



GESCHAFTS BERICHT 2022

GROWING CASHFLOWS

TAG

Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	2022	2021	2020
Netto-Ist-Miete	339,9	333,1	322,5
EBITDA (bereinigt) Deutschland	233,5	226,1	222,3
EBITDA (bereinigt) Polen	80,8	13,2	12,6
Konzernergebnis	117,3	585,6	402,6
Ergebnis der Geschäftstätigkeiten Polen	59,3	6,7	9,1
FFO I pro Aktie in EUR	1,19	1,24	1,18
FFO I	189,4	182,0	172,6
FFO II pro Aktie in EUR	1,56	1,29	1,51
FFO II	247,3	188,8	221,9

Kennzahlen der Konzernbilanz	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	8.214,6	7.088,6	6.478,0
Eigenkapital	3.307,7	3.129,5	2.681,5
LTV in %	46,7	43,2	45,1

Portfoliodaten	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Einheiten Deutschland	86.914	87.576	88.313
Einheiten Polen (fertig gestellte Mietwohnungen)	1.153	361	0
Verkaufte Wohnungen Polen	1.751	412	509
Übergebene Wohnungen Polen	3.510	575	719
Immobilienvolumen (gesamt, in EUR Mio.)	7.481,4	6.735,3	5.984,4
Immobilienvolumen Deutschland (in EUR Mio.)	6.328,8	6.387,4	5.834,3
Immobilienvolumen Polen (in EUR Mio.)	1.152,6	347,9	150,1
Leerstand in % (gesamt, Deutschland)	4,8	5,7	5,6
Leerstand in % (Wohneinheiten, Deutschland)	4,4	5,4	4,5
I-f-I Mietwachstum in % (Deutschland)	1,5	1,5	1,4
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau, Deutschland)	2,7	1,3	1,5

EPRA Kennzahlen	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
EPRA Überschuss pro Aktie in EUR	1,08	1,01	1,03
EPRA NTA pro Aktie in EUR	20,74	25,54	21,95
EPRA Nettoanfangsrendite in %	4,2	3,9	4,5
EPRA Leerstandsquote in %	4,4	5,6	6,0
EPRA Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %	30,5	31,9	31,1
EPRA Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %	27,8	29,1	28,4
EPRA Loan to Value in %	47,6	43,5	-

Mitarbeiter*innen	2022	2021	2020
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.739	1.390	1.354

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 31.12.2022 in EUR Mio.	1.062
Grundkapital zum 31.12.2022 in EUR	175.489.025
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 31.12.2022 (ausgegeben)	175.489.025
Anzahl der Aktien zum 31.12.2022 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	175.441.591
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	99,97
Index	MDAX/EPRA

INHALT

INHALT

Kennzahlen	02		
Vorwort des Vorstands	05		
Bericht des Aufsichtsrats	08		
EPRA Berichterstattung	14		
Zusammengefasster Lagebericht	20		
Grundlagen des Konzerns	20		
■ Überblick und Konzernstrategie	20		
■ Konzernstruktur und Organisation	22		
■ Steuerungssystem	23		
■ Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Wohnimmobilienmarkt in Deutschland	25		
■ Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Wohnimmobilienmarkt in Polen	26		
■ Nachhaltige Unternehmensentwicklung	27		
■ Nachhaltigkeitsbericht und ESG Rating	28		
■ Forschung und Entwicklung	28		
■ Portfolio und Portfoliostrategie	29		
Wirtschaftsbericht	30		
■ Entwicklung des deutschen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes	30		
■ Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes	33		
■ Operativer Geschäftsverlauf in Deutschland	34		
■ Überblick über Geschäftstätigkeit in Polen	40		
■ Erwerb der ROBYG S.A.	41		
TAG-Aktie und Kapitalmarkt	42		
■ Kursentwicklung	42		
■ Grundkapital und Aktionärsstruktur	43		
■ Dividende	44		
■ Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten	44		
■ Finanzierungsrating	44		
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	45		
■ Ertragslage	45		
■ Vermögenslage	50		
■ Finanzlage	52		
		Berichterstattung zum Einzelabschluss (HGB)	58
		Prognose-, Chancen- und Risikobericht	62
		Chancen- und Risikobericht	65
		Internes Kontrollsystem und Risikomanagement	79
		Angaben nach §289a HGB, §315a HGB	80
		Erklärung zur Unternehmensführung nach §289f HGB, §315d HGB	83
		Vergütungsbericht nach §162 AktG	83
		Konzernbilanz	90
		Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	92
		Konzerngesamtergebnisrechnung	93
		Konzernkapitalflussrechnung	94
		Konzerneigenkapitalentwicklung	96
		Konzernanhang	98
		Grundsätze der Rechnungslegung	98
		Erläuterungen zur Bilanz	117
		Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	137
		Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	142
		Erläuterungen zur Segmentberichterstattung	142
		Angaben zu Finanzinstrumenten	144
		Sonstige Angaben	152
		Anteilsbesitzliste gem. § 313 Abs. 2 HGB	156
		Bestätigungsvermerk	161
		Versicherung der gesetzlichen Vertreter	170
		TAG Finanzkalender/Kontakt	170

