. Jede Satzungsänderung bedarf eines Beschlusses der Hauptversammlung. Jedoch ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft gemäß § 11 der Satzung befugt, Änderungen, 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 HGB¹⁾

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.

¹⁾ Ungeprüfte Angaben

BERICHT ÜBER DIE GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS DER GESELLSCHAFT (AKTIENRECHTLICHER VERGÜTUNGSBERICHT NACH § 162 AKTG)¹⁾

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 Aufsichtsrats Tätigkeit angefallene Auslagen, insbesondere Reisekosten, werden von der Gesellschaft erstattet.

¹⁾ Ungeprüfte Angaben

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

Aufsichtsratsmitglied	2023 in TEUR	2022 in TEUR
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
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

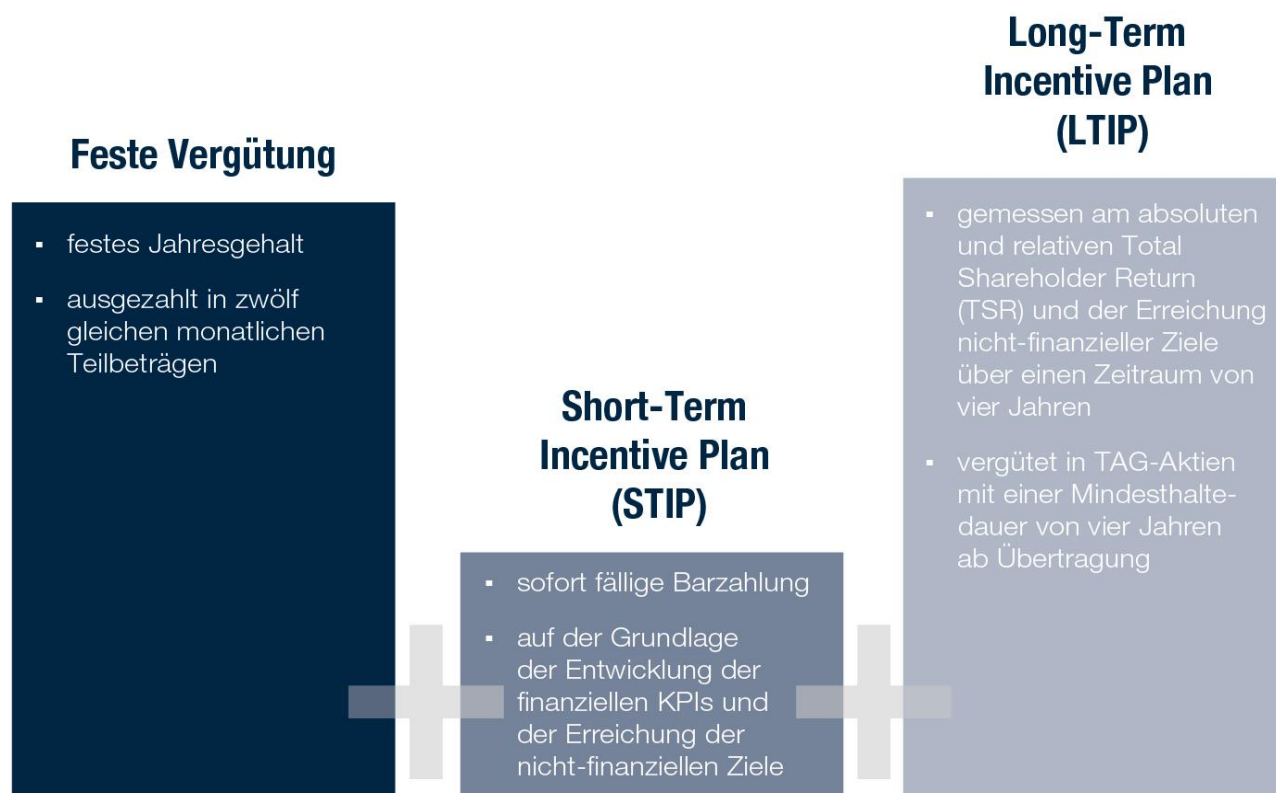
In der Hauptversammlung am 16. Mai 2023 wurde der Beschluss zur Billigung des gemäß § 162 AktG erstellten Vergütungsberichts für das Geschäftsjahr 2022 von den Aktionären mit 58,1% Neinstimmen abgelehnt. Im Jahr zuvor wurde der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 demgegenüber noch mit 83,7% 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 **feste 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 ausbezahlt 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 TEUR 20 x 120% = 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.

in TEUR	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.

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte			
Renditeliegenschaften	(1)	5.935.259	6.569.912
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	285.932	266.174
Sachanlagen	(3)	36.825	45.231
Nutzungsrechte	(4)	18.819	12.702
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	66.896	14.737
Derivative Finanzinstrumente	(13)	340	5.172
Latente Steuern	(6)	24.773	22.208
		6.368.844	6.936.136
Kurzfristige Vermögenswerte			
Immobilien des Vorratsvermögens	(7)	629.635	714.188
Andere Vorräte	(7)	78	95
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	41.195	26.082
Ertragsteuererstattungsansprüche	(6)	9.490	11.785
Derivative Finanzinstrumente	(14)	1.315	5.215
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(9)	113.105	93.193
Liquide Mittel	(10)	128.604	240.493
		923.422	1.091.051
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	(11)	7.524	187.417
		7.299.790	8.214.604

Passiva in TEUR	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital	(12)		
Gezeichnetes Kapital		175.483	175.442
Kapitalrücklage		683.175	682.797
Andere Rücklagen		59.057	-24.133
Kumuliertes Konzernergebnis		1.967.454	2.364.372
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		2.885.168	3.198.476
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		79.325	109.263
		2.964.493	3.307.739
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(13)	2.025.653	2.109.347
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(13)	410.950	463.226
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(13)	462.441	459.606
Derivative Finanzinstrumente	(13)	11.354	4.335
Rückstellungen für Pensionen	(14)	4.066	4.281
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(13)	58.234	43.372
Latente Steuern	(6)	608.399	716.185
		3.581.097	3.800.353
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(13)	264.619	412.691
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(13)	112.914	335.391
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	(13)	1.022	1.022
Derivative Finanzinstrumente	(13)	385	0
Ertragsteuerschulden	(6)	12.442	8.516
Sonstige Rückstellungen	(15)	67.003	46.763
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(16)	70.804	79.348
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(17)	225.011	222.782
		754.200	1.106.512
		7.299.790	8.214.604

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2023	2022
Umsätze aus Vermietung		462.286	453.866
Wertminderungsaufwand		-5.688	-4.933
Aufwendungen aus Vermietung		-175.285	-171.038
Mietergebnis	(18)	281.314	277.895
Umsätze aus Verkauf von Immobilien		749.458	418.830
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien		-674.649	-383.441
Verkaufsergebnis	(19)	74.809	35.389
Umsätze aus Dienstleistungen		118.046	82.206
Wertminderungsaufwand		-997	-920
Aufwendungen aus Dienstleistungen		-84.212	-52.696
Dienstleistungsergebnis	(20)	32.837	28.590
Sonstige betriebliche Erträge	(21)	20.276	20.187
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(22)	-705.243	-64.241
Personalaufwand	(23)	-85.636	-77.711
Abschreibungen	(2,3)	-11.835	-10.625
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(24)	-30.008	-32.651
EBIT		-423.486	176.833
Sonstiges Finanzergebnis	(25)	-13.655	16.678
Zinsertrag	(25)	6.562	4.733
Zinsaufwand	(25)	-72.583	-54.037
EBT		-503.162	144.207
Ertragsteuern	(6)	92.223	-26.928
Konzernergebnis		-410.939	117.279
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(12)	-14.022	4.188
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		-396.917	113.091
Ergebnis je Aktie (in EUR)	(26)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		-2,26	0,71
Verwässertes Ergebnis je Aktie		-2,26	0,63

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2023	2022
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung		-410.939	117.279
Sonstiges Ergebnis:			
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden:			
Währungsumrechnungsdifferenzen ausländischer Tochtergesellschaften	(13)	81.940	-10.128
Veränderung der Hedge-Rücklage		1.693	-1.439
Latente Steuern	(6)	-4	999
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		83.629	-10.568
Konzerngesamtergebnis		-327.309	106.711
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		-313.727	102.924
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		-13.583	3.787

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2023	2022
Konzernergebnis		-410.939	117.279
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	(25)	66.021	49.304
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	(6)	27.223	15.975
Abschreibungen	(2, 3, 4)	11.835	10.625
Sonstiges Finanzergebnis	(25)	13.655	-16.678
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(22)	705.243	64.241
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	(1, 19)	-3.501	-1.619
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		-171	-1.805
Wertminderungen auf Forderungen	(18, 20)	6.685	5.853
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	(6)	-119.446	10.953
Veränderungen der Rückstellungen	(14, 15)	20.025	-8.375
Erhaltene Zinsen		5.078	1.879
Gezahlte Zinsen		-59.436	-52.704
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen		-21.271	-3.870
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva		75.349	41.376
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva		-24.411	-98.873
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		291.939	133.561
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	(1, 19)	257.306	92.197
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften	(1)	0	-401.430
Auszahlungen für Fremdwährungssicherungsgeschäfte		0	-12.235
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	-150.156	-234.867
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	(5)	1.118	864
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	(2, 3)	16.784	2.880
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	(2, 3)	-7.161	-8.640
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		117.891	-561.231
Einzahlungen aus der Ausgabe neuer Anteile	(12)	419	201.824
Transaktionskosten in Zusammenhang mit der Ausgabe neuer Anteile	(12)	0	-10.979
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile	(12)	0	333
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	(12)	0	-2
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(13)	-613.159	-88.314
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(13)	330.952	207.596
Dividendenzahlung	(12)	0	-136.153
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(13)	-6.098	-4.016
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	(13)	456.343	1.138.807
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	(13)	-689.079	-732.023
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	(13)	-8.783	-3.560
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-529.405	573.513
Zahlungswirksame Veränderungen		-119.575	145.843
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		238.690	94.100
Auswirkungen von Wechselkursänderungen		8.283	-1.253
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		127.398	238.690

KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Kumulierte s Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklagen	Währungsumrechnung	Hedge-Rücklage				
Stand 01.01.2023	175.442	682.797	1.035	-24.003	-1.166	2.364.372	3.198.476	109.263	3.307.739
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	-396.917	-396.917	-14.022	-410.939
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	81.824	1.366	0	83.191	439	83.629
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	81.824	1.366	-396.917	-313.727	-13.583	-327.309
Ausgabe eigener Aktien	41	378	0	0	0	0	419	0	419
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	-5.008	-5.008
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-11.347	-11.347
Stand 31.12.2023	175.483	683.175	1.035	57.821	200	1.967.456	2.885.168	79.325	2.964.493
Stand 01.01.2022	146.380	519.901	1.035	-15.002	0	2.387.433	3.039.747	89.797	3.129.544
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	113.091	113.091	4.188	117.279
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-9.001	-1.166	0	-10.167	-401	-10.568
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-9.001	-1.166	113.091	102.924	3.787	106.711
Abfindungsangebot Colonia	0	-291	0	0	0	0	-291	19.177	18.886
Ausgabe neuer Aktien	28.990	163.502	0	0	0	0	192.492	0	192.492
Ausgabe eigener Aktien	51	282	0	0	0	0	333	0	333
Anteilsbasierte Vergütung	21	-79	0	0	0	0	-58	0	-58
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	-136.153	-136.153	0	-136.153
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	-4.016	-4.016
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	-518	0	0	0	0	-518	518	0
Stand 31.12.2022	175.442	682.797	1.035	-24.003	-1.166	2.364.372	3.198.476	109.263	3.307.739

ANHANG

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, zum 31. Dezember 2023 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e Abs. 1 HGB beachtet.

Die TAG Immobilien AG ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen. Sie fungiert im Wesentlichen als Holdinggesellschaft des integrierten Konzerns und nimmt mit ihren Mitarbeiter*innen alle wesentlichen Zentralfunktionen wahr. Die Immobilien der TAG Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie, seit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen. Insgesamt bewirtschaftet die TAG zum 31. Dezember 2023 in Deutschland 84.682 (Vorjahr: 86.914) Wohnungen. In Polen verfügt die TAG im Geschäftsfeld Vermietung von Wohnungen zum Stichtag über 2.417 (31. Dezember 2022: ca. 1.150) fertiggestellte Wohnungen. Weitere 1.359 (31. Dezember 2022: ca. 2.200) Mietwohnungen befinden sich im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve zum zukünftigen Bau von 5.665 (31. Dezember 2022: ca. 10.100) weiteren Wohnungen. Im Bereich des Verkaufsgeschäfts sind zum Stichtag 4.248 Wohnungen im Bau (inklusive ca. 502 fertiggestellte und noch nicht verkaufte Wohnungen), die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere 15.612 (31. Dezember 2022: ca. 12.600) zukünftige Wohnungen.

Die Gesellschaft ist eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 106718 und hat ihren Sitz unter der Anschrift Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Deutschland.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Übereinstimmung mit den anwendbaren IFRS zugrunde. Der Konzernabschluss wird in EUR aufgestellt, der funktionalen Währung der Konzernmutter. Die Beträge werden, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend EUR (TEUR) angegeben. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern.

Der Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht der TAG wurden durch den Vorstand am 11. März 2024 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Zum 31. Dezember 2023 werden insgesamt 183 (Vorjahr: 187) Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die TAG hat im Berichtszeitraum eine neue Joint-Venture-Vereinbarung mit einem Finanzinvestor unterzeichnet. Zusammen mit diesem Partner werden Investitionen in Grundstückserwerbe, auch von externen Dritten, in Höhe von insgesamt USD 100 Mio. angestrebt. Die TAG hat zur Durchführung dieser Transaktion 50% der Anteile an einer Tochtergesellschaft verkauft, um Wohnungsneubauprojekte überwiegend in Warschau und Danzig zu realisieren. Die TAG übt keine Beherrschung über diese Gesellschaften aus, sondern beide Parteien üben gemeinschaftliche Führung aus. Alle wesentlichen Entscheidungen werden gemeinschaftlich von beiden Partnern getroffen. Für die Übernahme der Bautätigkeit, des Verkaufs der Wohnungen und weiterer Dienstleistungen erhält die TAG eine separate Vergütung. Darlehen der Partner an die Joint Ventures werden marktüblich verzinst. Insgesamt werden vier Unternehmen, die bisher vollkonsolidiert wurden, als Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bilanziert.

Die Anteilsbesitzliste wird als Anlage dargestellt, sie stellt einen integralen Bestandteil des Konzernanhangs dar. Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschriften gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch nehmen oder nach § 246b HGB befreit sind, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

Der Konzernabschluss beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Tochterunternehmen. Beherrschung besteht insbesondere bei

- Verfügungsmacht über das Tochterunternehmen,
- Beteiligung an schwankenden Renditen und
- Einflussmöglichkeit auf die Renditen aufgrund der Verfügungsmacht.

Beherrschung kann neben der Stimmrechtsmehrheit auch durch die praktische Möglichkeit der maßgeblichen Einflussnahme auf ein Unternehmen erzielt werden. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die TAG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung endet.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten zuzüglich nicht-beherrschender Anteile und dem Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Werden Anteile an bereits zuvor vollkonsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Anteilserwerb oder -verkauf ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens direkt in der Kapitalrücklage im Eigenkapital erfasst.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften führt entsprechend nicht zu einem Unterschiedsbetrag.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Schulden zwischen vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Leistungserbringung oder Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden ebenfalls eliminiert.

Anteile am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis, die nicht der TAG zuzurechnen sind, werden in der Konzernbilanz und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter“ ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die nicht-beherrschenden Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt.

Bei Vereinbarung einer Garantiedividende über eine unkündbare Mindestvertragslaufzeit wird der Barwert der künftigen Zahlungen als Verbindlichkeit erfasst und die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter werden entsprechend reduziert.

Sofern den Minderheiten im Rahmen eines Abfindungsangebots ein Andienungsrecht eingeräumt wird, erfolgt eine Klassifizierung der Ansprüche als finanzielle Verbindlichkeit und die nicht-beherrschenden Anteile werden ausgebucht. Werden diese Optionen während des Ausübungszeitraums nicht ausgeübt, wird die Verbindlichkeit zurück in die nicht-beherrschenden Anteile im Eigenkapital umgegliedert.

Assoziierte Unternehmen und Joint Ventures werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über maßgeblichen Einfluss verfügt. Joint Ventures sind gemeinsame Vereinbarungen, bei der die Parteien, die gemeinschaftliche Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Gemeinschaftliche Führung liegt vor, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Die TAG wendet im Konzernabschluss das Konzept der funktionalen Währungsumrechnung an. Die funktionale Währung der Muttergesellschaft und die Berichtswährung im Konzernabschluss ist der Euro.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen polnischen Tochterunternehmen betreiben ihr Geschäft selbstständig mit dem polnischen Złoty als funktionaler Währung, ihre Jahresabschlüsse werden insofern mittels der modifizierten Stichtagskursmethode in die Berichtswährung umgerechnet. Entstehende Umrechnungsdifferenzen werden als separater Posten im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen und in einer separaten Rücklage erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Fremdwährungstransaktionen der Konzerngesellschaften werden entsprechend der Zeitbezugsmethode mit dem jeweils aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalls in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Bilanzposten in Fremdwährung erfolgt zu jedem Bilanzstichtag mit dem Stichtagskurs. Umrechnungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst. Nicht-monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nicht-monetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig war. Umrechnungsdifferenzen nicht-monetärer Posten werden erfolgswirksam erfasst, sofern ein Gewinn oder Verlust aus dem entsprechenden Posten ebenfalls erfolgswirksam erfasst wird. Ansonsten erfolgt ein Ausweis im sonstigen Ergebnis.

Die Umrechnungskurse der in den Konzernabschluss einbezogenen polnischen Tochtergesellschaften stellen sich für das Geschäftsjahr 2023 wie folgt dar:

Umrechnungskurs (Basis: 1 EUR)	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
	31.12.2023	31.12.2022	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Polnische Złoty	4,3395	4,6808	4,5420	4,6861

NEUE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2023

Im IFRS-Konzernabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals angewandt:

Standard	Inhalt
IFRS 17	Versicherungsverträge inkl. Änderungen an IFRS 17 Versicherungsverträge
Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2	Angabe der Rechnungslegungsmethoden
Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen
Änderungen an IAS 12	Latente Steuern in Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion
Änderung an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 — Vergleichsinformationen
Änderungen an IAS 12	Internationale Steuerreform - Säule-2-Modellregeln

Geringfügige Änderungen wurden an IFRS 17 als Ersatz für IFRS 4 „Versicherungsverträge“ vorgenommen. Das Bewertungsmodell des IFRS 17 basiert auf der Ermittlung der aktuellen Erfüllungswerte der Versicherungsverträge, sodass deren Wertansätze in jeder Berichtsperiode aufgrund von Schätzungsänderungen anzupassen sind. Versicherungsverträge werden grundsätzlich nach einem „Building Block Approach“ bewertet. Der Standard räumt ein Wahlrecht ein, wonach Auswirkungen von Änderungen der Diskontierungssätze entweder im Gewinn oder Verlust oder direkt im Eigenkapital erfasst werden dürfen. Die Ausübung dieses Wahlrechts wird voraussichtlich die Art und Weise widerspiegeln, wie die Versicherer ihre finanzielle Vermögenswerte nach IFRS 9 bilanzieren.