VORWORT

VORWORT DES VORSTANDS

Liebe Aktionär*innen, sehr verehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2022 war für unsere Aktionär*innen kein einfaches Jahr. Ein Kursverlust der TAG-Aktie von 75%, eine mit deutlichem Abschlag zum EPRA NTA durchgeführte Bezugsrechtskapitalerhöhung und der von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagene Verzicht auf eine Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2022 machen dies klar.

Dabei haben wir aus operativer Sicht ein überaus erfolgreiches Jahr hinter uns. Im deutschen Immobilienportfolio haben wir im Mietwachstum und im Leerstandsabbau unsere Ziele deutlich übertroffen und so gute Werte wie lange nicht mehr erreicht. In Polen erzielten wir trotz widrigster Marktumstände kontinuierlich Gewinne und Liquiditätszuflüsse im Wohnungsverkauf. Der polnische Mietmarkt boomt, die von uns erzielten Ergebnisse in dem sich noch im Aufbau befindlichen Mietwohnungsportfolio zeigen dies eindrucksvoll. Die Prognosen zum FFO I und zum FFO II wurden erreicht und auch die Aussichten sind in beiden Märkte sehr positiv: starker Zuzug und zu geringe Neubauzahlen werden auch in den folgenden Jahren eine starke Nachfrage nach Wohnungen mit sich bringen.

Die beiden polnischen Tochtergesellschaften Vantage Development S.A. (Vantage) und ROBYG S.A. (ROBYG) wurden in 2022 zu einer Organisation zusammengeführt. Zwar bleiben die beiden Unternehmen in rechtlicher Hinsicht getrennt, um Vantage als Plattform für das Vermietungsgeschäft und ROBYG als Einheit für den Verkauf und die Bautätigkeit zu positionieren. Jedoch stehen beide Unternehmen unter dem gleichen personellen Management und agieren wirtschaftlich als einheitliche Organisation, um entsprechende Synergien sicher zu stellen. Besonders erfreulich ist, dass die Geschäftsleitung aus bereits langjährig für Vantage bzw. ROBYG tätigen Mitgliedern besteht und damit Kontinuität gewahrt sowie umfangreiche Marktexpertise gesichert werden konnte. Das war für uns ein wichtiger Schritt, denn Polen wird auch in Zukunft für uns einen Investitionsschwerpunkt bilden.

Aber 2022 wird auch als das Jahr in Erinnerung bleiben, in dem sich das wirtschaftliche Umfeld wesentlich negativ verändert hat. Die Kapitalmärkte waren von stark steigenden Zinsen geprägt. Neben dem Anstieg an sich sorgte hier sowohl die Geschwindigkeit des Zinsanstiegs als auch der mit weiteren Ungewissheiten behaftete Blick in die Zukunft für große Unsicherheit. Stark sinkende Aktienkurse und schnell steigende Renditen für Unternehmensanleihen waren für Immobilienunternehmen die Folge. Und nicht nur Kapitalmärkte haben sich verändert. Auch war der Transaktionsmarkt für deutsche Immobilien so schwach wie seit vielen Jahren nicht mehr. Investoren zeigten mit fortschreitendem Jahresverlauf immer mehr Zurückhaltung. Ursache war auch hier, gerade im Wohnungssegment, weniger der Zweifel an der künftigen operativen Performance, als die Unsicherheit im Hinblick auf das künftige Zinsniveau.