In IAS 1 wurde klargestellt, dass Unternehmen alle wesentlichen (material) Rechnungslegungsmethoden anzugeben haben. Zuvor sprach der Standard von maßgeblichen (significant) Rechnungslegungsmethoden. Die Änderungen definieren, was unter „wesentlichen Rechnungslegungsmethoden“ zu verstehen ist und wie man sie identifiziert. Sie stellen auch klar, dass unwesentliche Informationen zu Rechnungslegungsmethoden nicht angegeben werden müssen. Ergänzend zur Änderungen des IAS 1 wurde das IFRS Practice Statement 2 ebenfalls geändert, um Unternehmen Leitlinien für die praktische Anwendung des Konzepts der Wesentlichkeit auf die Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden bereitzustellen.

Durch die Änderungen an IAS 8 wird klargestellt, wie zwischen Änderungen von Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen zu unterscheiden ist. Die Unterscheidung ist wichtig, da Änderungen von Schätzungen prospektiv auf künftige Geschäftsvorfälle und Ereignisse, solche von Rechnungslegungsmethodenänderungen hingegen retrospektiv auf vergangene Geschäftsvorfälle und Ereignisse sowie die laufende Periode anzuwenden sind.

IAS 12 wurde dahingehend geändert, dass Unternehmen verpflichtet sind, latente Steuern für Transaktionen anzusetzen, aus denen beim erstmaligen Ansatz betragsgleiche zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen entstehen. Die Änderungen werden typischerweise Auswirkungen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer und Rückbauverpflichtungen haben und zur Erfassung zusätzlicher aktiver und passiver latenter Steuern führen. Die Änderungen sind auf Transaktionen anzuwenden, die am oder nach dem

Beginn der frühesten im Abschluss dargestellten Vergleichsperiode stattfanden. Zusätzlich sind zu Beginn der frühesten dargestellten Periode aktive latente Steuern (soweit werthaltig) und passive latente Steuern für alle abzugsfähigen und zu versteuernden temporären Differenzen in Verbindung mit

- Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten und
- Stilllegungs-, Wiederherstellungs- und ähnlichen Verpflichtungen und den entsprechenden Beträgen, die als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswerts erfasst wurden,

zu erfassen. Die kumulierten Auswirkungen der erstmaligen Anwendung der Regelung ist in den Gewinnrücklagen (oder einem anderen Bestandteil des Eigenkapitals, wenn angemessen) zu erfassen.

Durch die Änderungen von IFRS 17 wird in den Übergangsvorschriften ein sogenannter optionaler Überlagerungsansatz der Klassifizierung für nach IFRS 9 bilanzierte finanzielle Vermögenswerte ergänzt. Demnach kann ein Unternehmen für die Angabe der Vergleichszahlen bei gleichzeitiger Erstanwendung von IFRS 17 und IFRS 9 die Klassifizierung von nach IAS 39 (Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung) bilanzierten finanziellen Vermögenswerten mit der Anwendung von IFRS 9 erwarteten Klassifizierung überlagern. Ohne diese Änderung könnten im Übergangszeitpunkt Inkongruenzen zur Bilanzierung von Versicherungsverträgen nach IFRS 17 entstehen.

Die Änderungen an IAS 12 (Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln) betreffen Regeln für eine globale Mindestbesteuerung, die im Jahr 2023 durch die EU-Mitgliedstaaten in nationales Recht zu transformieren und auf die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen, anzuwenden sind. Mit den Änderungen wird eine vorübergehende Ausnahme von der Bilanzierung latenter Steuern in den IAS 12 eingeführt, sodass der Ansatz von latenten Steuern aufgrund der Ausgestaltung von Ergänzungssteuern im Rahmen des Säule-2-Mindestbesteuerungsregimes vom Anwendungsbereich des Standards aufgenommen ist. Daneben werden zusätzliche Anhangangaben erforderlich, abhängig vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des jeweiligen nationalen Steuerrechts.

Die erstmalige Anwendung dieser Verlautbarungen und Änderungen an den bereits bestehenden Standards hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Noch nicht angewendete neue Standards

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

Standard	Inhalt	Erstmalige Anwendung
EU Endorsement erfolgt		
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig Langfristige Verbindlichkeiten mit Nebenbedingungen	01.01.2024
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback- Transaktion (Änderungen an IFRS 16)	01.01.2024
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Supplier Finance Arrangements	01.01.2024
Änderungen an IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit einer Währung	01.01.2025
EU Endorsement noch ausstehend		
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Änderungen im Hinblick auf Transaktionen zwischen einem Unternehmen und seinem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	unbestimmt

Die Gesellschaft plant keine vorzeitige Anwendung dieser neuen Rechnungslegungsvorschriften. Aus den zum 1. Januar

2024 anzuwendenden Standards ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen. Die Auswirkungen zu einem späteren Zeitpunkt anwendbarer Standardänderungen werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

EINZELNE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Grundsatz

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschaften, Beteiligungen und das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen sowie Derivate, die jeweils mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

Renditeliegenschaften

Die TAG klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen. Immobilien aus Operating-Leasingverhältnissen mit dem Konzern als Leasingnehmer werden als Renditeliegenschaften klassifiziert und bilanziert.

Unter den Renditeliegenschaften werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden, und die nicht für betriebliche Zwecke selbst genutzt oder im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft werden. Hierzu zählen neben Bestandsimmobilien auch unbebaute Grundstücke und Projektentwicklungen. Immobilien, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft werden, sind im Vorratsvermögen, selbst genutzte Immobilien als Sachanlagen ausgewiesen.

Im Hinblick auf Renditeliegenschaften, die nach erstmaligem Ansatz in Folgejahren als zur Veräußerung bestimmt eingestuft werden, wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten“ verwiesen.

Renditeliegenschaften werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Renditeliegenschaften anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Renditeliegenschaften zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau bzw. Modernisierung der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen.

Operating-Leasingverhältnisse von Grundstücken und Gebäuden in Form von Erbbaurechten, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Finanzinvestitionen eingestuft und entsprechend wie ein Finanzierungsleasing bilanziert. Der Ausweis unter den Renditeliegenschaften erfolgt unter Hinzurechnung der passivierten Leasingverbindlichkeiten.

Für die Renditeliegenschaften werden Bewertungsgutachten jeweils zu den Stichtagen 30. Juni und 31. Dezember eines Jahres erstellt.

Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwerte

Einzelne erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis acht Jahren linear abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen untersucht, wann immer es einen Anhaltspunkt dafür gibt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsperiode und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende des Geschäftsjahres überprüft, hieraus resultierende Änderungen werden als Änderung einer Schätzung behandelt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer liegen nicht vor.

Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) ergeben sich als Überschuss der Anschaffungskosten der Anteile eines erworbenen Unternehmens über das erworbene Nettovermögen. Das Nettovermögen stellt den Saldo aus dem gemäß IFRS 3 zu Zeitwerten bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten und den übernommenen Schulden und Eventualverbindlichkeiten dar.

Geschäfts- oder Firmenwerte, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, werden den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE) bzw. Gruppen von ZGE zugeordnet, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen. Als ZGE gilt dabei die unterste Ebene, auf der ein Goodwill für Zwecke der Unternehmenssteuerung überwacht wird.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Eine Überprüfung der Werthaltigkeit erfolgt mindestens jährlich sowie darüber hinaus anlassbezogen, sofern Anzeichen vorliegen, dass sich der Wert des Geschäfts- oder Firmenwertes gemindert haben könnte. Aufholungen von in vorherigen Perioden vorgenommenen Abschreibungen werden nicht vorgenommen.

Die Überprüfung auf Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt auf Ebene der ZGE bzw. der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen die Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet sind. Hierzu wird der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der ZGE bzw. Gruppe von ZGE verglichen. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei der Berechnung des Nutzungswerts werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst. Es werden Abzinsungssätze vor Steuern verwendet, die die gegenwärtige Marktsituation sowie die speziellen Risiken des jeweiligen Geschäftsbereichs berücksichtigen.

Bei der TAG stellt die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens, auf der Geschäfts- oder Firmenwerte für interne Managementzwecke überwacht werden, die Geschäftstätigkeiten in Polen für die Vermietung (ZGE Polen Vermietung) und für den Verkauf (ZGE Polen Verkauf) dar. Wertminderungstests wurden entsprechend auf den Ebenen der ZGE Polen Vermietung und der ZGE Polen Verkauf durchgeführt. Liegt der Buchwert der der jeweiligen ZGE zuzuordnenden

Vermögenswerte über dem erzielbaren Betrag, so ist zunächst der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrags abzuschreiben. Ein darüber hinaus gehender Wertminderungsbedarf wird grundsätzlich buchwertproportional auf die weiteren der ZGE zugeordneten Vermögenswerte verteilt, wobei der jeweilige beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten nicht unterschritten werden darf.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis 13 Jahren (Betriebs- und Geschäftsausstattung) bzw. 30 bis 50 Jahren (selbst genutzte Immobilien) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Bei Immobilien dienen als Grundlage für eventuelle Wertminderungen Bewertungsgutachten externer Sachverständiger, die auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens erstellt werden. Wertminderungen auf Sachanlagen werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

Leasingverhältnisse

Vertragliche Vereinbarungen, die für einen bestimmten Zeitraum die Kontrolle über einen identifizierbaren Vermögenswert (den Leasinggegenstand) gegen eine Gegenleistung übertragen, werden als Leasingverhältnisse klassifiziert.

Im Rahmen des Vermietungsgeschäfts tritt die TAG als Leasinggeber auf. Der Konzern hat diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasing eingestuft. Wesentliche Chancen und Risiken an den Immobilien werden nicht übertragen, und die Bilanzierung erfolgt beim Konzern. Dies gilt ebenso für die als Operating-Leasingverhältnisse eingestuften Unterleasingverhältnisse im Rahmen der Vermietung von als Erbbaurechten gehaltenen Immobilien. Mieteinnahmen werden linear über die Laufzeit eines Mietvertrags erfasst.

Als Leasingnehmerin verfügt die TAG im Wesentlichen über Mietverhältnisse für Geschäftsräume, Fahrzeuge sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung, bei denen das wirtschaftliche Eigentum beim Leasinggeber verbleibt. Für diese Leasingverhältnisse werden die Nutzungsrechte an den zugrunde liegenden Vermögenswerten in der Bilanz angesetzt. Gleichzeitig wird eine korrespondierende Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts aller relevanten Leasingzahlungen erfasst. Das Nutzungsrecht wird in der Folge planmäßig über den Nutzungszeitraum abgeschrieben, soweit notwendig werden Wertminderungen berücksichtigt. Die Fortschreibung der Verbindlichkeit erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von weniger als zwölf Monaten wird von den Anwendungserleichterungen Gebrauch gemacht und die Zahlungen werden direkt aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bei Raummietverträgen sowie Kfz-Leasingverträgen, die neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf eine Trennung dieser

Komponenten zu verzichten. Bei der Bestimmung der Vertragslaufzeiten werden Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen berücksichtigt, soweit deren Ausübung oder Nicht-Ausübung hinreichend sicher ist.

Weitere Angaben zu Leasingverhältnissen finden sich in folgenden Abschnitten:

- Abschnitt 1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)
- Abschnitt 3. Sachanlagen
- Abschnitt 4. Nutzungsrechte
- Abschnitt 13. Finanzverbindlichkeiten
- Abschnitt 17. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten
- Abschnitt 19. Verkaufsergebnis
- Abschnitt 24. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Gemeinschaftsunternehmen

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinsam Beherrschung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung haben. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte, gemeinsam ausgeübte Führung einer Vereinbarung.

Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von Gemeinschaftsunternehmen sind in diesen Abschluss unter Verwendung der Equity-Methode einbezogen. Nach der Equity-Methode sind Anteile an Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Anteils der TAG am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des Gemeinschaftsunternehmens angepasst werden.

Mit dem Verkauf von Anteilen an einem Gemeinschaftsunternehmen wurde ein ehemaliges Tochterunternehmen entkonsolidiert. Die verbleibenden Anteile werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt, der die Anschaffungskosten beim erstmaligen Ansatz des Gemeinschaftsunternehmens darstellt. Jeglicher Gewinn oder Verlust, der mit dem Verlust der Beherrschung verbunden ist und auf den ehemaligen beherrschenden Anteil zurückzuführen ist, ist zu erfassen.

Gemäß IAS 28 ist eine Eliminierung für einen fortgeführten Anteil an den eingebrachten Vermögenswerten und Schulden vorzunehmen, wohingegen nach IFRS 10 eine vollständige Gewinnrealisierung vorzunehmen ist. Eine Klarstellung, dass eine vollständige Gewinnrealisierung nur beim Verlust der Beherrschung über ganze Geschäftsbereiche und eine Teilgewinnrealisierung bei der Veräußerung oder Einbringung einzelner Vermögenswerte möglich ist, wurde in Änderungen an IAS 28 vorläufig gelöst. Infolgedessen werden in der Literatur nach wie vor der IFRS 10-Ansatz oder der IAS 28-Ansatz als alternative Optionen für bestimmte Transaktionen beschrieben, die den Verkauf/die Einbringung eines Tochterunternehmens in ein neu gegründetes Gemeinschaftsunternehmen beinhalten. Im vorliegenden Abschluss wurde für das entkonsolidierte Tochterunternehmen die vollständige Gewinnrealisierung vorgenommen.

Finanzielle Vermögenswerte

a. Klassifizierung

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IFRS 9 werden unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells, im Rahmen dessen der jeweilige Vermögenswert gehalten wird, sowie der Eigenschaften ihrer Cashflows klassifiziert als

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AmC: Amortised Cost),
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL: Fair Value through Profit and Loss)
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI: Fair Value through Other Comprehensive Income)

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Eine Umklassifizierung ist nur bei Änderung des Geschäftsmodells zulässig.

Durch die TAG gehaltene Fremdkapitalinstrumente werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, sofern die Gesellschaft beabsichtigt, die Instrumente zu halten und die festgelegten Zahlungsströme, die ausschließlich Zins- und Tilgungskomponenten enthalten dürfen, zu realisieren. Dies betrifft bei der TAG die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und die liquiden Mittel.

Bei der erstmaligen Erfassung kann der Konzern unwiderruflich entscheiden, finanzielle Vermögenswerte, die ansonsten die Bedingungen für die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfüllen, zu FVTPL zu designieren, wenn dies dazu führt, ansonsten auftretende Rechnungslegungsanomalien („Accounting Mismatch“) zu beseitigen oder signifikant zu verringern. Von diesem Wahlrecht hat die TAG keinen Gebrauch gemacht.

Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, werden grundsätzlich als FVTPL klassifiziert. Alternativ besteht zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes ein einzelfallbezogenes, unwiderrufliches Wahlrecht, diese Instrumente als FVTOCI zu designieren. In diesem Fall verbleiben kumulierte Zeitwertänderungen dauerhaft im Eigenkapital und werden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Auch von diesem Wahlrecht hat die TAG keinen Gebrauch gemacht. Inhaltlich betrifft dies bei der TAG die als andere finanzielle Vermögenswerte ausgewiesenen Minderheitsbeteiligungen an nicht-börsennotierten Immobiliengesellschaften und Fonds, für die keine konkrete Veräußerungsabsicht besteht. Wertänderungen inklusive Dividenden aus diesen Instrumenten werden ebenfalls im Beteiligungsergebnis erfasst.

Derivative Finanzinstrumente werden zu FVTPL bewertet. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt auf Basis etablierter Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten. Die Änderung des beizulegenden Zeitwerts dieser Derivate wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

b. Erstmaliger Ansatz

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind, angesetzt. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird.

Der erstmalige Ansatz eines finanziellen Vermögenswerts erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Bei Einstufung als AmC oder FVTOCI werden zusätzlich Transaktionskosten berücksichtigt. Forderungen aus Lieferungen

und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente werden hingegen erstmalig mit ihrem Transaktionspreis angesetzt.

c. Ausbuchung

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert nicht mehr bestehen, oder wenn diese Rechte mit allen wesentlichen Chancen und Risiken übertragen werden.

d. Wertberichtigungen

Der Konzern bilanziert Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Der Konzern bemisst diese Wertberichtigungen grundsätzlich in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste. Wertberichtigungen werden jedoch in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen, wenn sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet.

Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste sind erwartete Kreditverluste, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit des Finanzinstruments resultieren. 12-Monats-Kreditverluste sind der Anteil der erwarteten Kreditverluste, die aus Ausfallereignissen resultieren, die innerhalb von zwölf Monaten (bzw. der kürzeren Laufzeit des Instruments) nach dem Abschlussstichtag möglich sind.

Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

Immobilien des Vorratsvermögens sowie andere Vorräte

Die Immobilien des Vorratsvermögens enthalten Immobilien, die bereits zum Erwerbszeitpunkt für den Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen eines Erstellungs- bzw. Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf bestimmt sind. Bei Aufgabe der Veräußerungsabsicht und Vorliegen der Bedingungen für Renditeeigenschaften erfolgt eine Umgliederung in die Renditeeigenschaften.

Immobilien des Vorratsvermögens sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Herstellungskosten umfassen die dem Entwicklungsprozess der Immobilie direkt zurechenbaren Kosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten.

Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden sowie latente Steuern

Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von den bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz. Eine Ausnahme hierzu bildet ein Geschäfts- oder Firmenwert aus einem Unternehmenserwerb.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Die Bewertung tatsächlicher sowie latenter Steueransprüche oder Steuerschulden erfolgt unter Anwendung der Steuersätze und Steuergesetze, die nach den am Bilanzstichtag verfügbaren Informationen voraussichtlich in der Periode gültig sind, in der ein Anspruch realisiert oder eine Schuld erfüllt wird.

Liquide Mittel

Die liquiden Mittel umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben mit ursprünglicher Fälligkeit zum Zeitpunkt des Erwerbs von weniger als drei Monaten.

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten

Renditeliegenschaften werden als zur Veräußerung bestimmt klassifiziert, wenn die TAG einen Entschluss zum Verkauf der betroffenen Immobilien trifft, diese sofort veräußerbar sind und ab diesem Zeitpunkt mit einer Umsetzung des Verkaufsvorhabens innerhalb eines Jahres zu rechnen ist. Die Bewertung erfolgt unverändert mit dem beizulegenden Zeitwert.

Andere langfristige Vermögenswerte bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Ergibt sich hinsichtlich der Veräußerbarkeit dieser Vermögenswerte zu einem späteren Zeitpunkt eine abweichende Einschätzung, erfolgt eine Klassifizierung zurück in die langfristigen Vermögenswerte.

Innerhalb der Bilanz werden das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten gesondert ausgewiesen.

Eigenkapitalabgrenzung

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z. B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die von der TAG begebenen Wandelschuldverschreibungen beinhalten aufgrund einer Barausgleichsoption seitens der TAG bilanziell keine Eigenkapitalkomponente. Stattdessen wird das neben dem Basisinstrument bestehende Wandlungsrecht als eingebettetes Derivat getrennt als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen.

Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedge Accounting)

Sämtliche derivativen Finanzinstrumente werden erstmalig an ihrem Handelstag erfasst und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten, der sich für Cashflow Hedges variabel verzinslicher Darlehen eignet und als solcher designiert worden ist, wird erfolgsneutral im Eigenkapital innerhalb einer Rücklage für Hedge Accounting unter Berücksichtigung latenter Ertragsteuereffekte erfasst. Gegenstand der Sicherungsbeziehung sind dabei variable Zinsen aufgenommener Darlehen. Der auf den ineffektiven Teil entfallende Gewinn oder Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Messung der Effektivität erfolgt anhand der Hypothetical-Derivative-Methode.

Die bilanzielle Abbildung einer (erwarteten) Sicherungsbeziehung endet, wenn der Konzern die Sicherungsbeziehung auflöst, das Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert, beendet oder ausgeübt wird oder sich nicht mehr für Sicherungszwecke eignet. Der vollständige zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital erfasste Gewinn oder Verlust verbleibt im Eigenkapital und wird erst dann erfolgswirksam vereinnahmt, wenn die abgesicherte (erwartete) Transaktion ebenfalls in der Gewinn- oder Verlustrechnung abgebildet wird. Wird mit dem Eintritt der erwarteten Transaktion nicht mehr gerechnet, wird der gesamte im Eigenkapital erfasste Erfolg sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung überführt.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IFRS 9 werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised cost, AmC) bewertet oder als zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust (fair value through profit or loss, FVTPL) klassifiziert. Eine Klassifizierung als FVTPL erfolgt für finanzielle Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, für Derivate und bei Optierung als FVTPL. Bei der TAG werden ausschließlich die derivativen Finanzinstrumente dieser Kategorie zugeordnet. Sämtliche weiteren finanziellen Verbindlichkeiten werden als AmC klassifiziert und nach der erstmaligen Erfassung unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Der erstmalige Ansatz einer finanziellen Verbindlichkeit erfolgt am Handelstag zum beizulegenden Zeitwert. Bei Einstufung als AmC werden zusätzlich Transaktionskosten berücksichtigt. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind. Sie werden ebenfalls ausgebucht und durch eine neue Verbindlichkeit ersetzt, wenn sich bei einer Modifikation der Verbindlichkeit die vertraglich festgelegten Zahlungsströme wesentlich ändern.

Bei Bestehen zusammengesetzter Finanzinstrumente ist ein eingebettetes Derivat von seinem Basisvertrag zu trennen, wenn seine wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit denen des Basisvertrags verbunden sind, wenn ein vergleichbares eigenständiges Instrument der Definition eines Derivats entspräche und wenn das zusammengesetzte Instrument nicht ergebniswirksam zum beizulegenden Wert bewertet wird. Wird ein eingebettetes Derivat getrennt, erfolgt eine separate Bilanzierung und Bewertung der Komponenten nach den jeweils maßgebenden Regelungen.

Rückstellungen für Pensionen

Der Konzern verfügte in der Vergangenheit über umfangreichere leistungsorientierte Versorgungspläne für ehemalige Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter*innen sowie ihre Familienangehörigen bei einzelnen Tochtergesellschaften. Aktuell bestehen diese nur noch für wenige Mitarbeiter*innen. Die Berechnung der leistungsorientierten Verpflichtungen wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der laufenden Einmalprämien durchgeführt.

Der als Schuld zu erfassende Betrag ist die Summe der Barwerte der leistungsorientierten Verpflichtung. Ein nicht-saldierungsfähiger Anspruch auf Rückerstattung wird unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Zuführungen und Auflösungen werden, soweit sich der Rückerstattungsanspruch korrespondierend verändert, in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung saldiert. Darüber hinausgehende Effekte werden im Zinsergebnis abgebildet.

Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung, trotz Unsicherheiten bezüglich des Betrags oder der zeitlichen Inanspruchnahme, möglich ist. Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten im Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst, soweit der Zinseffekt wesentlich ist.

Eventualverbindlichkeiten

Die Eventualverbindlichkeiten beinhalten auf vergangenen Ereignissen basierende mögliche Verpflichtungen, die erst noch durch künftige Ereignisse konkretisiert werden, oder bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich oder in der Höhe nicht ausreichend verlässlich schätzbar ist. Eventualverbindlichkeiten werden nicht bilanziell erfasst.

Erlöserfassung

Im Rahmen eines Mietverhältnisses realisiert der Konzern zum einen Mieterträge, die nach IFRS 16 linear über die Laufzeit eines Mietvertrags erfasst werden, und zum anderen Erträge für erbrachte umlegbare Betriebs- und Nebenkosten, die nach IFRS 15 entsprechend der Prinzipal-Methode erfasst und über den Zeitraum der Leistungserfüllung, der im Wesentlichen dem Zeitpunkt der Aufwandserfassung entspricht, realisiert werden. Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen keine separat identifizierbaren Leistungsverpflichtungen dar, die den Mieter*innen einen abgrenzbaren Nutzen stiften, hierfür erfolgt eine Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten.

Die Verteilung der Gesamtvergütung auf die einzelnen Leistungskomponenten erfolgt grundsätzlich auf Basis ihrer relativen Einzelveräußerungspreise, welche im Wesentlichen den Nominalwerten der Miete bzw. Betriebs- und Nebenkosten entspricht.

Unabhängig vom tatsächlichen Leistungszeitraum erhält die TAG von ihren Mieter*innen Vorauszahlungen auf Betriebskosten. Über die umlegbaren Betriebskosten und die erhaltenen Vorauszahlungen für einen Abrechnungszeitraum, der überwiegend dem Kalenderjahr entspricht, wird im Folgejahr eine Betriebskostenabrechnung vorgenommen.

Weitere Erträge aus Dienstleistungen werden in derjenigen Periode erfasst, in der die Dienstleistung erbracht ist.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie). Bei der Veräußerung einzelner Wohnungen im Rahmen der Geschäftstätigkeit in Polen erfolgt dieser Besitzübergang mit der Übergabe der fertiggestellten Wohnungen an die Kund*innen.

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert. Dividendenerträge werden zu dem Zeitpunkt bilanziert, zu dem das Recht auf Erhalt der Zahlung entsteht.

Aktienbasierte Vergütung

(i) Vorstand

Das im abgelaufenen Geschäftsjahr gültige Vergütungssystem für den Vorstand beinhaltet folgende variable Komponenten:

- „Short-Term Incentive Plan“ (STIP), der sich an der Entwicklung finanzieller Kennzahlen und dem Erreichen nicht-finanzieller 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) und der Erreichung nicht-finanzieller Ziele in einem vierjährigen Performance-Zeitraum bemisst und in TAG-Aktien vergütet wird.

Der STIP verfügt über eine jährliche Zielvergütung von TEUR 150 bzw. eine Maximalvergütung von TEUR 200.

Für den LTIP ist eine jährliche Zielvergütung von TEUR 250 vorgesehen, 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 und der Erreichung nicht-finanzieller Ziele 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 bzw. der Aktien der Peer Group 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 (Vorjahr: TEUR 472) für die beiden Vorstände zusammen.

Nähere Erläuterungen zur Vorstandsvergütung sind im Abschnitt „Vergütungssystem für den Vorstand“ im zusammengefassten Lagebericht dargestellt.

(ii) Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Allen Mitarbeiter*innen im Konzern der TAG wird seit mehreren Jahren die Möglichkeit gewährt, einmal jährlich verbilligt TAG-Aktien zu erwerben, die von der Gesellschaft zuvor am Markt als eigene Aktien erworben wurden. Der den Mitarbeiter*innen gewährte Preisabschlag belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr, analog zum Vorjahr, auf 20%. Bemessungsgrundlage im abgelaufenen Geschäftsjahr war der volumengewichtete Durchschnittspreis (VWAP) der

TAG-Aktie im Xetra-Handel über einen Zeitraum von zwei Monaten vor Start des Programmes. Für die Mitarbeiter*innen bestehen dabei bestimmte Höchstgrenzen, zu denen Aktien verbilligt erworben werden können. Nach Erwerb können die Aktien für einen Zeitraum von drei Jahren nicht veräußert oder belastet werden, es sein denn, das Anstellungsverhältnis des betreffenden Mitarbeiters endet vorher.

Der den Mitarbeiter*innen gewährte Vorteil aus dem verbilligten Aktienerwerb wird ebenfalls mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die entsprechend ermittelten Personalaufwendungen von TEUR 84 (Vorjahr: TEUR 67) werden in voller Höhe als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 40.950 (Vorjahr: 50.500) TAG-Aktien an Mitarbeiter*innen übertragen.

WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken als Renditeliegenschaften oder zur Selbstnutzung bzw. zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Die TAG wendet für die Bewertung der Renditeliegenschaften das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IAS 40 an, alternativ hätte das Anschaffungskostenmodell gewählt werden können. Die Bewertung der Immobilien des Sachanlagevermögens erfolgt mit ihren (fortgeführten) Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die Bewertung der Immobilien des Vorratsvermögens mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Die Auswirkungen der aktuellen makroökonomischen Rahmenbedingungen wie bspw. der Anstieg der Zinsen und der Inflationsrate sowie auch ESG-Kriterien wurden dabei in den Inputparametern der Bewertung berücksichtigt.
- Im Rahmen der Bestimmung der Umsatzerlöse aus Vermietung müssen die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechneten Leistungen dahingehend untersucht werden, ob eine originäre Leistungserbringung als Prinzipal oder die Vermittlung einer Fremdleistung als Agent vorliegt. Die Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ erfüllt sein müssen, sind die primäre Verantwortung für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung. Bei einer Einstufung der Leistungserbringung als Prinzipal kommt es zu einem erhöhten Umsatzausweis und in gleicher Höhe zu erhöhten Aufwendungen aus Vermietung.
- Bei der Akquisition von Immobiliengesellschaften ist zu überprüfen, ob dieser Erwerb als Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 einzustufen oder als Erwerb einzelner Vermögenswerte und Schulden abzubilden ist. Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag

zwischen den Anschaffungskosten zuzüglich nicht-beherrschender Anteile und dem Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst. Der Erwerb und Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird dagegen als unmittelbarer Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften führt entsprechend nicht zu einem Unterschiedsbetrag.

- Die Bilanzierung des Geschäfts- oder Firmenwerts erfordert ermessensbehaftete Entscheidungen zur Abgrenzung von Gruppen zahlungsmittelgenerierender Einheiten und zur Zuordnung eines Geschäfts- oder Firmenwerts zu diesen Gruppen zahlungsmittelgenerierender Einheiten. Zudem sind für den Wertminderungstest des Geschäfts- oder Firmenwertes Annahmen im Hinblick auf zukünftige Cashflows der zahlungsmittelgenerierenden Einheit und auf die zu verwendenden Kapitalisierungszinssätze zu treffen.

Schätzungen

Der Konzern trifft Einschätzungen und Annahmen, die die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert. Alle wesentlichen Schätzungen werden durch den Vorstand laufend überprüft und bei Bedarf prospektiv angepasst.

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode durch Abzinsung künftig erwarteter Einnahmeüberschüsse. Der sich ergebende Bruttokapitalwert wird durch Abzug von Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt. Die für die Bewertung wesentlichen Faktoren wie künftige Mieterträge, Kalkulationszinssätze, künftige erforderliche Instandhaltungen oder Transaktionskosten werden durch die TAG in Zusammenarbeit mit dem Sachverständigen geschätzt. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag EUR 5.935,3 Mio. (Vorjahr: EUR 6.569,9 Mio.).
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungswerte für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert dieser Immobilien EUR 629,6 Mio. (Vorjahr: EUR 714,2 Mio.).
- Die Überprüfung der Werthaltigkeit eines Geschäfts- oder Firmenwerts erfordert die Schätzung des erzielbaren Betrags der Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten. Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode und erfordert Annahmen und Schätzungen hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Einnahmeüberschüsse sowie der anzunehmenden Diskontierungszinssätze. Mögliche Abweichungen von diesen Annahmen können zu einem Wertminderungsaufwand führen. Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts beträgt zum Stichtag EUR 281,8 Mio. (Vorjahr: EUR 261,3 Mio.).
- Die Bewertung der Forderungen enthält Annahmen zu Auswirkungen der gestiegenen Energiepreise auf die zukünftig erwarteten Zahlungsausfälle.
- Für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die jeweilige steuerliche Unternehmensplanung von zentraler Bedeutung. Diese Planungen werden unter verschiedenen Schätzungen, z. B. im Hinblick auf die zukünftige Ertrags- und Aufwandsentwicklung, erstellt. Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der aktiven latenten Steuern EUR 24,8 Mio. (Vorjahr: EUR 22,2 Mio.).
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z. B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mängelbeseitigungen, Schadensersatz- und Prozessrisiken sowie Steuerrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf EUR 67,0 Mio. (Vorjahr: EUR 46,8 Mio.).

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITELIEGENSCHAFTEN)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

Renditeliegenschaften in TEUR	2023	2022
Stand per 01. Januar	6.569.912	6.540.418
Erwerb durch Unternehmenszusammenschlüsse	0	124.827
Zugang durch Kauf von Immobilien	275	12.836
Investitionen in Bestandsimmobilien	85.866	86.036
Investitionen in Projektentwicklungen	63.721	137.157
Übertragung aus Sachanlagevermögen	0	310
Übertragung in Sachanlagevermögen	-25	-41
Übertragung aus Vorratsimmobilien	1.353	345
Übertragung in Vorratsimmobilien	-41.869	-58.722
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-8.264	-219.157
Übertragung aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	133.397	12.087
Veräußerungen	-204.724	-9.062
Marktwertveränderungen	-704.815	-51.648
Währungsumrechnung	40.432	-5.474
Stand per 31. Dezember	5.935.259	6.569.912

Der Buchwert enthält den beizulegenden Zeitwert der Immobilien. Hiervon entfallen rund EUR 151,2 Mio. (Vorjahr: rund EUR 371,8 Mio.) auf Erbbaurechte, die als Finanzinvestitionen eingestuft und als Finanzierungsleasing bilanziert werden. Zusätzlich wird den Erbbaurechten der Wert der passivierten Leasingverbindlichkeiten von EUR 9,4 Mio. (Vorjahr: EUR 14,5 Mio.) hinzugerechnet.

Die Veräußerungen beinhalten erfolgsneutrale Übertragungen in die unter den Andere finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Joint-Venture-Beteiligungen in Höhe von TEUR 6.920 (Vorjahr: TEUR 0).

Die gesamten Investitionen in das Immobilienportfolio, unter Berücksichtigung von Anschaffungskosten für neu erworbene Immobilien sowie Herstellungs- und Modernisierungskosten, setzen sich wie folgt zusammen:

Investitionen in TEUR	2023	2022
Investitionen in Renditeliegenschaften	149.862	236.029
Investitionen in Immobilien des Vorratsvermögens	263.744	256.687
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	293	516
Gesamte Investitionen	413.899	493.232

Innerhalb der den Renditeliegenschaften zugeordneten Projektentwicklungen wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,7 Mio.) aktiviert.

Die Renditeliegenschaften dienen in Höhe von EUR 5,3 Mrd. (Vorjahr: EUR 5,7 Mrd.) der Besicherung von Bankverbindlichkeiten, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für Renditeliegenschaften enthalten:

Renditeliegenschaften in TEUR	2023	2022
Umsätze aus Vermietung (Netto-Ist-Miete) ¹⁾	343.001	328.067
Aufwendungen aus Vermietung	-67.900	-58.955
Gesamt	275.101	269.112

¹⁾ davon im Geschäftsjahr 2023 TEUR 10.584 aus der Vermietung von als Erbbaurechten gehaltenen Renditeliegenschaften

Im Bereich der Vermietung bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüber hinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Langfristige Mietverträge mit gewerblichen Mieter*innen sind von untergeordneter Bedeutung.

Die TAG lässt zum 30. Juni sowie zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres ihren Immobilienbestand durch unabhängige Sachverständige bewerten. Die Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf:

- Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z. B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie
- Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z. B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch das zentrale Immobiliencontrolling und den Finanzvorstand analysiert.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dabei werden künftig erwartete Einnahmeüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die die Eigentümer*innen zu tragen haben.

Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt in der Regel zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinste Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert.

Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts. Dieser Wert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles anfallenden Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt.

Bei Ankäufen von Bestandsimmobilien, die in einem Zeitraum von drei Monaten vor dem jeweiligen Stichtag stattgefunden haben und bei denen der Besitzübergang bis zum Stichtag bereits erfolgt ist, werden die Anschaffungskosten als bestmögliche Schätzung des beizulegenden Zeitwerts verwendet.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften wird grundsätzlich als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften in Deutschland je Region und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

Region	Berlin		Chemnitz		Dresden		Rhein-Ruhr		Erfurt	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Marktwert (in EUR Mio.)	778,3	959,9	368,3	407,9	530,6	628,8	316,6	356,9	669,8	767,8
Nettokaltemiete p. a. (in EUR Mio.)	41,4	44,4	27,6	27,2	28,9	29,6	17,6	17,3	39,8	39,0
Leerstand (in %)	3,4	3,6	8,3	9,0	1,6	1,3	2,4	2,4	1,9	1,9
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltemiete zu Marktmiete (in %)	88	89	95	95	95	94	93	93	94	94
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,3	1,3	0,7	0,7	1,3	1,3	1,4	1,4	1,3	1,3
Instandhaltungskosten (in EUR / m ²)	11,1	9,6	10,9	9,4	11,2	9,6	11,0	9,5	11,6	10,0
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	289	242	293	248	303	258	319	274	288	241
Struktureller Leerstand (in %)	3,5	3,4	4,6	4,6	2,6	2,5	1,8	1,8	1,7	1,8
Diskontierungszinssatz (in %)	4,9	4,5	5,1	4,9	4,8	4,6	5,0	4,6	4,9	4,6
Kapitalisierungszinssatz (in %)	3,6	3,2	4,4	4,2	3,6	3,3	3,6	3,2	3,7	3,3
Region	Gera		Hamburg		Leipzig		Rostock		Salzgitter	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Marktwert (in EUR Mio.)	401,9	449,6	521,2	631,5	741,2	782,4	510,5	557,0	512,3	514,6
Nettokaltemiete p. a. (in EUR Mio.)	34,0	32,7	29,2	28,2	47,8	45,4	29,9	29,8	36,1	33,0
Leerstand (in %)	3,3	5,3	4,3	4,1	8,6	9,3	5,9	5,4	5,7	5,5
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltemiete zu Marktmiete (in %)	95	95	92	92	92	92	92	93	98	97
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,8	0,8	1,3	1,3	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,8
Instandhaltungskosten (in EUR / m ²)	11,0	9,5	11,0	9,0	11,0	9,5	10,9	9,4	11,0	9,6
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	292	248	321	260	291	247	297	254	304	260
Struktureller Leerstand (in %)	4,4	4,8	1,9	1,7	4,2	4,1	3,1	3,3	2,2	2,2
Diskontierungszinssatz (in %)	5,7	5,2	5,1	4,6	4,9	4,6	4,6	4,3	5,2	4,8
Kapitalisierungszinssatz (in %)	4,9	4,4	3,8	3,2	4,0	3,7	3,7	3,4	4,3	4,0

Darüber hinaus bestehen im deutschen TAG-Portfolio nicht den Regionen direkt zugeordnete Aktivitäten in Form von Serviced Apartments und Gewerbeimmobilien mit einem Marktwert von EUR 16,6 Mio. (Vorjahr: EUR 22,0 Mio.)