Die Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und stark gestiegene Zinsen haben uns in 2022 in einem Moment getroffen, in dem für die TAG durch die zum 31. März 2022 wirksam gewordene Akquisition von ROBYG umfangreiche Finanzierungsmaßnahmen erforderlich waren. Daher mussten wir reagieren und haben mit der Bezugsrechtskapitalerhöhung und dem vorgeschlagenen Dividendenverzicht unser Eigenkapital so gestärkt, dass weitere Kapitalmaßnahmen nicht erforderlich sind. In Polen haben wir unsere Investitionen für neue Vermietungsprojekte dahingehend angepasst, dass zunächst nur die aktuell in Bau befindlichen Projekte fertig gestellt und neue Projekte zurückgestellt werden. Durch diese Maßnahme und durch das ohnehin starke Verkaufsgeschäft ist es gelungen, die Geschäftstätigkeit in Polen bereits im Geschäftsjahr 2023 in Summe auf eine Cashflow-neutral Basis zu bringen. Ab dem Geschäftsjahr 2024 sind Liquiditätsüberschüsse zu erwarten, die dann auch wieder zum Bau neuer Mietwohnungen verwendet werden können. Und auch im Bereich der Fremdfinanzierung waren wesentliche Erfolge zu vermelden. Im deutschen Portfolio erfolgten Refinanzierungen und Neuabschlüsse von Bankkrediten, die zu einem Liquiditätszufluss von EUR 209 Mio. führten, und es wurden Schuldscheindarlehen in Deutschland und Unternehmensanleihen in Polen in einer Gesamthöhe von EUR 108 Mio. begeben.

Zudem haben wir bei Immobilienverkäufen in Deutschland gerade zum Ende des Geschäftsjahres Fortschritte erzielt. Im Gesamtjahr wurden rund 1.600 Wohnungen verkauft, davon alleine ca. 900 im vierten Quartal 2022. Die Verkäufe erfolgten dabei in Summe zum Buchwert, zum Ende des Jahres auch bewusst mit moderaten Preiszugeständnissen, d.h. leicht unterhalb der aktuellen Buchwerte, um im aktuell schwierigen Transaktionsmarkt Nachfrage zu generieren. Auch nach dem Stichtag haben wir Verkäufe in der Größenordnung der letzten Monate bereits realisiert oder diese stehen kurz bevor. Nach Abschluss der letzten Refinanzierungsmaßnahmen werden Verkäufe in Deutschland künftig nur noch auf opportunistischer Basis fortgesetzt, insofern ist das weitere benötigte Verkaufsvolumen begrenzt. Das ist angesichts des schwierigen Transaktionsmarkts ein wesentlicher Vorteil für uns.

**Claudia Hoyer (COO)****Martin Thiel (CFO)**

Durch all diese Maßnahmen konnte nicht nur die Brückenfinanzierung aus dem Erwerb der ROBYG deutlich reduziert werden, auch sind sämtliche Finanzverbindlichkeiten, die in 2023 zur Rückzahlung anstehen, vollständig refinanziert. Nach Tilgung des Restbetrags der Brückenfinanzierung von EUR 250 Mio., die aus weiteren Immobilienverkäufen sowie durch weitere Bankfinanzierungen in Deutschland erfolgen wird, bestehen in den nächsten drei Jahren keine wesentlichen Kapitalmarktverbindlichkeiten mehr.

Damit sind wir dem Ziel sehr nah, die TAG in einem herausfordernden und schwierigen Marktumfeld von allen wesentlichen Refinanzierungsaufgaben befreit zu haben. Die Strategie der TAG, starke Cashflows aus einem renditestarken Portfolio zu generieren, sehen wir gerade in diesem herausfordernden Umfeld stark gestiegener Zinsen als unverändert richtig an und werden diese konsequent weiterverfolgen.

Ihnen, liebe Aktionär*innen, danken wir für Ihr Vertrauen in uns, gerade in diesem schwierigen Umfeld. Der im Branchenvergleich bereits jetzt starke Cashflow unseres Geschäfts und eine strategische Positionierung, die die Stabilität des deutschen Wohnungsmarkts mit attraktiven Wachstumsaussichten in Polen vereint, werden nach unserer Überzeugung auch am Kapitalmarkt wieder bessere Zeiten für die TAG-Aktie nach sich ziehen.

Großer Dank gehört an dieser Stelle auch unserem gesamten Team, sowohl in Deutschland als auch in Polen, das mit großem Engagement und langjährigem Knowhow auch in 2022 eine tolle Leistung gezeigt hat.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Hoyer
COO

Martin Thiel
CFO

AUFSICHTS RAT

BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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

die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2022 waren alles andere als einfach. Stark steigende Energiepreise, eine hohe Inflation und schnell steigende Zinsen sorgten an den Kapitalmärkten, gerade bei Wohnimmobilien, für stark fallende Aktienkurse und deutlich erschwerte Finanzierungsbedingungen. Das Geschäftsmodell der TAG, das sowohl in Deutschland als auch in Polen auf renditestarke Immobilien setzt und in Deutschland preisgünstiges Wohnen auch in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten anbietet, erwies sich jedoch auch unter diesen herausfordernden Bedingungen als robust.