Die dargestellten Bewertungsparameter beziehen sich auf die jeweiligen Bewertungsgutachten zum 31. Dezember eines Jahres. Der Bewertung zum 31. Dezember liegen jeweils Mieterlisten bzw. Leerstände zum 30. September zugrunde. Wertschwankungen bis zum jeweiligen Abschlussstichtag werden berücksichtigt, soweit Anzeichen für wesentliche Abweichungen erkennbar waren.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen werden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen der Bewertungsparameter auf das Portfolio in Deutschland werden in Form einer Sensitivitätsanalyse in der folgenden Tabelle dargestellt:

Sensitivitätsanalyse in EUR Mio.	2023	2022
Marktwert Renditeliegenschaften	5.368	6.078
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Marktmiete (+2,0 / -2,0 %)	97,8 / -109	106 / -120
Marktmietsteigerung (+0,2 / -0,2 %)	451 / -221	432 / -382
Instandhaltungskosten (-10 / +10 %)	145 / -144	145 / -143
Verwaltungskosten (-10 / +10 %)	63 / -63	61 / -62
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0 %)	97 / -93	107 / -102
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-1,0 / +1,0 / +2,0%)	2.036 / -1.143 / -1.881	2.687 / -1.404 / -2.277

Mögliche Interdependenzen zwischen den einzelnen Parametern sind von untergeordneter Bedeutung bzw. aufgrund ihrer Komplexität nicht bestimmbar.

Das den Renditeliegenschaften zugeordnete Portfolio in Polen hat einen Gesamtwert von EUR 566,8 Mio. (Vorjahr: EUR 491,7 Mio.). Neben den fertiggestellten und in die Vermietung übergegangenen Bestandsimmobilien mit einem Wert von EUR 295,7 Mio. (Vorjahr: EUR 118,8 Mio.) sind sich in der Bauphase befindliche Projektentwicklungen mit einem Wert von EUR 167,3 Mio. (Vorjahr: EUR 133,4 Mio.) und sonstige Grundstücke von EUR 103,8 Mio. (Vorjahr: EUR 239,5 Mio.) enthalten.

Die Bestandsimmobilien werden ebenfalls auf Grundlage der DCF-Methode bewertet. Die Bewertung von sich in der Bauphase befindlichen Projektentwicklungen erfolgt auf Basis des Residualwertverfahrens. In einem ersten Schritt wird hierbei der beizulegende Zeitwert der fertiggestellten Immobilie auf Grundlage der DCF-Methode ermittelt. In einem zweiten Schritt werden von diesem Wert die zur Fertigstellung noch erforderlichen Kosten sowie ein typisierter Projektentwicklergewinn abgezogen. Die wesentlichen Bewertungsparameter und ihre Sensitivitäten sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Bewertungsparameter Polen	2023	2022
Marktwert Bestandsimmobilien und in Bauphase befindliche Projekte (in EUR Mio.)	274	252
Nettomieteinnahmen p. a. (in EUR Mio.) ¹⁾	16	19
Struktureller Leerstand	4,2%	2,5%
Kapitalisierungszinssatz	5,5%-6,1%	5,9%
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Nettomieteinnahmen (+2,0 / -2,0 %)	5 / -5	6 / -6
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0 %)	3 / -3	4 / -4
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-1,0 / +1,0 / +2,0%)	52 / -40 / -59	63 / -45 / -78

Grundstücke für zukünftige Projektentwicklungen oder mit unbestimmter zukünftiger Verwendung werden für einen Zeitraum von maximal zwölf Monaten nach dem Erwerb mit den Anschaffungskosten als beizulegender Zeitwert verwendet. Danach erfolgt eine Bewertung auf Basis der Residualwertmethode im Wert von EUR 87,1 Mio. (Vorjahr: EUR 87,8 Mio.) oder nach der Vergleichswertmethode im Wert von EUR 144,5 Mio. (Vorjahr: EUR 124,5 Mio.). Darüber hinaus sind geleistete Anzahlungen mit EUR 39,4 Mio. (Vorjahr: EUR 27,2 Mio.) im Rahmen von Forward Funding Contracts, bei denen der Besitzübergang erst nach Fertigstellung eines Projekts erfolgt, im Buchwert der polnischen Renditeliegenschaften enthalten.

2. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt:

Immaterielle Vermögenswerte in TEUR			
Anschaffungs- und Herstellungskosten	übrige Immaterielle Vermögenswerte	Geschäfts- und Firmenwerte	Summe
Stand per 1. Januar 2022	17.437	18.253	35.690
Zugänge	2.513	244.819	247.332
davon aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	231	244.819	245.050
Abgänge	-48	0	-48
Effekte aus der Währungsumrechnung	-13	-1.807	-1.820
Stand per 31. Dezember 2022	19.889	261.265	281.154
Zugänge	1.538	0	1.538
davon aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	0	0	0
Abgänge	-8.562	0	-8.562
Effekte aus der Währungsumrechnung	71	20.549	20.620
Stand per 31. Dezember 2023	12.936	281.814	294.750

Kumulierte Abschreibungen			
Stand per 1. Januar 2022	12.564	0	12.564
Zugänge	2.470	0	2.470
Abgänge	-48	0	-48
Effekte aus der Währungsumrechnung	-6	0	-6
Stand per 31. Dezember 2022	14.980	0	14.980
Zugänge	2.294	0	2.294
Abgänge	-8.504	0	-8.504
Effekte aus der Währungsumrechnung	48	0	48
Stand per 31. Dezember 2023	8.818	0	8.818

Buchwert per 31. Dezember 2022	4.909	261.265	266.174
Buchwert per 31. Dezember 2023	4.118	281.814	285.932

Die Geschäfts- oder Firmenwerte betragen zum 31. Dezember 2023 EUR 281,8 Mio. (Vorjahr: EUR 261,3 Mio.). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert ausschließlich aus Wechselkurseffekten des polnischen Złoty.

Für den Werthaltigkeitstest nach IAS 36.19 zur Überprüfung der Geschäfts- und Firmenwerte auf eine potenzielle Wertminderung wurden die zukünftigen Zahlungsströme der Geschäftstätigkeiten für die jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE Polen Vermietung und ZGE Polen Verkauf) mittels eines DCF-Bewertungsverfahrens diskontiert und die so ermittelten beizulegenden Zeitwerte abzüglich Kosten der Veräußerung dem Buchwert der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit inkl. des Geschäfts- und Firmenwerts gegenübergestellt. Basis für die Ermittlung der zukünftigen Zahlungsströme für die ZGE Polen Verkauf war die vom Vorstand genehmigte Detailplanung mit einem Planungshorizont von drei Jahren (Vorjahr: fünf Jahre). Bei der ZGE Polen Vermietung wurde der Zeitraum der Detailplanungsphase um vier Jahre erweitert und betrifft den Zeitraum von

2024 bis 2030. Der Grund der Verlängerung über den üblicherweise verwendeten Detailplanungszeitraum Jahren hinaus ist, dass zum derzeitigen Stand der Planung ein eingeschwungener Zustand des Portfolios der ZGE Polen Vermietung erst nach Ablauf der kommenden vier Jahre erreicht wird, da vereinzelte Projekte erst später vollumfänglich fertiggestellt werden. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der ZGE wurde, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.

Für die Abzinsung der künftigen Zahlungsströme der beiden ZGE wurden dabei folgende Parameter verwendet:

DCF-Parameter per 31.12.2023	2023	2022
Risikoloser Zinssatz Polen in %	5,5	6,3
Marktrisikoprämie Polen in %	4,7	4,9
Unverschuldetes Beta	0,8	0,8
Kapitalkosten	9,1	10,0
Nachhaltig geplante Wachstumsrate in %	2,0	2,0

Die Veränderung der Marktrisikoprämie in Polen im Vergleich zum Vorjahr spiegelt u. a. die Auswirkungen der Marktentwicklung in Polen auf die Renditeerwartungen polnischer Marktteilnehmer*innen wider. Die im vierten Quartal durchgeführten Wertminderungsanalysen führten zu keinem Wertminderungsbedarf der Geschäfts- und Firmenwerte.

Die Geschäfts- und Firmenwerte und die beizulegenden Zeitwerte im Vergleich zu den Buchwerten der jeweiligen ZGE stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	ZGE Polen Vermietung	ZGE Polen Verkauf
Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31.12.2023	19,3	262,5
Beizulegender Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung	592,8	1.093,1
Buchwert	581,8	737,9
Sensitivität der Wachstumsrate bis zum Impairment	0,1%	3,2%
Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31.12.2022	17,9	243,4
Beizulegender Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung	467,3	889,8
Buchwert	462,3	698,5
Sensitivität der Wachstumsrate bis zum Impairment	0,1%	3,1%

Wesentliche Annahme zur Abbildung der zukünftigen Zahlungsströme sind die zum Zeitpunkt der Analyse bestehenden sowie zukünftig geplanten Projektentwicklungen und die ihnen zuzuordnenden Investitionen und erzielbaren Umsatzerlöse. Ausgangspunkt der Bestimmung dieser Werte sind die nach Einschätzung des Vorstands zukünftig anfallenden Kosten der Projektentwicklungen sowie die erzielbaren Verkaufserlöse bzw. Mieteinnahmen.

Die Annahmen zur Planung der zukünftigen Zahlungsströme für die ZGE Polen Vermietung basieren überwiegend auf dem direkt der ZGE zurechenbaren und zur Vermietung vorgesehenen Wohnungsbestand. Zum Stichtag sind rund 2.400 Mietwohnungen bereits fertiggestellt, weitere rund 1.000 Mietwohnungen sind im Bau und werden im Laufe des Jahres 2024 fertiggestellt sein. Darüber hinaus wurde die Fertigstellung von weiteren ca. 6.800 Wohnungen innerhalb des Detailplanungszeitraums, d. h. innerhalb der dann folgenden sechs Jahre, angenommen, sodass der gesamte Mietwohnungsbestand zum Ende der Detailplanungsphase 10.200 Wohnungen umfasst. Der Bau dieser weiteren ca.

6.800 Wohnungen speist sich überwiegend aus der aktuell schon vorhandenen Grundstücksreserve, die insgesamt rund 5.700 Wohnungen umfasst. Ergänzend enthält diese ZGE im Detailplanungszeitraum aus strategischen Gründen auch noch Verkäufe von rund 3.800 Wohnungen.

Die Annahmen zur Planung der zukünftigen Zahlungsströme für die ZGE Polen Verkauf basieren auf der Übergabe von rund 2.000 Wohnungen im Geschäftsjahr 2024 und ca. 3.000 Wohnungen in den Folgejahren. Für die nachhaltige Verkaufstätigkeit gehen wir langfristig, d. h. nach Ende der Detailplanungsphase, von der Veräußerung von rund 2.900 Einheiten pro Jahr aus.

Die Erwartungen des Vorstands in Bezug auf die erzielbaren Erlöse aus dem Verkaufsgeschäft spiegeln die im Verlauf der bisherigen Geschäftsentwicklung erzielten Verkaufspreise bzw. angefallenen Kosten wider. Die Mieterlösplanung basiert auf internen Berechnungen sowie den Erkenntnissen aus der Vermietung der bisher in Polen abgeschlossenen Mietverträge, die nach Einschätzung des Vorstands künftig erzielbare Mieten auf Basis wesentlicher Einflussfaktoren wie Standort und Größe der Mietobjekte, Kostensteigerungen und Leerstandsentwicklungen berücksichtigen. Für die Mieterlösplanung wird vor dem Hintergrund verfügbarer, externer Informationen über die bisherige Entwicklung des noch jungen polnischen Mietmarktes ein kontinuierliches Mietwachstum angenommen.

3. SACHANLAGEN

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt:

Sachanlagen in TEUR			
Anschaffungs- und Herstellungskosten	Immobilien	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand per 01.01.2022	11.933	51.086	63.019
Zugänge	2.358	6.589	8.947
davon aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	2.246	224	2.470
Abgänge	-855	-1.424	-2.279
Umbuchungen	-295	0	-295
Effekte aus der Währungsumrechnung	-23	-5	-28
Stand per 31.12.2022	13.118	56.246	69.364
Zugänge	305	5.314	5.619
davon aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	0	0	0
Abgänge	-10.754	-3.685	-14.439
Umbuchungen	0	25	25
Effekte aus der Währungsumrechnung	146	103	249
Stand per 31.12.2023	2.815	58.003	60.818

Kumulierte Abschreibungen	Immobilien	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand per 01.01.2022	2.815	17.413	20.228
Zugänge	474	4.506	4.980
Abgänge	-85	-981	-1.066
Effekte aus der Währungsumrechnung	-7	-3	-10
Stand per 31.12.2022	3.197	20.935	24.132
Zugänge	379	4.985	5.364
Abgänge	-2.773	-2.827	-5.600
Effekte aus der Währungsumrechnung	40	57	97
Stand per 31.12.2023	843	23.150	23.993

Buchwert 31.12.2022	9.919	35.312	45.231
Buchwert 31.12.2023	1.972	34.853	36.825

Die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien betreffen überwiegend selbst genutzte Büroimmobilien des Konzerns. Das selbst genutzte Objekt in Hamburg ist im Verlaufe des Geschäftsjahres verkauft und langfristig wieder angemietet worden.

Die verbleibenden Objekte dienen auch zur Besicherung von Bankverbindlichkeiten, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen, und enthalten stille Reserven als Differenz zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert von EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 12,1 Mio.)

4. NUTZUNGSRECHTE

Die Entwicklung der Nutzungsrechte ist nachfolgend dargestellt:

Nutzungsrechte in TEUR

Anschaffungskosten	Immobilien	Fahrzeuge	IT-Ausstattung	Summe
Stand per 01.01.2022	10.196	5.326	778	16.299
Zugänge	5.461	1.901	15	7.377
davon aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	2.728	481	0	3.209
Abgänge	0	-704	0	-704
Effekte aus der Währungsumrechnung	-39	-8	0	-47
Stand per 31.12.2022	15.618	6.515	793	22.926
Zugänge	12.831	1.377	446	14.654
Abgänge	-168	-1.230	-696	-2.094
Effekte aus der Währungsumrechnung	418	59	0	477
Stand per 31.12.2023	28.699	6.721	543	35.963
Kumulierte Abschreibungen	Immobilien	Fahrzeuge	IT-Ausstattung	Summe
Stand per 01.01.2022	3.779	3.148	657	7.584
Zugänge	1.796	1.300	107	3.203
Abgänge	0	-549	0	-549
Effekte aus der Währungsumrechnung	-9	-5	0	-14
Stand per 31.12.2022	5.566	3.894	764	10.224
Zugänge	7.212	1.580	121	8.913
Abgänge	-168	-1.221	-696	-2.085
Effekte aus der Währungsumrechnung	70	22	0	92
Stand per 31.12.2023	12.680	4.275	189	17.144
Buchwert per 31.12.2022	10.052	2.621	29	12.702
Buchwert per 31.12.2023	16.019	2.446	354	18.819

Der Konzern mietet im Bereich Immobilien vor allem Büro- und Lagerflächen an. Teilweise bestehen Verlängerungsoptionen, die derzeit noch nicht in der relevanten Vertragslaufzeit berücksichtigt wurden. Bei Ausübung dieser Optionen wären bei der Bewertung der Nutzungsrechte und korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten zusätzliche Zahlungsmittelabflüsse von bis zu EUR 13,7 Mio. (Vorjahr: EUR 7,7 Mio.) zu berücksichtigen. Kurzfristig kündbare Mietverträge wurden nicht als Nutzungsrechte bilanziert. Betriebs- und Nebenkosten wurden als variable Leasingzahlungen nicht berücksichtigt.

Fahrzeuge werden in der Regel für einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren angemietet, ebenso wie einzelne IT-Ausstattungen, bei denen zudem regelmäßig eine vorteilhafte Kaufoption zum Ende der Laufzeit vereinbart wird.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverträgen betrugen EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.).

5. ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten insbesondere die Anteile an polnischen Joint Ventures, die at equity bilanziert werden sowie Ausleihungen an diese. Daneben werden hier die deutschen Minderheitsbeteiligungen an nicht-börsennotierten Immobiliengesellschaften und geschlossenen Immobilienfonds ausgewiesen, die zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden. Die Kauttionen betreffen Sicherheitsleistungen für angemietete Büroflächen.

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

Andere finanzielle Vermögenswerte in TEUR	2023	2022
Ausleihungen an Joint Ventures	35.139	0
Assoziierte Unternehmen - at equity	22.745	37
Beteiligungen	8.226	9.630
Geleistete Kauttionen	568	528
Kaufpreisforderungen	0	4.362
Übrige	219	179
Gesamt	66.896	14.737

Die TAG hat im Geschäftsjahr 2023 Vermögenswerte mit einem Buchwert von EUR 39,4 Mio. an zwei Gemeinschaftsunternehmen übertragen, die zusammen mit einem luxemburgischen Finanzinvestor gegründet wurden. Die dafür erhaltene Gegenleistung beträgt EUR 36,4 Mio. netto nach Steuern, und ergab einen Verlust von EUR 3,0 Mio., der saldiert innerhalb des Verkaufsergebnisses ausgewiesen wird. Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr ein weiteres Gemeinschaftsunternehmen zur Realisierung eines neu erworbenen Projekts gegründet. Drei zuvor vollkonsolidierte Gesellschaften werden aufgrund ihrer vertraglichen Strukturen nunmehr als Joint Ventures ausgewiesen. Insgesamt werden zum Stichtag sechs Gemeinschaftsunternehmen at equity bilanziert.

Die Buchwerte der Anteile an den Joint Ventures und die Entwicklung zum 31. Dezember 2023 setzten sich wie folgt zusammen:

Nach der Equitymethode bewertete Anteile in TEUR	2023
Stand per 01. Januar 2023	37
Zugang	21.588
Abgänge	-2.554
Anteil der TAG am Ergebnis	2.667
Währungsumrechnung	1.007
Stand per 31. Dezember 2023	22.745

Die verkürzten Bilanzen der Joint Ventures zum 31. Dezember 2023 stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Affane Sp. z o.o.	ZASPA Project Sp. z o.o.	Popowice Joint Ventures
kurzfristige Vermögenswerte	22.504	23.600	26.076	38.868
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	12	3	2	8.668
langfristige Vermögenswerte	636	282	88	4.296
Summe Vermögenswerte	23.140	23.882	26.164	43.164
kurzfristige Verbindlichkeiten	494	53	0	10.215
davon kurzfristige finanzielle Schulden	0	0	0	0
langfristige Verbindlichkeiten	18.836	24.915	26.538	887
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	18.722	24.915	26.538	0
Summe Verbindlichkeiten	19.330	24.968	26.538	11.102
Summe Eigenkapital	3.810	-1.086	-374	32.062
Beteiligungsquote	50%	50%	50%	65%
TAG-Anteil am Eigenkapital	1.905	-543	-187	20.840

Die zusammengefasste Gewinn- und Verlustrechnung der Joint Ventures für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Affane Sp. z o.o.	ZASPA Project Sp. z o.o.	Popowice Joint Ventures
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	0	0	0	21.975
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	0	0	0	-14.680
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-199	-23	-7	-458
Zinserträge	23	17	0	187
Zinsaufwendungen	-867	-1.421	-437	0
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	200	244	84	-1.334
Sonstige Positionen	0	145	0	41
	-843	-1.038	-360	5.731

Die Überleitung der dargestellten zusammenfassenden Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligungen an den Joint Ventures stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Joint Ventures in TEUR	
Eigenkapital der Joint Ventures	34.386
TAG-Anteil am Eigenkapital	22.014
Verlustanteile verrechnet mit Ausleihungen	731
Buchwert der Beteiligungen	22.745

Die von den Joint Ventures erhaltenen Dividenden beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 2,6 Mio.
(Vorjahr: EUR 0,00).