Der deutsche Wohnungsbestand per 31. Dezember 2022 beläuft sich auf rund 86.900 Einheiten. Wesentliche An- und Verkäufe erfolgten im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht, das Portfolio blieb insofern weitgehend konstant. In Polen haben wir mit dem zum 31. März 2022 wirksam gewordenen Erwerb der ROBYG S.A. demgegenüber eine wesentliche Investition getätigt, um unseren Aktionär*innen, neben dem deutschen Kernmarkt, mittel- und langfristig weitere attraktive Wachstumschancen zu sichern.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex (sowohl in der Fassung vom 20. März 2020 („DCGK 2020“) als auch in der vom 27. Juni 2022 („DCGK 2022“), zusammen „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 Aufsichtsratsvorsitzenden in regelmäßigem Kontakt, um sich über wichtige Geschäftsvorfälle abzustimmen. Dies galt in besonderem Maße für die im Juli 2022 durchgeführte Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös in Höhe von 202 Mio. EUR.

Zusammensetzung und Organisation des Aufsichtsrats

Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Herr Rolf Elgeti, sein Stellvertreter Herr Lothar Lanz. Lediglich Herr Elgeti ist ehemaliges Mitglied des Vorstands der Gesellschaft, aus dem er am 31. Oktober 2014 ausschied. Die 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. Herr Lanz als Vorsitzender des Ausschusses verfügt u.a. über Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung, während Herr Elgeti diesen u.a. auf dem Gebiet der Rechnungslegung vorweisen kann. Beide verfügen darüber hinaus über Sachverstand auf dem Gebiet der 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:

	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Personalausschuss
Rolf Elgeti	Vorsitzender	Mitglied	Vorsitzender
Lothar Lanz	Stellv. Vorsitzender	Vorsitzender	Mitglied
Prof. Dr. Kristin Wellner	Mitglied	Mitglied	-
Dr. Philipp K. Wagner	Mitglied	-	Mitglied
Harald Kintzel	Mitglied	-	-
Fatma Demirbaga-Zobel	Mitglied	-	-

Sitzungen des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich in einer Präsenzsitzung und sieben Videokonferenzen über den Fortgang der Geschäftsentwicklung informieren lassen sowie Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. In zehn Vorgängen wurden Beschlüsse außerhalb von Sitzungen per E-Mail-Abfrage gefasst. Die Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen des abgelaufenen Geschäftsjahres stellt sich dabei wie folgt dar:

Sitzungsteilnahme 2022 der Aufsichtsräte	14. Mrz	20. Apr	12. Mai	05. Jul	07. Jul	16. Sep	18. Nov	21. Nov
Rolf Elgeti	x	x	x	x	x	x	x	x
Lothar Lanz	x	-	x	x	x	x	x	x
Prof. Dr. Kristin Wellner	x	x	x	x	x	x	x	x
Dr. Philipp K. Wagner	x	x	x	x	x	x	x	x
Harald Kintzel	x	x	x	x	x	x	x	x
Fatma Demirbaga-Zobel	x	x	x	x	x	x	x	x

Sitzungsteilnahme 2022 Prüfungsausschuss	17. Feb	14. Mrz	16. Sep	18. Nov
Rolf Elgeti	x	x	x	x
Lothar Lanz	x	x	x	x
Prof. Dr. Kristin Wellner	x	x	x	x

Sitzungsteilnahme 2022 Personalausschuss	16. Nov
Rolf Elgeti	x
Lothar Lanz	x
Dr. Philipp K. Wagner	x

In der bilanzfeststellenden Sitzung am 14. März 2022 setzte sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2021 sowie dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers auseinander und billigte den Jahres- und Konzernabschluss 2021. Die Abschlussprüfer nahmen persönlich an der Sitzung teil und erörterten gemeinsam mit dem Aufsichtsrat eingehend die Ergebnisse der Prüfung. In dieser Sitzung befassten sich Aufsichtsrat und Vorstand darüber hinaus intensiv mit den Vorschlägen und der Präferenz des Prüfungsausschusses im Zuge des erforderlich gewordenen Wechsels des Abschlussprüfers. Der Aufsichtsrat verabschiedete die Beschlussgegenstände der Tagesordnung der für den 13. Mai 2022 terminierten ordentlichen Hauptversammlung. Ein weiteres wesentliches Thema war der bevorstehende Vollzug des Erwerbs sämtlicher Anteile an der ROBYG S.A. sowie die Refinanzierung des Kaufpreises.

In der Sitzung vom 20. April 2022 stellte der Vorstand den Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2021 vor, der vom Aufsichtsrat einstimmig verabschiedet wurde.

Der Schwerpunkt der Sitzung vom 12. Mai 2022 lag neben dem Bericht des Vorstands über den Gang der Geschäfte in der Diskussion über die Refinanzierung des Kaufpreises zum Erwerb der ROBYG S.A. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Compliance-Bericht 2021.

In den Sitzungen vom 05. und 07. Juli 2022 befasste sich der Aufsichtsrat mit der Refinanzierung des Kaufpreises zum Erwerb sämtlicher Anteile an der ROBYG S.A. und der in diesem Zusammenhang schließlich durchgeführten Bezugsrechtskapitalerhöhung.

Gegenstand der Sitzung vom 16. September 2022 waren u.a. Verkäufe im deutschen Immobilienportfolio sowie potenzielle Kandidaten*innen für die Neuwahlen der Vertreter*innen der Anteilseigner*innen im Aufsichtsrat in der ordentlichen Hauptversammlung 2023.

In der Sitzung vom 18. November 2022 lagen die Schwerpunkte auf dem Bericht des Vorstands u.a. zum Ergebnis des dritten Quartals und dem Ausblick auf das Jahresergebnis 2022 sowie der Planung für die Geschäftsjahre 2023 bis 2025. Die Planung wurde einstimmig gebilligt.

In der Sitzung vom 21. November 2022 beriet sich der Vorstand mit dem Aufsichtsrat über die Zahlung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2022. Der Aufsichtsrat beschloss einstimmig, der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2022 beschließt, keine Dividendenzahlung vorzuschlagen.

Arbeit im Prüfungsausschuss

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 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 seinen Sitzungen am 17. Februar 2022 stellten sich vor dem Hintergrund des notwendig gewordenen Wechsels des Abschlussprüfers zwei Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vor. In diesem Zusammenhang stand auch der wesentliche Tagesordnungspunkt am 14. März 2022, Validierung des Berichts des Vorstands über das Auswahlverfahren. Der Zwischenabschluss zum ersten Halbjahr 2022 sowie die Planung und Schwerpunkte der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2022 waren im wesentlichen Gegenstand der Sitzung am 16. September 2022. Am 18. November 2022 tagten der Prüfungsausschuss und das Gesamtgremium des Aufsichtsrats gemeinsam. Insoweit waren aus Sicht des Prüfungsausschusses der Bericht des Abschlussprüfers zum aktuellen Stand der Abschlussprüfung, der Bericht des Vorstands u.a. zum Ergebnis des dritten Quartals und der Ausblick auf das Jahresergebnis 2022 sowie die Planung für die Jahre 2023 bis 2025 die wesentlichen Gegenstände der Sitzung.

Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 für die TAG Immobilien AG der von der Hauptversammlung am 13. Mai 2022 gewählten Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, erteilt.

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüft den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG erstmalig für das Geschäftsjahr 2022.

Feststellung des Jahresabschlusses und Billigung des Konzernabschlusses

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellten Jahresabschluss und zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft sowie den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und hierzu jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 13. März 2023 intensiv beraten, nachdem der Prüfungsausschuss sich bereits zuvor intensiv und parallel zur Prüfung mit deren Ergebnis auseinandergesetzt und mit den Prüfern diskutiert hatte. Vertreter des Abschlussprüfers nahmen an der Sitzung vom 13. März 2023 persönlich 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 damit vom Aufsichtsrat festgestellt bzw. gebilligt.

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.

Der im DCGK enthaltenen Empfehlung C.5, nach der Personen, die dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehören, nicht mehr als zwei Aufsichtsratsmandate und keinen Aufsichtsratsvorsitz in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften wahrnehmen sollten, kommt die Gesellschaft nicht nach. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Rolf Elgeti, überschreitet die empfohlene maximale Anzahl an Mandaten.

Aufgrund des infolge der Integration der ROBYG S.A. erwarteten erhöhten Zeitaufwands bei der erforderlichen Konsolidierung wurde der im DCGK ausgesprochenen Empfehlung F.2, öffentlich Zugänglichmachen der verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums, nicht gefolgt. Die Zwischenmitteilungen für das erste und dritte Quartal 2022 sowie der Zwischenbericht für das erste Halbjahr 2022 wurden nicht innerhalb des empfohlenen Zeitraums veröffentlicht. Es ist beabsichtigt, ab dem ersten Quartal 2023 die Empfehlung F.2 des DCGK wieder zu befolgen.

Die Erklärung gemäß § 161 AktG wurde im Geschäftsjahr 2021 in der Dezembersitzung des Aufsichtsrats verabschiedet und per elektronischer Beschlussfassung am 22. Februar 2022 im Hinblick auf die Befolgung der Empfehlung F.2 des DCGK aktualisiert. Die Empfehlungen des DCGK wurden im Geschäftsjahr 2022 im Übrigen vollständig befolgt. Mit Ausnahme der Empfehlung C.5 wurde den Empfehlungen des DCGK 2022 seit Beginn des Geschäftsjahres 2023 entsprochen und es ist beabsichtigt, dass ihnen im laufenden Geschäftsjahr, abgesehen von der Empfehlung C.5, vollständig entsprochen wird.