6. TATSÄCHLICHE UND LATENTE ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE UND -SCHULDEN

Die aktiven (+) und passiven (-) latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Latente Steuern in TEUR	2023		2022		Veränderung
	Aktive	Passive	Aktive	Passive	
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	33.166	0	38.307	0	-5.141
Immobilienportfolio ohne Umlaufvermögen	8.388	-591.745	3.385	-693.510	106.768
Sachanlagen	2.099	-4.265	2.487	-2.962	-1.691
Andere finanzielle Vermögenswerte	390	-1.183	82	-1.775	900
Immobilien des Vorratsvermögens	416	-39.199	1.589	-35.284	-5.088
Verbindlichkeiten	21.073	-6.427	16.058	-2.643	1.231
Rückstellungen	6.431	-2.105	4.480	-2.640	2.486
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	-11.339	0	-20.224	8.885
Derivative Finanzinstrumente	1.241	-567	13	-1.340	2.001
Summe	73.204	-656.830	66.401	-760.378	110.351
Saldierung	-48.431	48.431	-44.193	44.193	-
Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz	24.773	-608.399	22.208	-716.185	-
Veränderung 2023					110.351
davon erfolgsneutral:					-9.095
davon erfolgswirksam:					119.446

Die Ertragsteuern in der Gewinn- und Verlustrechnung setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in TEUR	2023	2022
Laufende Steuern	-27.223	-15.975
Latente Steuern	119.446	-10.953
Gesamt	92.223	-26.928

Die erfolgsneutralen latenten Steuern beinhalten im Wesentlichen Wechselkursdifferenzen auf Bewertungsunterschiede im polnischen Konzernteil.

Von den laufenden Steuern entfallen TEUR 3.917 (Vorjahr: TEUR 983) auf Deutschland und TEUR 23.305 (Vorjahr: TEUR 14.993) auf Polen. Bei den latenten Steuern ist ein Steuerertrag in Höhe von TEUR 111.287 (Vorjahr: Steueraufwand: TEUR 13.352) Deutschland und ein Steuerertrag in Höhe von TEUR 8.158 (Vorjahr: TEUR 2.399) Polen zuzurechnen.

Die laufenden Ertragsteuern enthalten neben den Steueraufwendungen für das abgelaufene Jahr in Höhe von TEUR 4.160 (Vorjahr: TEUR 4.654) einen Steuerertrag für Vorjahre in Deutschland in Höhe von TEUR 242 (Vorjahr:

TEUR 3.672). Auf Polen entfallen Steueraufwendungen für das abgelaufene Jahr in Höhe von TEUR 23.305 (Vorjahr: TEUR 19.451). Die Steueraufwendungen für Vorjahre betragen in Polen TEUR 1.534 (Vorjahr: TEUR 1.187).

Die laufenden Ertragsteuern enthalten TEUR 844 in Deutschland gezahlte Steuern (Vorjahr: Erstattung TEUR 15.375) sowie in Polen gezahlte Steuern TEUR 19.720 (Vorjahr: TEUR 20.894).

In Höhe von TEUR 115.492 (Vorjahr: TEUR -38.543) resultiert eine Gesamtveränderung der latenten Steuern aus der Veränderung temporärer Differenzen. Der Aufwand aus der Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge beträgt TEUR -5.141 (Vorjahr: Ertrag TEUR -7.832).

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Ertragsteuererstattungsansprüche beinhalten überwiegend Erstattungen zur Körperschaftsteuer für das Jahr 2022. Die Ertragsteuerschulden enthalten Ertragsteuern für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 2.556 (Vorjahr: TEUR 777). Die übrigen Ertragsteuerschulden entfallen auf Ertragsteuern für Vorjahre.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis in TEUR	2023	2022
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-503.162	144.207
Erwartetes Steuerergebnis (32,275%)	162.395	-46.543
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	1.040	-5.414
Wertberichtigungen auf latente Steuern sowie Nutzung bislang nicht erfasster Verlust-/Zinsvorträge	1.127	-7.878
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht-abzugsfähige Aufwendungen	-5.678	2.513
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	-77.375	23.015
Differenzen aufgrund anderer Steuersätze	10.889	9.802
Übrige	-176	-2.423
Tatsächliches Steuerergebnis	92.223	-26.928

Der Effekt aus der Gewerbesteuerfreistellung resultiert insbesondere aus der sogenannten „erweiterten Kürzung“ des Gewerbeertrags. Diejenigen Gesellschaften, die ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen, haben die Möglichkeit, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, sodass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

Die Differenzen aufgrund anderer Steuersätze betreffen im Wesentlichen die Geschäftstätigkeit der TAG in Polen mit einem theoretischen Steuersatz von 19,0%.

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

Theoretischer Steuersatz in %	2023	2022
Körperschaftsteuer	15,000	15,000
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuer	16,450	16,450
Gesamt	32,275	32,275

Die rechnerische Konzernsteuerquote beträgt 18,33% (Vorjahr: 18,67%).

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von EUR 132 Mio. (Vorjahr: EUR 151 Mio.) und zur Gewerbesteuer von EUR 399 Mio. (Vorjahr: EUR 365 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint.

Der Gesamtbetrag nicht erfasster temporärer Differenzen, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen stehen, beträgt EUR 389 Mio. (Vorjahr: EUR 196 Mio.). Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung dieser Anteile derzeit nicht geplant ist.

Zum Bilanzstichtag wurden die BEPS Pillar 2 Regelungen (MinBestRL-UmsG) in deutsches Recht überführt (MinStG) und sind mit Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 27.12.2023 in Kraft getreten. Gem. § 101 MinStG finden die Regelungen des Mindeststeuergesetzes erstmalig auf Wirtschaftsjahre Anwendung, die nach dem 31.12.2023 beginnen, und sind daher noch nicht für das Berichtsjahr anwendbar.

Der Konzern fällt ab dem Geschäftsjahr 2024 grundsätzlich in den Anwendungsbereich dieser Regelungen, da die entsprechenden Größenkriterien erfüllt werden.

Der Konzern hat zum Abschlussstichtag eine erste indikative Analyse durchgeführt, um die grundsätzliche Betroffenheit und die Jurisdiktionen zu ermitteln, aus denen die Gruppe möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit einer Pillar 2 Top-up Tax ausgesetzt ist. Dabei wurde auf Basis der vorläufig bzw. zeitanteilig verfügbaren Daten für das Geschäftsjahr 2023 zunächst geprüft, ob die CbCR Safe Harbour-Regelungen auf Basis dieser Daten einschlägig sind. Auf Grundlage dieser indikativen Analyse kann in sämtlichen Ländern der Unternehmensgruppe mindestens einer der drei alternativ möglichen CbCR Safe Harbour-Regelungen genutzt werden, sodass sich kein Steuererhöhungsbetrag ergeben würde.

Der Konzern verfolgt aufmerksam den Fortschritt des Gesetzgebungsverfahrens in jedem Land, in dem er tätig ist und passt die bestehenden Reporting- und Compliance-Prozesse im Hinblick auf eine zukünftige lokale und zentrale Ermittlung der Top-up-tax-Belastung sowie im Hinblick auf die zukünftige Abgabe des Mindeststeuerberichts und der entsprechenden Steuererklärungen an.

Der Konzern wendet die im Mai 2023 veröffentlichten Ausnahmeregelungen in IAS 12 Ertragsteuern an, wonach keine aktiven und passiven latenten Steuern im Zusammenhang mit den Ertragsteuern der zweiten Säule („Pillar Two“) der OECD bilanziert und auch keine Angaben dazu geleistet werden.

7. IMMOBILIEN DES VORRATSVERMÖGENS UND ANDERE VORRÄTE

Die Veränderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres sind nachfolgend dargestellt:

Immobilien des Vorratsvermögens in TEUR	2023	2022
Stand per 01. Januar	714.188	113.758
Zugang aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	0	582.537
Übrige Zugänge	263.744	256.687
Übertragungen in Renditeliegenschaften	-1.353	-345
Übertragungen von Renditeliegenschaften	41.869	58.722
Wertminderungen	0	-67
Veräußerungen	-434.106	-292.138
Effekte aus der Währungsumrechnung	45.293	-4.966
Stand per 31. Dezember	629.635	714.188

Der Posten Immobilien des Vorratsvermögens enthält zum Stichtag im Wesentlichen Projektentwicklungen. Die Investitionen („Übrige Zugänge“) entfallen mit EUR 252,0 Mio. (Vorjahr: EUR 236,4 Mio.) auf Projektentwicklungen in Polen und mit EUR 11,7 Mio. (Vorjahr: EUR 20,3 Mio.) auf eine gewerbliche Projektentwicklung in Deutschland.

Der Posten enthält unter anderem Projektentwicklungen, deren Fertigstellung und Veräußerung voraussichtlich erst nach mehr als zwölf Monaten erfolgen wird.

Die Immobilien des Vorratsvermögens enthalten stille Reserven als Differenz zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert in Höhe von EUR 74,5 Mio. (Vorjahr: EUR 96,3 Mio.).

Die Veräußerungen beinhalten erfolgsneutrale Übertragungen in die unter den Andere finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Joint-Venture-Beteiligungen in Höhe von TEUR 60.578 (Vorjahr: TEUR 0).

Innerhalb der Projektentwicklungen wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 9.424 (Vorjahr: TEUR 11.309) aktiviert.

Die anderen Vorräte enthalten im Wesentlichen Heizmaterial.

8. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in TEUR	2023	2022
Forderungen aus Vermietung	28.568	21.387
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	5.380	432
Forderungen aus der Weiterbelastung von Betriebskosten bereits verkaufter Objekte	995	1.653
Übrige	6.251	2.610
Gesamt	41.195	26.082

Die Forderungen aus Vermietung enthalten einen Posten von EUR 17,3 Mio. (Vorjahr: EUR 13,1 Mio.) aus der Saldierung von Bruttoforderungen von EUR 188,8 Mio. (Vorjahr: EUR 170,6 Mio.) für noch nicht abgerechnete, umlegbare Betriebs- und Nebenkosten mit den entsprechenden Vorauszahlungen durch die Mieter*innen. Auf abgerechnete Betriebs- und Nebenkosten entfallen Forderungen in Höhe von TEUR 3.117 (Vorjahr: TEUR 2.953).

Die Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

Wertberichtigungen in TEUR	2023	2022
Stand per 01. Januar	12.151	9.211
Verbrauch	-2.390	-2.689
Auflösung	-1.842	-1.593
Zugänge	7.567	7.223
Währungsumrechnung	99	-1
Stand per 31. Dezember	15.585	12.151

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Wertberichtigungen und Ausbuchungen) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Mieter*innen in Höhe von TEUR 6.685 (Vorjahr: TEUR 7.223) ergebniswirksam erfasst.

9. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte in TEUR	2023	2022
Erhaltene Vorauszahlungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft in Polen	52.720	32.254
Forderungen und geleistete Anzahlungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft in Polen	21.454	24.501
Steuerforderungen	6.131	9.609
Darlehen an Minderheitsgesellschafter	4.449	4.449
Weiterbelastbare Verpflichtungen für Pensionen	3.089	3.112
Überzahlungen an Lieferanten	3.887	3.914
Forderungen aus dem EWSG/EWPBG	6.395	3.701
Sicherungsleistung für Generalunternehmer	5.826	2.472
Übrige	9.155	9.181
Gesamt	113.105	93.193

Bei den erhaltenen Vorauszahlungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft handelt es sich um zweckgebundene Zahlungen auf Treuhandkonten von Kund*innen für sich im Bau befindliche Wohnungen in Polen.

Die Darlehen an Minderheitsgesellschafter sind vollständig durch Verpfändung von Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften besichert.

Bei den Forderungen aus dem EWPBG bzw. EWSG handelt es sich um Rückerstattungsansprüche gegenüber der Bundesrepublik Deutschland aus dem Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz bzw. aus dem Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von Gas- und Wärmelieferungen, die an die Mieter*innen der TAG über die Betriebs- und Nebenkostenabrechnung mittelbar weitergegeben werden.

10. LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben bei Kreditinstituten sowie, allerdings nur in geringem Umfang, Kassenbestände. Zur Überleitung auf den Finanzmittelfonds wird auf den Abschnitt „Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung“ verwiesen.

11. ZUR VERÄUßERUNG BESTIMMTES LANGFRISTIGES VERMÖGEN UND SCHULDEN

Das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen beinhaltet ausschließlich zuvor als Renditeliegenschaften ausgewiesene Immobilien, die nicht zum strategischen Kernbestand zählen und veräußert werden sollen.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Postens dar:

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen in TEUR	2023	2022
Stand per 01. Januar	187.417	72.004
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	8.264	219.157
Übertragung in die Renditeliegenschaften	-133.397	-12.087
Investitionen	293	516
Marktwertveränderungen	-428	-12.526
Veräußerungen	-54.651	-79.639
Effekte aus der Währungsumrechnung	25	-8
Stand per 31. Dezember	7.524	187.417

Wie im Vorjahr waren für alle zum Stichtag hier ausgewiesenen Objekte bereits Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für das folgende Geschäftsjahr erwartet wird. Für einige Immobilien sind im Jahre 2022 abgeschlossene Verkaufsverträge im Berichtsjahr rückabgewickelt worden, sodass diese Objekte in die Renditeobjekte zurück übertragen worden sind.

Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3 der weiteren zur Veräußerung bestimmten Immobilien basiert auf der Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen. Die Vorgehensweise zur Bewertung ist in den Erläuterungen zu Renditeliegenschaften näher dargestellt, ebenso wie die wesentlichen Bewertungsparameter.

12. EIGENKAPITAL

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

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. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

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.

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 vergangenen Geschäftsjahren insgesamt 310.000 eigene Aktien zur Bedienung des Mitarbeiterbeteiligungsprogrammes und der langfristigen Vorstandsvergütung erworben. Im Geschäftsjahr 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 im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Aktien (Vorjahr: 21.330 Aktien) übertragen. Zum Stichtag verfügt die TAG über einen Bestand von 6.484 (Vorjahr: 47.434) eigene 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).

Rücklagen

Die Kapitalrücklage resultiert im Wesentlichen aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen (Rücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB) sowie aus einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln mit anschließender Kapitalherabsetzung (Rücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) aus Vorjahren.

Die Gewinnrücklagen betreffen die gesetzliche Rücklage nach den Regelungen des § 150 AktG und die kumulierten Effekte aus der Erstanwendung des IFRS 9.

Die Rücklage für Währungsumrechnung beinhaltet Effekte aus der Geschäftstätigkeit in Polen.

Die Rücklage für Hedge-Accounting beinhaltet Gewinne und Verluste aus Zinssicherungsinstrumenten (Cashflow Hedges) nach Abzug latenter Ertragsteuereffekte und hat sich wie folgt entwickelt:

Rücklage für Hedge-Accounting in EUR Mio.	2023	2022
Stand per 01. Januar	-1.166	0
Unrealisierte Gewinne und Verluste	-1.645	457
Ergebniswirksam erfasst mit Eintritt der abgesicherten Transaktion	0	-1.279
Ergebniswirksam erfasst durch Wegfall der Sicherungsbeziehung	3.365	-617
Latenter Steuereffekt	-327	273
Währungsumrechnung	-27	0
Stand per 31. Dezember	200	-1.166

Dividende

Der Vorstand der TAG plant der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2023 wie im Vorjahr keine Dividendenausschüttung vorzuschlagen.

Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter

Der Posten betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen. Sofern diesen Gesellschaftern Ausgleichszahlungen in Form von jährlichen Garantiedividenden über einen unkündbaren Mindestzeitraum zustehen, wurden diese als sonstige langfristige Verbindlichkeit erfasst.

Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter.

13. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	01.01.2023	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	Zugang aus Unternehmenserwerben	Änderung des Zeitwerts	Nicht-zahlungs-wirksame Änderung	Sonstiges		31.12.2023
						Zinsaufwand	gezahlte Zinsen	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.522.039	-232.736	0	0	-2.820	47.847	-44.057	2.290.273
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	798.617	-282.207	0	0	3.319	22.600	-18.465	523.864
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	460.628	0	0	0	0	5.773	-2.938	463.463
Derivative Finanzinstrumente	4.335	0	0	7.404	0	0	0	11.739
Leasingverbindlichkeiten	42.115	-8.783	0	0	11.218	782	0	45.332
Übrige Finanzverbindlichkeiten	5.073	-1.090	0	0	0	164	0	4.147
Gesamt	3.832.807	-524.816	0	7.404	11.717	77.166	-65.460	3.338.817

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	01.01.2022	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	Zugang aus Unternehmenserwerben	Änderung des Zeitwerts	Nicht-zahlungs-wirksame Änderung	Sonstiges		31.12.2022
						Zinsaufwand	gezahlte Zinsen	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.066.510	406.784	41.582	0	3.028	42.176	-38.041	2.522.039
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	546.278	119.282	130.412	0	-1.054	18.167	-14.468	798.617
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	457.793	0	0	0	0	5.773	-2.938	460.628
Derivative Finanzinstrumente	16.648	0	0	-12.313	0	0	0	4.335
Leasingverbindlichkeiten	23.164	-3.560	12.462	0	9.734	315	0	42.115
Übrige Finanzverbindlichkeiten	24.946	-2	0	0	-20.070	199	0	5.073
Gesamt	3.135.339	522.504	184.456	-12.313	-8.362	66.630	-55.447	3.832.807

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden in Deutschland im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie die Abtretung von Mieteinnahmen gewährt, in Polen werden überwiegend Bankguthaben verpfändet und konzerninterne Garantien gegeben. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung von Financial Covenants) verwertet werden.

Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen

Die TAG hat im Geschäftsjahr 2018 eine unbesicherte Unternehmensanleihe über EUR 125,0 Mio. platziert. Sie verfügt über eine Laufzeit von sieben Jahren, der jährliche Zins beläuft sich auf 1,75%. Eine weitere Anleihe über EUR 125,1 Mio. wurde im Berichtsjahr bei Fälligkeit zurückgezahlt.

Daneben sind in Polen im Rahmen eines Anleiheprogrammes über insgesamt PLN 360.000 drei Tranchen sowie eine weitere Anleihe in Höhe von EUR 24 Mio. platziert. Drei Anleihen über insgesamt PLN 297,1 Mio. wurden im Berichtsjahr vertragsgemäß zurückgezahlt.

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%

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%

Seit dem Geschäftsjahr 2018 werden zudem im Umfang von in der Regel bis zu EUR 50,0 Mio. kurzfristige Inhaberschuldverschreibungen als Sonderform der Unternehmensanleihe mit Laufzeiten von in der Regel einem bis sechs Monate (sogenannte „Commercial Paper“) begeben. Zum 31. Dezember 2023 ist hiervon ein Nominalbetrag von EUR 25,0 Mio. (Vorjahr: EUR 25,0 Mio.) ausstehend.

Wandelanleihen

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

Leasingverbindlichkeiten und übrige Finanzverbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verpflichtungen aus Leasingverbindlichkeiten von TEUR 28.506 (Vorjahr: TEUR 24.808), Verbindlichkeiten aus Sicherungseinbehalten von TEUR 15.852 (Vorjahr: TEUR 11.081) sowie aus Garantiedividenden an nicht-beherrschende Gesellschafter in Höhe von TEUR 2.551 (Vorjahr: TEUR 3.477). Innerhalb der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zudem die innerhalb eines Jahres fälligen Leasingverbindlichkeiten und Garantiedividenden ausgewiesen.

Nicht-zahlungswirksame Änderungen der Leasingverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen erfolgsneutrale Zu- oder Abgänge zu bilanzierender Leasingverträge.

Die undiskontierten Leasingverbindlichkeiten betragen zum Stichtag TEUR 49.510 (Vorjahr: TEUR 43.685).

Derivative Finanzinstrumente

Die in den derivativen Finanzinstrumenten der Passiva ausgewiesenen Finanzinstrumente beinhalten Zinsswaps, Wandlungsrechte und Kaufpreisgarantien.

Die positiven Marktwerte der Zinsswaps in Höhe von TEUR 1.655 (Vorjahr: TEUR 10.388) entfallen in Höhe von TEUR 1.368 (Vorjahr: positive Marktwerte TEUR 5.923) auf Zinssicherungsgeschäfte, deren effektive Teile der Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Ineffektivitäten resultieren wie im Vorjahr aus der relativ kurzen Restlaufzeit der Sicherungsbeziehungen. Der restliche Teil in Höhe von TEUR 288 sowie weitere negative Marktwerte in Höhe von TEUR 398 (Vorjahr: positiver Marktwert TEUR 4.465) entfällt auf freistehende Derivate, deren Gewinne und Verluste im Finanzergebnis ausgewiesen werden.

Der Zeitwert der Wandlungsrechte aus den Wandelschuldverschreibungen beträgt TEUR 3.846 (Vorjahr: TEUR 40). Die Kaufpreisgarantien für Minderheitsbeteiligungen an Tochtergesellschaften weisen einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 7.495 (Vorjahr: TEUR 4.295) auf.

14. RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Die Rückstellungen für Pensionen entsprechen der Nettoschuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen. Die Entwicklung des Postens stellt sich wie folgt dar:

Rückstellungen für Pensionen in TEUR	Verpflichtung ¹⁾	Erstattungsanspruch
Bilanzansatz zum 01.01.2022	5.423	4.028
Aufwandswirksame Zuführung	49	0
Erfolgsneutrale Zuführung/Auflösung (Rückerstattungsanspruch)	-846	-707
Rentenzahlung	-345	-209
Bilanzansatz zum 31.12.2022	4.281	3.112
Aufwandswirksame Auflösung	-343	0
Erfolgsneutrale Zuführung/Auflösung (Rückerstattungsanspruch)	144	198
Rentenzahlung	-16	-221
Bilanzansatz zum 31.12.2023	4.066	3.089

¹⁾ Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht der bilanziell angesetzten Verpflichtung.

Der unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesene Erstattungsanspruch betrifft Ansprüche gegenüber einer in Vorjahren erworbenen Tochtergesellschaft, für die ein Recht zur Weiterbelastung an die vorherige Anteilseignerin besteht.

Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von TEUR 341 (Vorjahr: TEUR 351) innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Der Ausweis dieser Beträge erfolgt aus Vereinfachungsgründen einheitlich mit den anderen Pensionsverpflichtungen unter den langfristigen Verbindlichkeiten.

Die Veränderung des Geschäftsjahres beinhaltet im Wesentlichen den Aufzinsungseffekt sowie versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste. Da sich für einen Teil der Verpflichtung der korrespondierende Erstattungsanspruch entsprechend mitentwickelt, werden die Effekte im Wesentlichen in der GuV saldiert erfasst. Darüber hinausgehende Effekte werden im Zinsaufwand bzw. Zinsertrag abgebildet.

In der nachfolgenden Übersicht sind die bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen zugrunde gelegten Parameter ersichtlich:

Pensionsrückstellungen	2023	2022
Rechnungszinssatz in %	3,94	3,51
Rentenanpassung in %	2,50	2,50
Rentalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck verwendet.

15. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 01.01.2023	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Währungs-umrechnung	Stand 31.12.2023
Ausstehende Rechnungen	31.017	27.041	1.496	50.721	1.287	54.488
Schadenersatz und Prozessrisiken	5.057	2.346	787	873	75	2.872
Rückstellungen für Tantieme und andere Personalkosten	5.861	5.483	10	3.840	235	4.443
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	630	634	0	775	15	786
Übrige	4.198	4.327	22	4.381	184	4.414
Gesamt	46.763	39.831	2.315	60.590	1.796	67.003

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen betreffen im Wesentlichen zum Stichtag noch nicht erhaltene Rechnungen für laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubauprojekte in Polen und Rückstellungen gegenüber Energieversorgern, mit deren Inanspruchnahme überwiegend kurzfristig gerechnet wird.

16. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Nettoverpflichtungen von EUR 19,5 Mio. (Vorjahr: EUR 9,4 Mio.) aus der Saldierung von Vorauszahlungen durch die Mieter*innen von EUR 191,4 Mio. (Vorjahr: EUR 168,0 Mio.) mit den entsprechenden Forderungen für noch nicht abgerechnete, umlegbare Betriebs- und Nebenkosten. Darüber hinaus sind Sicherheitseinbehalte von Subunternehmern sowie Verbindlichkeiten aus dem Projektentwicklungsgeschäft in Polen enthalten.

17. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Zusammensetzung dieser Posten stellt sich wie folgt dar:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in TEUR	2023	2022
Erhaltene Anzahlungen aus Verkäufen	171.646	179.380
Leasingverbindlichkeiten	16.826	17.307
Steuerverbindlichkeiten	11.067	2.637
Mieterguthaben aus Vorauszahlungen	9.833	9.821
Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen in Polen	7.980	10.039
Garantiedividende	1.596	1.596
Abgrenzungsposten	376	449
Übrige	5.687	1.552
Gesamt	225.011	222.782

Bei den Erhaltenen Anzahlungen aus Verkäufen handelt es sich im Wesentlichen um Vorauszahlungen von Immobilienerwerber*innen aus der Geschäftstätigkeit in Polen, die in Abhängigkeit des jeweiligen Baufortschritts gezahlt werden. Die erhaltenen Anzahlungen werden durch Übergabe der fertiggestellten Wohnungen im Wesentlichen innerhalb der nächsten zwölf Monate realisiert.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

18. MIETERGEBNIS

Die dem Segment Vermietung zuzuordnenden Erlöse entfallen auf die nach IFRS 16 zu erfassenden Mieterträge sowie die nach IFRS 15 zu erfassenden Erträge für fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten.

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung in TEUR	2023	2022
Netto-Ist-Miete	350.832	339.926
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	18.138	16.629
Mieterträge nach IFRS 16	368.970	356.555
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	88.729	92.772
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	4.587	4.538
Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15	93.316	97.311
Gesamt	462.286	453.866

Zusammen mit den im Verkaufsergebnis bzw. im Dienstleistungsergebnis ausgewiesenen Erlösen belaufen sich die nach IFRS 15 erfassten Erlöse aus Verträgen mit Kund*innen auf TEUR 960.821 (Vorjahr: TEUR 598.347).

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in TEUR	2023	2022
Instandhaltungsaufwendungen	39.844	37.508
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	14.564	10.299
Betriebskosten Leerstand	9.423	9.291
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	63.830	57.098
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	111.454	113.940
Aufwendungen aus Vermietung	175.285	171.038
Wertminderungen Mietforderungen	5.688	4.933
Gesamt	180.972	175.971

19. VERKAUFSERGEBNIS

Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Verkaufsergebnis in TEUR	2023	2022
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	271.219	91.490
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-267.718	-89.871
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	3.501	1.619
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Deutschland)	125	348
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Deutschland)	-2.708	-1.677
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Deutschland)	-2.583	-1.329
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Polen)	478.114	326.992
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Polen)	-404.222	-291.893
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Polen)	73.892	35.099
Gesamt	74.809	35.389

Aus dem Verkauf des von der TAG selbst genutzten Bürogebäudes, das mit einem langfristigen Mietvertrag zurück gemietet wurde, erzielte der Konzern einen Ertrag von TEUR 3.036.

20. DIENSTLEISTUNGSERGEBNIS

Die dem Segment Dienstleistungen zuzuordnenden Erlöse und Aufwendungen verteilen sich auf die unterschiedlichen Serviceleistungen des Konzerns wie folgt:

Umsätze aus Dienstleistungen in TEUR	2023	2022
Energiemanagement	72.361	42.611
Hausmeistertätigkeiten	19.025	16.931
Multimediaservice	9.334	9.375
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	6.483	5.465
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	3.793	3.173
Sonstige Dienstleistungen	7.051	4.652
Gesamt	118.046	82.206
Wertminderungsaufwand	-997	-920
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-84.212	-52.696
Dienstleistungsergebnis	32.837	28.590

Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen keine durch die TAG erbrachten Leistungen nach IFRS 15 dar und werden lediglich zur Verbesserung des Einblicks in die Ertragslage separat ausgewiesen. Für diese Vertragsbestandteile erfolgt eine proportionale Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten.

Weitere im Bereich Dienstleistungen angefallene Aufwendungen werden unter den jeweiligen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (z. B. im Personalaufwand) ausgewiesen.

21. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge ersichtlich:

Sonstige betriebliche Erträge in TEUR	2023	2022
Aktiviert Personalaufwendungen	12.081	11.268
Mieterträge aus Zwischenvermietung noch nicht entwickelter Objekte	4.970	3.369
Auflösung von Rückstellungen	1.587	3.003
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	662	415
Zuwendungen der öffentlichen Hand	458	49
Erträge aus Anlagenabgängen	390	1.942
Sonstige periodenfremde Erträge	128	140
Gesamt	20.276	20.187

Die aktivierten Personalaufwendungen enthalten direkt zurechenbare Kosten aus der Projektentwicklungstätigkeit in Polen. Ein Betrag von TEUR 10.103 (Vorjahr: TEUR 7.535) entfällt dabei auf die Vorratsimmobilien, der Rest auf die aktivierten Eigenleistungen der Bestandsimmobilien.

22. FAIR-VALUE-ÄNDERUNGEN VON RENDITELIEGENSCHAFTEN UND BEWERTUNG VON VORRATSIMMOBILIEN

Der Posten beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der laufenden Bewertung der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften, Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens und das Bewertungsergebnis der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

Bewertungsergebnis Immobilien in TEUR	2023	2022
Renditeliegenschaften	-704.815	-51.648
Vorratsimmobilien	0	-67
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-428	-12.526
Gesamt	-705.243	-64.241

23. PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand in TEUR	2023	2022
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	44.851	40.805
Verwaltung und Zentralbereiche	21.017	19.266
Hausmeister*innen	15.690	13.835
Handwerker*innen	4.078	3.806
Gesamt	85.636	77.711

24. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR	2023	2022
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	7.808	7.778
EDV-Kosten	2.761	2.280
Raumkosten	2.672	2.207
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	2.554	2.455
Werbekosten	2.288	1.768
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1.784	1.727
Personalnebenkosten	1.767	1.497
Projektanlaufkosten in Polen	1.412	1.165
Versicherungen	1.215	1.144
Nebenkosten des Geldverkehrs	1.022	1.313
Garantiedividenden	952	861
Beiträge und Spenden	676	761
Investor Relations	137	169
Transaktionssteuer Erwerb ROBYG	0	5.150
Übrige	2.960	2.376
Gesamt	30.008	32.651

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 65) für nicht-bilanzierte kurzfristige Mietverträge erfasst. Der nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten einbezogene Aufwand für variable Leasingzahlungen betrug TEUR 611 (Vorjahr: TEUR 401).

25. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

Finanzergebnis in TEUR	2023	2022
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	2.373	-578
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-16.028	17.256
Zinsertrag	6.562	4.733
Zinsaufwand	-72.583	-54.037
Finanzergebnis	-79.676	-32.626
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Anleihen	3.222	3.363
Vorfälligkeitsentschädigungen und Einmalgebühren	2.676	1.234
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	15.346	-14.718
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-58.432	-42.747

Das Übrige sonstige Finanzergebnis enthält im Wesentlichen Verluste durch Wertänderungen von freistehenden Derivaten in Höhe von TEUR 14.832 (Vorjahr: Ertrag in Höhe von TEUR 13.892), Erträge aus ineffektiven Teilen der

Derivate aus Sicherungsbeziehungen in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 1.405), Aufwand aus der Auflösung von Sicherungsbeziehungen in Höhe von TEUR 3.364 (Vorjahr: Ertrag in Höhe von TEUR 348), vereinnahmte Ausschüttungen und Dividenden in Höhe von TEUR 1.118 (Vorjahr: TEUR 864), Erträge aus den polnischen Joint Ventures in Höhe von TEUR 2.353 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Wertänderungen von als FVTPL designierten Beteiligungen in Höhe von TEUR -1.405 (Vorjahr: TEUR 673).

Die erfolgswirksam erfassten Währungsdifferenzen resultieren aus der Umrechnung fremder Währungen zum Bilanzstichtag. Die Zinserträge und Zinsaufwendungen betreffen nach der Effektivzinsmethode ermittelte Zinserträge aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Die sonstigen nicht-zahlungswirksamen Posten beinhalten überwiegend die Bewertung der Derivate mit TEUR 18.147 (Vorjahr: TEUR 15.645) sowie die Währungsdifferenzen mit TEUR 2.373 (Vorjahr: TEUR -578).

Der Zinsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Zinsaufwand in TEUR	2023	2022
Zinsaufwand nach der Effektivzinsmethode Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu AmC	-71.522	-52.829
Sonstige Finanzaufwendungen	-1.061	-804
Gesamt	72.583	-54.037

26. ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

Ergebnis je Aktie	2023	2022
Konzernergebnis (in TEUR)		
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile	-396.917	113.091
Ergebnis aus Wandelanleihen	8.654	-3.601
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	-388.263	109.490
Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	175.444	158.900
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen und der Vorstandsvergütung	14.711	14.273
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	190.155	173.172
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
unverwässert	-2,26	0,71
verwässert	-2,26	0,63

Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der potenziellen Korrektur des Konzernergebnisses und der Anzahl der Aktien bei Ausübung wandelbarer Instrumente oder Optionen. Der Verwässerungseffekt bei der TAG resultiert im Wesentlichen aus den „potenziellen Aktien“ aus Wandelanleihen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung stellt die Zahlungsströme des Geschäftsjahres unterteilt nach laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit dar. Dabei werden Zahlungsströme der Investitions- und Finanzierungstätigkeit direkt dargestellt, während hinsichtlich des operativen Teils nach der indirekten Methode verfahren wird.

Der in der Kapitalflussrechnung zugrunde gelegte Finanzmittelfonds enthält nur frei verfügbare Zahlungsmittel und stellt sich gegenüber den in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln wie folgt dar:

Finanzmittelfonds in TEUR	2023	2022
Liquide Mittel lt. Bilanz	128.604	240.493
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-1.207	-1.803
Finanzmittelfonds	127.398	238.690

Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen betreffen vorübergehend nicht frei verfügbare Zahlungseingänge aus Verkäufen sowie verpfändete Bankguthaben. Die liquiden Mittel des Geschäftsjahres 2022 enthalten EUR 57,9 Mio., die im Rahmen des Erwerbs von Immobiliengesellschaften übernommen wurden.

Weitere Angaben zu Cashflows und nicht-zahlungswirksamen Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten inklusive der Leasingverbindlichkeiten sind in Abschnitt „14. Finanzverbindlichkeiten“ dargestellt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die TAG hat infolge der zunehmenden Vermietungsaktivitäten in Polen ihre Segmentberichterstattung im Laufe des Geschäftsjahres 2023 angepasst. Die Vermietung in Polen stellt neben der Verkaufstätigkeit in Polen zukünftig ein eigenständiges Segment dar. Das bisherige Segment „Dienstleistungen“, das die auf die internen Dienstleistungsgesellschaften entfallenden Geschäftsaktivitäten umfasste, wird zukünftig als integraler Bestandteil der Segmente Vermietung Deutschland bzw. Vermietung Polen gezeigt. Angaben für die Berichtsperiode 2023 erfolgen bedingt durch den Übergang sowohl auf Grundlage der bisherigen als auch auf Basis der neuen Segmentstruktur.

Die TAG verfolgt eine regionale Steuerung ihres deutschen Wohnimmobilienportfolios und gliedert ihren Immobilienbestand im Segment „Vermietung Deutschland“ in die Regionen Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rhein-Ruhr, Rostock, Salzgitter und Übrige. Daneben erfolgt die Vermietung verschiedener Gewerbeimmobilien sowie durch die TAG betriebene Serviced Apartments. Als Bestandteil der Vermietungstätigkeit erbringt die TAG Dienstleistungen in den Geschäftsfeldern Energiemanagement, Handwerkertätigkeiten und Hausmeistertätigkeiten. Grundlage der Geschäftsaktivitäten dieser Bereiche ist die Vermietung von Bestandsimmobilien an Kund*innen der TAG. Diese Geschäftsaktivitäten werden zum 31. Dezember 2023 erstmalig auf aggregierter Ebene innerhalb des Segments Vermietung ausgewiesen.

Das Segment „Vermietung Polen“ umfasst neben der Vermietung auch die Entwicklung von zukünftig für die Vermietung vorgesehenen Wohnimmobilien sowie Umsätze aus Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Vermietung erbracht werden. Aufgrund der weiter wachsenden Bedeutung dieser Geschäftstätigkeit erfolgt eine von dem Verkaufsgeschäft in Polen getrennte Steuerung dieser Geschäftsaktivität. Das Segment „Verkauf Polen“ umfasst den Wohnungsverkauf sowie die Entwicklung von Immobilien (Neubautätigkeit) zur späteren Veräußerung in Polen. Das Segment „Sonstige“ umfasst im Wesentlichen die Verkaufsaktivitäten in Deutschland, die im Rahmen von Opportunitäten erfolgen.

Die Segmentberichterstattung folgt der internen Berichterstattung, die grundsätzlich (mit den in der weiter unten dargestellten Überleitung vom Segmentergebnis zum EBT enthaltenen Ausnahmen) der IFRS-Rechnungslegung entspricht. Das Ergebnis der Segmente Vermietung Deutschland und Vermietung Polen stellt den jeweiligen Beitrag des Segments zum FFO I dar und ergibt zusammen den FFO I des Konzerns. Das Ergebnis im Segment Verkauf Polen stellt den FFO II-Beitrag des polnischen Verkaufsgeschäfts dar, der in Deutschland durch Verkaufsaktivitäten erzielte Beitrag zum FFO II ist in „Sonstige“ berücksichtigt. Das Segment „Sonstige“ beinhaltet ebenso die im Bereich der Vermietung erzielten Umsatzerlöse aus umlagefähigen Betriebskosten. Die Überleitung vom Segmentergebnis auf das EBT wird im Anschluss an die Segmentberichterstattung dargestellt.