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 2023

Für den Aufsichtsrat

Rolf Elgeti

Vorsitzender des Aufsichtsrats

EPRA

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. Unter Berücksichtigung der gewichteten Anzahl der im Geschäftsjahr ausstehenden Aktien errechnen sich dann die EPRA Earnings je Aktie.

in EUR Mio.	2022	2021
Konzernergebnis Deutschland	74,3	567,7
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	97,3	-525,0
Latente Steuern hierauf	-16,6	105,9
Ergebnis aus Verkäufen	1,4	-0,1
Steuerbelastung aus Verkäufen	0,0	0,0
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	15,6	-2,7
Latente Steuern hierauf	-0,2	3,6
Vorfälligkeitsentschädigungen aus vorzeitiger Rückzahlung von Bankkrediten	1,2	0,0
Dividendenauszahlungen an nicht-beherrschende Gesellschaften	-1,2	-1,3
EPRA Überschuss	171,8	148,1
Latente Steuern (außerhalb des Bewertungsergebnisses)	30,1	17,1
Nicht zahlungswirksame Finanzergebnisse	-29,3	2,2
Sondereffekte	7,3	5,8
Abschreibungen	9,4	8,7
Steuerbelastung aus Verkäufen	0,0	0,0
Angepasster EPRA Überschuss (FFO I)	189,4	182,0
Gewichtete Anzahl der Aktien (ausstehend, in Tsd.)	158.900	146.358
EPRA Überschuss je Aktie in EUR	1,08	1,01
Angepasster EPRA Überschuss (FFO I) je Aktie (EUR)	1,19	1,24
Zinsaufwand Wandelanleihe (gezahlte Zinsen)	0,0	0,1
EPRA Überschuss, verwässert*	171,8	148,2
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert, in Tsd.)	158.900	147.101
EPRA Überschuss je Aktie in EUR, verwässert*	1,08	1,01

* Unter Berücksichtigung der Effekte aus der potenziellen Wandlung der begebenen Wandelanleihen sowie unter Berücksichtigung potenzieller Aktien aus der Vorstandsvergütung.

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:

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
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 beizulegendem Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten	0,0	0,0	98,7
Transaktionskosten (z.B. Grunderwerbssteuer)	519,8	0,0	0,0
EPRA Kennzahlen (verwässert)	4.480,2	3.638,9	3.110,0
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

in EUR Mio.	EPRA NRV 31.12.2021	EPRA NTA 31.12.2021	EPRA NDV 31.12.2021
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.039,7	3.039,7	3.039,7
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	682,4	653,8	0,0
Zeitwert Derivate	16,6	16,6	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	51,2	51,2	51,2
Geschäfts- und Firmenwert	0,0	-18,3	-18,3
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	-4,9	0,0
Differenz zwischen Buchwert und beizulegenden Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten	0,0	0,0	-22,2
Transaktionskosten (z.B. Grunderwerbssteuer)	541,8	0,0	0,0
EPRA Kennzahlen (verwässert)	4.331,7	3.738,2	3.050,5
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	146.380	146.380	146.380
EPRA Kennzahlen je Aktien in EUR (verwässert)	29,59	25,54	20,84

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:

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

EPRA NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA Nettoanfangsrendite setzt die zum Stichtag vorhandene annualisierte Jahresnettokaltmiete 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.

in EUR Mio.	31.12.2022	31.12.2021
Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen	6.328,8	6.735,3
Hierbei in Abzug gebrachte Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten)	519,8	523,8
Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen (brutto)	6.848,6	7.259,1
Annualisierte Jahresnettokaltmiete zum Stichtag	340,6	335,8
Instandhaltungsaufwendungen	-37,1	-38,8
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	-7,7	-7,0
Betriebskosten Leerstand	-9,3	-9,2
Netto-Mieterträge nach nicht-umlagefähigen Kosten	286,6	280,8
Anpassungen für Vermietungsanreize (mietfreie Zeiten)	0,0	0,0
Miete nach nicht-umlagefähigen Nebenkosten, Instandhaltungsaufwendungen und Vermietungsanreizen	286,6	280,8
EPRA Nettoanfangsrendite in %	4,2%	3,9%
EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	4,2%	3,9%