Im Konzern erfolgt keine Steuerung der Vermögenswerte auf Segmentebene mehr, sodass innerhalb der Segmentberichterstattung keine Darstellung nach Segmenten erfolgt.

Die Segmentberichterstattung in der in 2023 erstmalig angewandten Form ist nachfolgend wiedergegeben:

Segmentberichterstattung		Vermietung Deutschland	Vermietung Polen	Verkauf Polen	Sonstiges	Summe
Segmentumsatzerlöse	2023	453.401	12.958	488.347	375.084	1.329.790
	2022	417.627	2.718	339.359	195.198	954.902
Umsätze aus Vermietung	2023	339.238	11.594	0	111.454	462.286
	2022	337.208	2.718	0	113.940	453.866
Umsätze aus Dienstleistungen	2023	114.163	1.364	2.519	0	118.046
	2022	80.419	0	1.787	0	82.206
Umsätze aus Verkäufen	2023	0	0	485.828	263.630	749.458
	2022	0	0	337.572	81.258	418.830
Segmentaufwand	2023	-225.809	-4.157	-387.766	-373.967	-991.699
	2022	-184.150	-2.718	-258.594	-196.622	-642.084
Aufwand aus der Hausbewirtschaftung	2023	-68.620	-821	0	-111.454	-180.895
	2022	-61.782	-672	0	-113.940	-176.394
Aufwendungen aus Dienstleistungen	2023	-81.295	-972	-2.943	0	-85.210
	2022	-52.519	0	-1.096	0	-53.615
Aufwendungen aus Verkäufen	2023	0	0	-412.135	-262.513	-674.648
	2022	0	0	-300.758	-82.682	-383.440
Personalaufwand	2023	-59.741	-3.426	-22.469	0	-85.636
	2022	-55.622	0	-22.089	0	-77.711
Sonstige Erträge/Sonstige Aufwendungen	2023	-16.153	1.062	5.282	0	-9.809
	2022	-14.227	-2.046	11.043	0	-5.230
Anpassung Verkaufsergebnis Polen (i. W. PPA-Effekte)	2023	0	0	44.499	0	44.499
	2022	0	0	54.306	0	54.306
Adjusted EBITDA	2023	227.592	8.801	100.581	1.117	338.091
	2022	233.477	0	80.765	-1.424	312.818
Finanzergebnis (zahlungswirksam)	2023	-49.180	-10.490	1.238	0	-58.432
	2022	-41.913	0	-3.183	0	-45.096
gezahlte Steuern	2023	-3.917	-27	-18.409	0	-22.353
	2022	-982	0	-14.993	0	-15.975
Garantiedividende Minderheiten/Ausschüttungen an Minderheiten	2023	-1.090	0	-641	0	-1.731
	2022	-1.181	0	-3.326	0	-4.507
Segmentergebnis	2023	173.405	-1.716	82.769	1.117	255.575
	2022	189.401	0	59.263	-1.424	247.240

Die Überleitung des Segmentergebnisses zum EBT laut Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

Segmentergebnis in TEUR	2023	2022
Segmentergebnis	255.575	247.240
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-705.243	-64.241
Abschreibungen	-11.835	-10.625
Finanzergebnis nicht zahlungswirksam	-23.597	12.470
Übrige Anpassungen (gezahlte Ertragsteuern, Garantiedividende Minderheiten)	-18.062	-40.637
EBT	-503.162	144.207

Die Segmentberichterstattung und die Überleitung zum EBT in der bisherigen Form stellt sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

Segmentberichterstattung		Vermietung	Dienstleistungen	Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf	Summe
Segmentumsatzerlöse	2023	339.238	110.370	764.935	1.214.543
	2022	337.208	77.246	423.335	837.789
Segmentaufwand	2023	-95.830	-77.502	-679.384	-852.716
	2022	-86.316	-49.346	-384.787	-520.449
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	2023	-16.002	0	0	-16.002
	2022	-12.328	0	0	-12.328
Instandhaltung/Investitionskosten	2023	-75.435	0	0	-75.435
	2022	-69.900	0	0	-69.900
Wertminderung auf Forderungen	2023	-5.688	-997	0	-6.685
	2022	-4.933	-920	0	-5.853
Aufwendungen aus Dienstleistungen	2023	0	-76.505	0	-76.505
	2022	0	-48.426	0	-48.426
Sonstige Erträge	2023	1.295	0	0	1.295
	2022	845	0	0	845
Segmentergebnis I	2023	243.408	32.868	85.551	361.827
	2022	250.892	27.900	38.548	317.340
Personalkosten	2023	-11.777	-23.025	-25.895	-60.697
	2022	-11.293	-20.552	-22.089	-53.934
Sonstige Erträge/Sonstige Aufwendungen	2023	-3.935	3.236	6.344	5.645
	2022	-3.911	2.682	8.996	7.767
Segmentergebnis II	2023	227.696	13.079	66.000	306.775
	2022	235.688	10.030	25.455	271.173
Segmentvermögen	2023	5.442.861	30.797	1.131.529	6.605.187
	2022	6.328.827	30.566	1.152.608	7.512.001

Das Segmentvermögen von EUR 6.605 Mio. (Vorjahr: EUR 7.512 Mio.) zuzüglich der immateriellen Vermögensgegenständen von EUR 285,9 Mio. (Vorjahr: EUR 266,2 Mio.), den liquiden Mitteln inkl. sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten von EUR 241,7 Mio. (Vorjahr: EUR 333,7 Mio.) und den weiteren nicht zugeordneten Aktiva von EUR 167,2 Mio. (Vorjahr: EUR 102,7 Mio.) ergibt zum Bilanzstichtag das Gesamtvermögen des Konzerns von EUR 7.299,8 Mio. (Vorjahr: EUR 8.214,6 Mio.).

Segmentergebnis in TEUR	2023	2022
Segmentergebnis II	306.775	271.173
Aktivierte Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	35.695	32.791
Nicht zugeordnete Betriebskosten Leerstand	-9.077	-9.271
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-705.243	-64.241
Nicht zugeordnete Personalkosten	-24.939	-23.777
Abschreibungen	-11.835	-10.626
Übrige nicht zugeordnete Erträge und Aufwendungen	-14.862	-19.217
Finanzergebnis	-79.676	-32.626
EBT	-503.162	144.207

ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

RISIKEN DURCH FINANZINSTRUMENTE

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen im Wesentlichen das Markt-, Liquiditäts- und Kreditrisiko. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung. Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Die Eigenkapitalquote, inklusive Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter, stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

Eigenkapitalquote in TEUR	2023	2022
Eigenkapital	2.964.493	3.307.739
Bilanzsumme	7.299.790	8.214.604
Eigenkapitalquote in %	40,6	40,3

BEIZULEGENDER ZEITWERT VON FINANZINSTRUMENTEN

Der beizulegende Zeitwert von Vermögenswerten und Schulden soll unter Verwendung möglichst marktnaher Inputfaktoren bestimmt werden. Die Bemessungshierarchie unterscheidet je nach Verfügbarkeit drei Stufen zur Unterteilung der Inputfaktoren:

Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise

Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Berichtszeitraum erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

Die zum beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfassten Finanzinstrumente stellen sich wie folgt dar:

Zeitwerte von Finanzinstrumenten in TEUR		2023	2022
Aktiva			
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 2	4.500	5.558
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	3.726	4.073
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	287	4.465
Derivate mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	1.368	5.923
Passiva			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	-11.739	-4.335

Die Veränderung des Buchwerts der mit einem Zeitwert der Stufe 3 bewerteten anderen finanziellen Vermögenswerte resultiert vollständig aus erfolgswirksam erfassten Änderungen des Zeitwertes (Vorjahr in Höhe von TEUR 120 vollständig aus erfolgswirksam erfassten Änderungen des Zeitwertes).

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen nicht-börsennotierte Minderheitsanteile an Immobiliengesellschaften und geschlossenen Immobilienfonds. Die Bewertung der Beteiligungen beruht zum Teil auf beobachtbaren Marktpreisen (Stufe 2) und zum Teil auf unternehmensspezifischen Modellen wie marktüblichen Net-Asset-Value-Modellen unter Berücksichtigung von Daten, welche nicht am Markt beobachtbar sind (Stufe 3). Die in diesen Methoden verwendeten Eingangsparameter beinhalten unter anderem Annahmen über die zukünftigen Zahlungsströme sowie die Wertentwicklung von Immobilien und werden soweit möglich marktnah erhoben. Eine Veränderung des Zeitwerts der durch die Beteiligungsunternehmen gehaltenen Immobilien würde sich anteilig auf den Zeitwert der Beteiligung auswirken. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Die derivativen Finanzinstrumente werden auf Basis etablierter Bewertungsmodelle bewertet, deren wesentliche Eingangsparameter von aktiven Märkten abgeleitet werden. Die als derivatives Finanzinstrument ohne Sicherungsbeziehung erfassten Kaufpreisgarantien werden auf Basis einer Monte-Carlo-Simulation (Mark-to-Model-

Bewertung) mithilfe zweier korrelierter stochastischer Prozesse bewertet. Die separat als Derivat bilanzierten Wandlungsrechte aus Wandelschuldverschreibungen werden auf Basis von Binominalmodellen bewertet.

Daneben bestehen folgende Finanzinstrumente, die in der Konzernbilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden und deren Buchwerte keine angemessenen Näherungswerte für den beizulegenden Zeitwert darstellen:

Finanzinstrumente in TEUR	IFRS 13 Bewertungen	2023		2022	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 2	2.290.273	2.175.778	2.522.039	2.379.129
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 2	441.143	417.754	656.467	622.272
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 1	82.721	83.339	142.150	138.428
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Stufe 2	463.463	406.973	460.628	446.500

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

Die ebenfalls zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifizierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

ZIELE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten Marktrisiken hinsichtlich Zinsen und Aktienkursen, das Ausfallrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Liquiditätsrisiko.

MARKTRISIKEN

Die Aktivitäten des Konzerns sind finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum überwiegenden Teil werden langfristige Bankkredite nur mit einer fixen Verzinsung abgeschlossen, in geringem Umfang bestehen variabel verzinsliche Darlehen. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen sowie die aufgenommenen Schuldscheindarlehen verfügen im Wesentlichen über feste Zinssätze. Die Finanzierungen in Polen sind weitestgehend variabel verzinslich. Insgesamt bestehen variabel verzinsliche Darlehen und Anleihen in Höhe von EUR 266,8 Mio. (Vorjahr: EUR 531,1 Mio.).

Der Konzern schließt in notwendigem Maße derivative Finanzinstrumente ab, um die genannten Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivitäten bei steigenden Zinssätzen minimieren. Der Konzern kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke. Payer Swaps stellen synthetische Festzinsvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar, entsprechend werden auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen variable gegen fixe Zinsen getauscht. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen.

Zum 31. Dezember 2023 bestehen Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen (im Wesentlichen Payer Swaps) mit einem Nominalvolumen von EUR 23,0 Mio. (Vorjahr: EUR 85,4 Mio.) und einem Marktwert von EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5,9 Mio.). Sie dienen der Sicherung der variabel verzinslichen polnischen Unternehmensanleihen. Die effektive Marktwertänderung dieser Geschäfte betrug im Geschäftsjahr EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.). Daneben bestehen Zinsderivate mit einem Nominalvolumen von EUR 158,1 Mio. (Vorjahr: EUR 125,0 Mio.) und einem Marktwert von EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4,5), die nicht in Sicherungsbeziehungen eingebunden sind. Zinsswaps mit einem Nominalvolumen von EUR 16,1 Mio. (Vorjahr: EUR 64,1 Mio.) und einem Marktwert von EUR -0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.) weisen eine Laufzeit von bis zu einem Jahr auf. Zinsswaps mit einem Nominalvolumen von EUR 165,0 Mio. (Vorjahr: EUR 146,3 Mio.) und einem Marktwert von EUR -1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.) weisen eine Laufzeit von ein bis fünf Jahren auf. Die abgesicherten Zahlungsströme werden innerhalb dieser Laufzeit zu im Wesentlichen gleichen Teilen eintreten und im Periodenergebnis berücksichtigt werden.

Ohne Berücksichtigung von Zinssicherungsgeschäften würde ein Zinsanstieg von 2,0% das Zinsergebnis mit einem Betrag von EUR 18,7 Mio. belasten (Vorjahr: EUR 19,9 Mio.), eine Verminderung des Zinsniveaus um 2,0% würde das Zinsergebnis um einen Betrag von EUR 9,7 Mio. entlasten (Vorjahr: EUR 24,9 Mio.). Diese Effekte würden sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteuern unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Die derivativen Finanzinstrumente enthalten darüber hinaus das Wandlungsrecht aus der Wandelschuldverschreibung 2020/2026 mit einem beizulegenden Zeitwert von EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.). Daneben bestehen bilanzierte

Kaufpreisgarantien gegenüber Minderheitsgesellschaftern einer Tochtergesellschaft mit EUR 7,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4,3 Mio.). Diese Derivate unterliegen neben einem Zinsänderungsrisiko auch einem Aktienkursrisiko. Bei einer Erhöhung bzw. Minderung des Zinsniveaus um 2,0% würde sich die Verpflichtung aus diesen Finanzinstrumenten insgesamt um EUR 0,9 Mio. vermindern (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.) bzw. um EUR 0,8 Mio. erhöhen (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.), ein Anstieg bzw. Rückgang des TAG-Aktienkursniveaus um 5% würde zu einer Minderung um EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) bzw. einer Erhöhung um EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) der Verpflichtung führen. Die Veränderung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von latenten Steuereffekten in gleicher Höhe auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

Überblick

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlusts für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Die im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar, ohne Berücksichtigung von Sicherheiten.

Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien und, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten ein, um die Risiken eines Verlusts aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Dabei wurden verfügbare Finanzinformationen sowie eigene Handelsaufzeichnungen verwendet, um Geschäftspartner zu bewerten. Das Risikoexposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche geografische Gebiete verteilten Kund*innen. Hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen werden laufende Überwachungen der Zahlungseingänge durchgeführt. Wesentliche weitere finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kund*innen von guter Bonität.

Einschätzung der erwarteten Kreditverluste

Die TAG schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts auftreten.

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswerts wird wertberichtigt, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden dabei immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet. Der Konzern verwendet eine Wertberichtigungsmatrix, um die erwarteten Verluste der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus der Vermietung zu messen, die eine sehr große Anzahl kleiner Salden umfassen.

Die TAG bewertet die Forderungen nach Fälligkeitsprofil. Kautionen werden dabei ebenfalls berücksichtigt. Die Verlustquoten werden auf Basis historischer Daten der letzten drei Jahre unter Berücksichtigung der Veränderung externer Einflussfaktoren berechnet und regelmäßig überprüft. Für beendete Mietverträge wird weiterhin eine

durchschnittliche Verlustquote berechnet. Vor dem Hintergrund der Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Energiepreiskrise hat die Gesellschaft im Vorjahr eine regelmäßige Analyse der Auswirkungen der allgemein geminderten Kreditwürdigkeit auf das Ausfallrisiko für Mietforderungen vorgenommen. Eine signifikante Erhöhung des erwarteten Forderungsausfallsrisikos war nicht zu erkennen.

Die nachfolgende Tabelle enthält Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko für Mietforderungen.

Ausfallrisiko 31. Dezember 2023 in Mio. EUR	Verlustrate	Bruttobuchwert	Wert- berichtigung
Bestehende Mietverträge			
noch nicht fällige Forderungen	1%	23,1	0,2
≤ 90 Tage	34%	3,3	0,9
≤ 180 Tage	71%	2,6	1,9
≤ 270 Tage	83%	0,8	0,7
> 270 Tage	100%	0,2	0,2
Beendete Mietverträge	75%	13,3	10,2
Gesamt		43,3	14,1
Ausfallrisiko 31. Dezember 2022 in Mio. EUR	Verlustrate	Bruttobuchwert	Wert- berichtigung
Bestehende Mietverträge			
noch nicht fällige Forderungen	0,6%	15,4	0,0
≤ 90 Tage	52%	2,3	0,7
≤ 180 Tage	71%	2,5	1,5
≤ 270 Tage	86%	1,5	1,1
> 270 Tage	100%	0,1	0,1
Beendete Mietverträge	75%	10,2	7,5
Gesamt		32,1	10,9

In Polen werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 12,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio.) ausgewiesen. Die Wertberichtigungen werden mit einer Überfälligkeit von mehr als 180 Tagen und einer Verlustquote von 89% (Vorjahr: 97%) bzw. Verlusten in Höhe von EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.) berücksichtigt. Insgesamt werden auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die nicht aus dem deutschen Vermietungsgeschäft stammen, weitere Wertberichtigungen in Höhe von EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.) gebildet.

Der Konzern bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn er endgültig als uneinbringlich bewertet wird. Bei dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern zum Beispiel Vermögensauskünfte oder Informationen aus gerichtlichen Mietinkassoverfahren.

Entwicklung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Entwicklung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellt sich wie folgt dar:

Wertberichtigungen in EUR Mio.

Stand zum 1. Januar 2022	9,2
Abgeschriebene Beträge	-2,7
Nettoänderungen über die erwartete Laufzeit	5,6
Stand zum 31. Dezember 2022	12,2
Abgeschriebene Beträge	-4,1
Nettoänderungen über die erwartete Laufzeit	7,5
Stand zum 31. Dezember 2023	15,6

Der Bruttobuchwert der Forderungen erhöhte sich im Geschäftsjahr um EUR 11,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,2 Mio.). Wesentliche Änderungen im Bruttobuchwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben sich regelmäßig aufgrund von Veränderungen im Rahmen des normalen Geschäftsverlaufs. Der Anstieg im Geschäftsjahr ist im Wesentlichen auf das Geschäft in Polen sowie auf Betriebskostenabrechnungen zum Jahresende zurückzuführen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einem Nominalwert zum 31. Dezember 2023 von EUR 9,9 Mio. (Vorjahr: EUR 7,8 Mio.) unterliegen Vollstreckungsmaßnahmen.

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel

Die Einschätzung der erwarteten Kreditverluste bei den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten bzw. bei den liquiden Mitteln beruht auf Bewertungskennzahlen bzw. auf den Einstufungen externer Ratingagenturen. Die erwarteten Kreditverluste werden als unverändert gering eingestuft.

Der Konzern verfügte zum Stichtag über Zahlungsmittel in Höhe von EUR 128,6 Mio. (Vorjahr: EUR 240,5 Mio.). Die Zahlungsmittel werden bei Banken und Finanzinstituten hinterlegt, die ausschließlich ein Investment-Grade-Rating aufweisen. Mögliche Wertberichtigungen auf Zahlungsmittel werden auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet und spiegeln damit die kurzen Laufzeiten wider. Der Konzern nimmt an, dass seine Zahlungsmittel auf Grundlage der externen Ratings der Banken und Finanzinstitute derzeit ein sehr geringes Risiko aufweisen. Der Konzern hat daher aus Wesentlichkeitsgründen keine Wertminderung gebildet.

Der Konzern hält zum 31. Dezember 2023 ausgereichte, kurzfristige Darlehen in Höhe von EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.), die durch die Verpfändung von Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften besichert sind. Mögliche Wertberichtigungen der Darlehen werden grundsätzlich auf Basis erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet. Die TAG nimmt an, dass das Ausfallrisiko dieser Vermögenswerte dann signifikant ansteigt, wenn der zugrunde liegende LTV in den der Besicherung dienenden Immobilienobjektgesellschaften 85% überschreitet oder Zahlungsverzug auftritt.

LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien bei Banken sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Andere finanzielle Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen Beteiligungen mit einer unbestimmten Laufzeit. Alle übrigen finanziellen Vermögenswerte sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die folgende Tabelle zeigt die vertraglichen, nicht-diskontierten Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten.

Restlaufzeit finanzieller Verbindlichkeiten in TEUR		vertragliche Zahlungen		
	Buchwert	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
31. Dezember 2023				
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.290.273	282.707	1.228.417	874.441
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	523.864	122.260	392.611	41.965
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	463.463	2.938	478.813	0
Leasingverbindlichkeiten	45.331	16.826	20.102	12.582
Übrige Finanzverbindlichkeiten	4.147	3.744	5.362	3.072
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	11.739	0	11.341	0
Gesamt	3.338.817	428.475	2.136.646	932.060
31. Dezember 2022				
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.522.039	165.315	1.259.479	860.784
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	798.617	378.658	461.087	42.175
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	460.628	2.938	478.813	0
Leasingverbindlichkeiten	42.115	7.798	12.756	23.311
Übrige Finanzverbindlichkeiten	5.073	1.596	3.980	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	4.335	0	1.980	2.355
Gesamt	3.832.807	556.305	2.218.095	928.625

Die Optionsrechte aus der Wandelanleihe 2020/2026 sind bis zum Ende ihrer Laufzeit im August 2026 im Grundsatz jederzeit ausübbar, wobei die TAG im Falle von Wandlungsbegehren über eine Barausgleichsoption verfügt.

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 230,1 Mio. (Vorjahr: EUR 149,5 Mio.). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

FINANZIERUNGSRISIKO

Die TAG ist darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine Krise an den internationalen Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen, und solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. Die TAG nutzt weiterhin das derzeitige Marktumfeld, um sich durch langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite vor diesem Risiko abzusichern.

Im Konzernkreis bestehen Bankverbindlichkeiten und Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 2.197 Mio. (Vorjahr EUR 2.526 Mio.), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen.

Gleichermaßen sind für die Unternehmensanleihen in Deutschland und Polen sowie die Wandelanleihen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Kreditvereinbarungen können diese Anleihen und Darlehen gekündigt werden (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt „Angaben nach § 289a HGB und § 315a Abs. 1 HGB“ des zusammengefassten Lageberichts).

Zum Stichtag wurden wie im Vorjahr alle wesentlichen Auflagen aus Kreditverträgen eingehalten.

SICHERHEITEN

Der Konzern hält Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Sichteinlagen und Sparguthaben) von Mieter*innen in Höhe von EUR 53,9 Mio. (Vorjahr: EUR 52,8 Mio.). Die vertraglichen Bestimmungen sehen vor, dass Mietsicherheiten in Höhe von bis zu einer dreifachen Monatsmiete erbracht werden.

SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Verpflichtungen aus operativen Leasingverträgen werden entsprechend den Anforderungen des IFRS 16 bilanziert. Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen, insbesondere aus Dienstleistungs- oder Lizenzverträgen, von TEUR 3.669 (Vorjahr: TEUR 2.428), von denen TEUR 438 (Vorjahr: TEUR 508) in ein bis fünf Jahren fällig werden. Der restliche Betrag wird innerhalb eines Jahres fällig.

HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG sowie die Jahresabschlüsse verschiedener deutscher Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2023, soweit es sich um Pflichtprüfungen handelt, geprüft. Darüber hinaus wurde 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 innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Konzernabschlussprüfer von insgesamt TEUR 838 (Vorjahr: TEUR 1.306) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für

- Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 809 (Vorjahr: TEUR 745)
- andere Bestätigungsleistungen von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 554) und für
- sonstige Leistungen von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 7)

Von den Abschlussprüfungsleistungen entfallen TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 0) auf Nachberechnungen für das Vorjahr.

PERSONALSTAND

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter*innen des Konzerns stellt sich für die letzten beiden Geschäftsjahre wie folgt dar:

Mitarbeiter	2023	2022
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	913	922
Hausmeister*innen	499	494
Verwaltung und Zentralbereiche	329	325
Handwerker*innen	92	92
Gesamt	1.833	1.833

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Mit Ausnahme der in den folgenden Abschnitten dargestellten Vergütungen an die Organe der Gesellschaft waren wie im Vorjahr keine Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

AUFSICHTSRAT

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im abgelaufenen Geschäftsjahr 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
 - Creditshelf 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 Kötzing
 - 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 enthält ausschließlich kurzfristig fällige Leistungen.

VORSTAND

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

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr zu Auszahlungen kamen, stellen sich wie folgt dar:

Vergütung des Vorstands in TEUR	2023	2022
Kurzfristig fällige Leistungen	952	1.262
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	358
Anteilsbasierte Vergütung	-	716
Gesamt	952	2.336

Die Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses im Geschäftsjahr 2022 betreffen die im Vorjahr zur Auszahlung gekommene, in den Vorjahren erdiente langfristige Vergütung für den zum 31. Dezember 2021 in den Ruhestand gegangenen Vorstand Herrn Dr. Harboe Vaagt.

ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 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.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 11. März 2024

Claudia Hoyer
(COO, Co-CEO)

Martin Thiel
(CFO, Co-CEO)

ANTEILSBESITZLISTE GEM. § 313 ABS. 2 HGB

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
Mutterunternehmen		
TAG Immobilien AG	Hamburg	100,0
In den Konzernabschluss einbezogene, vollkonsolidierte Tochterunternehmen		
Portfolio Deutschland		
Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
VFHG Verwaltungs GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH	Hamburg	100,0
URANIA Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
TAG Handwerkerservice GmbH	Hamburg	100,0
TAG Steckelhörn Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Brandenburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0
TAG Wohnen & Service GmbH	Hamburg	100,0
TAG Immobilien Verwaltung GmbH	Hamburg	100,0
TAG Potsdam-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Portfolio Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0
TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH	Hamburg	100,0
TAG Portfolio Sachsen GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0
TAG Immobilien Service GmbH ¹⁾	Hamburg	100,0
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	Hamburg	100,0
Energie Wohnen Service GmbH ¹⁾	Hamburg	100,0
TAG Finance Holding GmbH	Hamburg	100,0
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Hamburg	100,0
TAG Nordimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Sachsenimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,0
TAG 1. NRW-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG 2. NRW-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Leipzig-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Marzahn-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG SH-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Magdeburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0

TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Chemnitz-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnen GmbH ¹⁾	Hamburg	100,0
TAG Stadthaus am Anger GmbH	Hamburg	100,0
TAG TSA Wohnimmobilien GmbH ¹⁾	Hamburg	100,0
Multimedia Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Zuhause Wohnen GmbH	Hamburg	100,0
TAG Schwerin-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Greifswald-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Vogtland-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	Hamburg	98,1
TAG Halle-Immobilien GmbH	Hamburg	94,9
TAG Grimma-Immobilien GmbH	Hamburg	94,9
TAG Sachsen-Anhalt Immobilien GmbH	Hamburg	94,9
TAG Cottbus-Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH	Hamburg	94,8
TAG Bartol Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Certram Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Sivaka Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Zidal Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Muldentäl Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Gotha-Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Müritzk-Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH	Hamburg	94,0
TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	94,0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH	Hamburg	94,0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH	Hamburg	94,0
TAG Merseburg-Immobilien GmbH	Hamburg	94,0
TAG Grasmus Immobilien GmbH	Hamburg	84,8
Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ¹⁾	Hamburg	84,8
Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	84,8
TAG Colonia-Immobilien AG	Hamburg	84,2
Colonia Wohnen GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Immobilien Verwaltung GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Ost GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Berlin GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	84,2

Colonia Wohnen Siebte GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	84,2
TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	84,2
FC REF I GmbH	Grünwald	80,0
Portfolio Polen		
TAG Residential Real Estate Sp.z.o.o.	Breslau, Polen	100,0
TAG Residential Real Estate 2 Sp.z.o.o.	Breslau, Polen	100,0
Vantage Development S.A.	Breslau, Polen	100,0
VD Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
VD Serwis Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
VD Rent Łódź 1 Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
VD Rent Wrocław 1 Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
VD Sp. z o. o., Mieszkania XX sp. k.	Breslau, Polen	100,0
VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
ROBYG S.A.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Warschau, Polen	100,0
Overkam 7 Qube Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warschau, Polen	100,0
Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Park Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Robyg Księgowość Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Jagodno Estates Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Star Property Sp. z o.o. in liquidation	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
IGD SILESIA Sp. z o.o. in liquidation	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
P-Administracja Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Residence Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Property Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0

Królewski Park Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Robyg Wola Investment Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Praga Arte Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Robyg Green Mokotów Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Warschau, Polen	100,0
Barium Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Barium 1 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Finance Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 24 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
GK ROBYG Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
PZT Transbud S.A.	Warschau, Polen	100,0
PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. in liquidation	Warschau, Polen	100,0
PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. in liquidation	Ślawnó, Polen	100,0
ROBYG 27 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 18 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Overkam 7 Qube SPV12 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 19 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Working Balance Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 21 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 22 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
10/165 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warschau, Polen	100,0
15/167 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warschau, Polen	100,0
8/126 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warschau, Polen	100,0
9/151 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Wega Development Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0

ROBYG Zajeżdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 23 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 24 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
GYBOR Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
TM Investment Holding Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 25 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 26 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 28 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	51,0
ROBYG 29 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 30 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Piątkowo Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
PRZYBRZEŻNA Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
KAJAR Investment Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
MKO Investment Holding Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Apartamenty przy metrze Sp. z o.o. in organization	Warschau, Polen	100,0
Krakowska Project Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG WPB Sp. z o.o.	Warschau, Polen	99,8

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
Companies accounted for using the equity method		
Affane Sp. z o.o.	Warschau, Polen	50,0
Zaspa Project Sp. z o.o.	Warschau, Polen	50,0
Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	50,0
Port Popowice Sp. z o.o.	Breslau, Polen	65,0
Biznes Port Sp. z o.o.	Breslau, Polen	65,0
Popowice Sp. z o.o.	Breslau, Polen	65,0

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital TEUR	Jahresüberschuss TEUR
Beteiligungen, nicht-konsolidiert				
IPD Invest Sp. z o.o. ³⁾	Breslau, Polen	50,0	48,0	-7,0
Altstadt Assekuranzvermittlung und Schadensmanagement GmbH ⁴⁾	Hamburg	49,0	434,0	754,0
Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l. i.L. ⁵⁾	Luxemburg	20,0	-3.178,0	181,0

¹⁾ Inanspruchnahme der Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB

²⁾ Befreit nach §264b HGB

³⁾ Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Polish GAAP zum 31. Dezember 2022

⁴⁾ Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach HGB zum 31. Dezember 2022

⁵⁾ Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Lux GAAP zum 31. Dezember 2022

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalentwicklung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird, den zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Bericht, auf den im Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht und ESG Rating“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird, den im Abschnitt „Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (Aktienrechtlicher Vergütungsbericht nach § 162 AktG)“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Vergütungsbericht nach § 162 AktG, die als ungeprüft gekennzeichneten Abschnitte „Nachhaltige Unternehmensentwicklung“ und „Nachhaltigkeitsbericht und ESG Rating“ des zusammengefassten Lageberichts, die im Abschnitt „Risikomanagement“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene und als ungeprüft gekennzeichnete Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems sowie einzelne weitere als ungeprüft gekennzeichnete Angaben im zusammengefassten Lagebericht haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten zusammengefassten Erklärung zur

Unternehmensführung sowie Berichte (zusammengefasster nichtfinanzieller Bericht und Vergütungsbericht). Ebenso erstreckt sich unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht nicht auf die Inhalte der oben genannten im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Abschnitte („Nachhaltige Unternehmensentwicklung“, „Nachhaltigkeitsbericht und ESG Rating“), der Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems sowie auf einzelne weitere als ungeprüft gekennzeichnete Angaben.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der Renditeigenschaften den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

- a. Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Konzernabschluss)
- b. Prüferisches Vorgehen

Bewertung der Renditeliegenschaften

- a. In dem Konzernabschluss der TAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2023 sind Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) in Höhe von Mio. 5.935,3 ausgewiesen. Die Renditeliegenschaften beinhalten dabei sowohl Bestandsimmobilien als auch Projektentwicklungsimmobilien für den eigenen Bestand und unbebaute Grundstücke. Der Anteil dieses Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 81,3 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage des Konzerns. Die gesetzlichen Vertreter der TAG Immobilien AG bewerten die Renditeliegenschaften zum beizulegenden Zeitwert. Im Geschäftsjahr 2023 wurde insgesamt ein Verlust aus der Bewertung der Renditeliegenschaften zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von Mio. EUR 705,2 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2023. Ermittelt wurden die beizulegenden Zeitwerte durch die akkreditierten, externen Gutachter CBRE GmbH, Frankfurt am Main, sowie Savills sp. z o.o., Warschau/Polen. Die beizulegenden Zeitwerte der Bestandsimmobilien werden dabei nach dem „Discounted Cashflow“-Verfahren, die der Projektentwicklungen mittels Residualwertverfahren und die der unbebauten Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren oder dem Residualwertverfahren ermittelt. Neben den von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Ist-Daten, die z. B. die vermietbare Fläche, den Leerstand, geplante Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung und die Ist-Miete beinhalten, fließen in die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien weitere bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind.

Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der aus der Berechnung resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind die aktuellen und zukünftigen Marktmieten sowie die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertungsmodelle war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Kapiteln „Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ sowie „1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)“ und zu den damit verbundene Schätzungsunsicherheiten in dem Kapitel „Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“ des Konzernanhangs enthalten.

- b. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns in Bezug auf die in Deutschland gelegenen Renditeliegenschaften ein Verständnis über den Prozess zur Bewertung des Immobilienvermögens verschafft sowie das eingerichtete interne Kontrollsystem zur Beurteilung der von dem deutschen externen Gutachter ermittelten beizulegenden Zeitwerte gewürdigt und eine Aufbau- und Funktionsprüfung implementierter prüfungsrelevanter Kontrollen durchgeführt. Wir haben die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des externen Gutachters kritisch gewürdigt. Hierzu haben wir gemeinsam mit unseren internen Spezialisten für Immobilienbewertungen die Konformität des angewandten Bewertungsverfahrens mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und das Bewertungsmodell methodisch und rechnerisch nachvollzogen sowie für risikoorientiert und zufällig ausgewählte Objekte die bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte eingehenden Parameter mit den vertraglichen Grundlagen abgestimmt bzw. – soweit es sich um Annahmen und Schätzungen handelte – diese bezüglich der von den gesetzlichen Vertretern der TAG Immobilien AG angewandten Methoden, Annahmen und Daten, auch anhand von allgemein zugänglichen Marktdaten,

hinsichtlich ihrer Angemessenheit beurteilt. Für eine Stichprobe von Immobilien haben wir darüber hinaus sowohl Vor-Ort-Besichtigungen als auch Befragungen der externen Gutachter durchgeführt.

Für die Prüfung der Bewertung der in Polen gelegenen Renditeliegenschaften haben wir Teilbereichsprüfer durch Prüfungsanweisungen instruiert. Deren Arbeiten haben wir unter Beurteilung der Verlässlichkeit der Teilbereichsprüfer sowie durch eine enge Einbindung in die Tätigkeiten und Überwachung von deren Arbeiten überprüft. Anschließend haben wir die Arbeit unter Würdigung von Vollständigkeit und Angemessenheit, der von dem jeweiligen Teilbereichsprüfer erlangten Prüfungsnachweise verwertet.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Richtigkeit der nach IAS 40 und IFRS 13 geforderten Angaben im Konzernanhang geprüft.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die EPRA-Berichterstattung,
- die mit der Erklärung nach § 289f HGB zusammengefasste Konzernerklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB, auf die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird,
- den uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung zu stellenden mit dem gesonderten nichtfinanziellen Bericht nach §§ 289b Abs. 3 und 289c bis 289e HGB zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht nach §§ 315b Abs. 3 und 315c HGB, auf den im Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht und ESG-Rating“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird,
- die Abschnitte „Nachhaltige Unternehmensentwicklung“ und „Nachhaltigkeitsbericht und ESG-Rating“ im zusammengefassten Lagebericht,
- den Vergütungsbericht im Abschnitt „Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (Aktienrechtlicher Vergütungsbericht nach § 162 AktG)“ des zusammengefassten Lageberichts,
- die im Abschnitt „Risikomanagement“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems,
- die anderen als ungeprüft gekennzeichneten Angaben im zusammengefassten Lagebericht,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB bzw. nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht und

- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts oder als ungeprüft gekennzeichneten Angaben im zusammengefassten Lagebericht,
- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlichen geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der mit der Erklärung zur Unternehmensführung zusammengefassten Konzernklärung zur Unternehmensführung ist, sowie für den Vergütungsbericht nach § 162 AktG sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es

besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und, sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA256: 97a0f26ae66d53af76d54d9e2cd684331ebd1e2cab6fd757da4c1be7cf60680a aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 16. Mai 2023 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 25. Juni 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2022 als Konzernabschlussprüfer der TAG Immobilien AG, Hamburg, tätig.

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

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Annika Deutsch.

Hamburg, den 11. März 2024

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Annika Deutsch

Wirtschaftsprüferin

gez. Maximilian Freiherr v. Perger

Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER*INNEN

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

Hamburg, 11. März 2024

Claudia Hoyer
(COO, Co-CEO)

Martin Thiel
(CFO, Co-CEO)

FINANZKALENDER 2024 DER TAG

VERÖFFENTLICHUNGEN / EVENTS

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

KONFERENZEN

15. Januar 2024	ODDO BHF Forum – Virtual days
16. Januar 2024	Kepler Cheuvreux 23rd German Corporate Conference (GCC), Frankfurt
07.–08. Februar 2024	Hamburger Investorentage
14. März 2024	J.P. Morgan 4th Annual Pan-European Small/Mid-Cap CEO Conference, London
21. März 2024	BofA EMEA – Real Estate CEO Conference, London
15. Mai 2024	Stifel Investment Conference Germany, Frankfurt
22.–23. Mai 2024	Kempens 22nd European Property Seminar, Amsterdam
05. September 2024	Société Générale – Pan-European Real Estate Conference, London
18. September 2024	EPRA Konferenz, Berlin
23. September 2024	Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference 2024, München
24. September 2024	13th Baader Investment Conference, München
14. November 2024	Kepler Cheuvreux Pan-European Real Estate Conference, London
03.–04. Dezember 2024	UBS Global Real Estate CEO/CFO Conference, London



TAG-Firmensitz Hamburg

KONTAKT

TAG Immobilien AG

Dominique Mann

Head of Investor & Public Relations

Telefon + 49 40 380 32 - 305

Telefax + 49 40 380 32 - 388

ir@tag-ag.com

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

www.tag-ag.com

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Geschäftsbericht 2023 mitunter auf die gleichzeitige Verwendung geschlechterspezifischer Sprachformen verzichtet, sondern stattdessen zum Beispiel das generische Maskulinum verwendet; dabei gelten sämtliche Personenbezeichnungen jeweils gleichermaßen für alle Geschlechter. Die Wahl dieser verkürzten Sprachformen hat lediglich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertungen.

Der Geschäftsbericht 2023 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

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