EPRA LEERSTANDSQUOTE

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

in EUR Mio.	31.12.2022	31.12.2021
Soll-Miete Dezember	29,6	29,6
Durch Leerstand entgangene Miete Dezember	1,3	1,7
EPRA Leerstandsquote in %	4,4%	5,6%

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. Das erst im Juni 2021 mit Fertigstellung der ersten Projekte gestartete Vermietungsgeschäft in Polen hatte zum Stichtag noch keinen wesentlichen Einfluss auf die erzielten Mieterlöse, daher werden für das Geschäftsjahr 2022 unverändert zum Vorjahr noch ausschließlich Aufwendungen für Deutschland gezeigt.

in EUR Mio.	2022	2021
Aufwendungen aus Vermietung (ohne Weiterbelastungen)	56,9	57,8
Wertminderungsaufwand (im Mietergebnis)	4,9	3,9
Dienstleistungsergebnis	-27,9	-26,3
Sonstige betriebliche Erträge	-4,1	-3,4
Personalaufwand	55,6	57,1
Sonstiger betrieblicher Aufwand	25,6	23,0
Sondereffekte	-7,3	-5,8
EPRA Kosten inkl. Leerstandskosten	103,8	106,3
Leerstandskosten	9,3	9,2
EPRA Kosten exkl. Leerstandskosten	94,5	97,1
Mieterlöse („Kaltmiete“)	339,9	333,1
EPRA Kostenquote inkl. Leerstandskosten in %	30,5%	31,9%
EPRA Kostenquote exkl. Leerstandskosten in %	27,8%	29,1%

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 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 4,3 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 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.	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.522,0	2.066,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	798,6	546,3
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	460,6	457,8
Nettoverbindlichkeiten	77,8	0,0
Liquide Mittel	-240,5	-96,5
Nettofinanzverschuldung	3.618,6	2.974,1
Renditeliegenschaften	6.569,9	6.540,4
Immobilien im Sachanlagevermögen	9,9	9,1
Immobilien des Vorratsvermögens	714,2	113,8
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	187,4	72,0
Immobilienvolumen (Buchwert)	7.481,4	6.735,3
Immaterielle Vermögenswerte	4,9	4,9
Nettoforderung	0,0	21,7
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	108,4	81,7
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	7.594,7	6.843,6
EPRA Loan to Value (LTV)	47,6%	43,5%

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

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

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 TAG an keinen Joint Ventures beteiligt ist.

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

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

LAGE BERICHT

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Überblick und Konzernstrategie

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien der TAG und ihrer Tochtergesellschaften verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie seit dem Geschäftsjahr 2020 zusätzlich auch auf Polen. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. Dezember 2022 rund 86.900 (31. Dezember 2021: rund 87.600) Wohnungen in Deutschland. In Polen verfügt die TAG im Geschäftsfeld Vermietung von Wohnungen zum Stichtag über ca. 1.150 fertiggestellte Wohnungen. Weitere ca. 2.200 Mietwohnungen befinden sich im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve zum zukünftigen Bau von ca. 10.100 weiteren Wohnungen. Im Bereich des Verkaufsgeschäfts sind zum Stichtag ca. 6.400 Wohnungen im Bau (inklusive ca. 360 fertiggestellte und noch nicht verkaufte Wohnungen), die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere ca. 12.600 zukünftige Wohnungen.

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

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

Die Investitionen der TAG erfolgen in Deutschland vorwiegend in mittelgroßen Städten und im Umfeld großer Metropolen, da dort nicht nur Wachstumspotenziale, sondern insbesondere bessere Renditechancen im Vergleich zu Investitionen in den Großstädten gesehen werden. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstände auf, die dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen innerhalb Deutschlands nahezu ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um auf diese Weise bereits vorhandene Verwaltungsstrukturen zu nutzen. Zudem ist die lokale Marktkenntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung.

Neben der langfristigen Bestandshaltung werden selektiv Verkaufschancen genutzt, um die dabei realisierte Wertsteigerung und Liquidität wieder in neue Portfolios mit höheren Renditen zu investieren. Mit dieser Strategie des „Kapital-Recyclings“ reagiert die TAG auf den Wettbewerb um deutsche Wohnimmobilien und fokussiert sich dabei auf die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Größenordnungen steht in Deutschland nicht im Vordergrund der Unternehmensstrategie. Ziel ist es vielmehr, durch eine nachhaltige und aktive Bestandsbewirtschaftung Mieter*innen preisgünstigen Wohnraum und Investor*innen wachsende Cashflows durch attraktive Dividenden zu bieten.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2020 hat die TAG ihr Portfolio regional nach Polen erweitert. Die Vantage Development S.A. („Vantage“), ein Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau, bildete hier die erste Plattform für die weitere Entwicklung, die auf den Aufbau eines eigenen Bestands an Wohnungen in Polen gerichtet ist und daneben noch aktuell den weiteren Abverkauf von bereits geplanten und neu zu errichtenden Einheiten umfasst.

Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung des Geschäftsmodells der TAG, das sich auch hier auf starke Cash-Renditen (im Sinne einer FFO-Rendite bezogen auf das einzusetzende Eigenkapital) fokussiert. Der polnische Mietwohnungsmarkt ist durch ein Angebotsdefizit gekennzeichnet. Er gilt als einer der am wenigsten gesättigten Wohnungsmärkte in Europa, mit einem Wohnungsmangel von bereits über 2,1 Mio. Einheiten. Darüber hinaus unterstützt die absolute Größe des polnischen Marktes (ca. 38 Mio. Einwohner, fünftgrößtes EU-Land nach Einwohnerzahl), gepaart mit einem steigenden Dienstleistungssektor und einer günstigen demografischen Entwicklung („Generation Mieten“ – wachsende Präferenz für Mietwohnungen) den Markteintritt der TAG in Polen. Der Vorstand erwartet, dass sich die TAG durch den frühen Markteintritt einen Wettbewerbsvorteil in Bezug auf Umfang, Marktkenntnis, Marktdurchdringung und Marktposition verschaffen kann.

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

Konzernstruktur und Organisation

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

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

- COO: Immobilienmanagement, Akquisition und Verkauf, Strategisches Immobilienmanagement/Marketing, Shared Service Center, FM-Dienstleistungen, Handwerkerservice, Zentraler Einkauf, Change-Management, Business Apartments, Energie Wohnen Service, Multimedia Immobilien, Business Development, Environmental Social Governance (ESG), Digitalisierung und Personal
- CFO: Konzernrechnungswesen, Finanzierung und Treasury, Steuern, Controlling, Investor & Public Relations, ERP/Datenmanagement, Recht, Gerichtliches 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 2022 besteht der Konzern, nach der im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Akquisition in Polen, aus 187 (Vorjahr: 101) vollkonsolidierten Tochterunternehmen. Eine Gesamtübersicht aller Gesellschaften ist im Konzernanhang dargestellt.

Die Aufbauorganisation des operativen Geschäfts ist durch eine dezentrale Struktur, flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege gekennzeichnet. Kern dieser Organisation ist in Deutschland die sogenannte „LIM-Struktur“ (LIM abgekürzt für Leiter*in Immobilienmanagement). Jedem LIM ist ein regional abgegrenzter Immobilienbestand zugeordnet, dessen Verwaltung dezentral und im Rahmen der genehmigten Budgets weitgehend eigenverantwortlich erfolgt. Die Regionen entsprechen in Summe dem in der Segmentberichterstattung dargestellten Segment „Vermietung“. Wesentliche Aufgabenfelder in der dezentralen Verantwortung betreffen die direkte Kundenbetreuung und Mieterzufriedenheit, die Vermietung, die technische Betreuung der Wohneinheiten in Bezug auf Instandhaltungsmaßnahmen sowie das Forderungsmanagement.

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

Die zentralen Funktionen des operativen Geschäfts betreffen vor allem die übergreifende Entwicklung von Portfolio-, Standort- und Bewirtschaftungskonzepten und Standards mit dem Ziel, eine einheitliche Qualität und mehr Service für die Mieter*innen effizient und nachhaltig zu gestalten. Darüber hinaus sind Funktionen wie Ankauf/Verkauf, Facility Management Services, Einkauf und Shared Service Center zentral organisiert. Die Bündelung dieser Funktionen entlastet das operative Management und gewährt Unabhängigkeit von Drittdienstleistern. Daneben werden durch die Zentralabteilungen Abläufe vereinheitlicht, überregionale Rahmenverträge ausgehandelt sowie Produkte und Dienstleistungen gruppenübergreifend geprüft.

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

Steuerungssystem

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

Operative Kennzahlen

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

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

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

Weiterhin werden auf quartalsmäßiger Basis für die beiden Segmente Vermietung und Dienstleistungen sogenannte „Deckungsbeiträge“ ermittelt. Für das Segment Dienstleistungen werden diese direkt aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Das Segmentergebnis I dieses Segments entspricht dem ausgewiesenen Dienstleistungsergebnis, das Segmentergebnis II ermittelt sich unter Abzug aller weiteren Erträge und Aufwendungen mit Ausnahme von Finanzierungs- und Ertragsteuerpositionen. Für das Segment Vermietung wird für jede Region und den Gesamtkonzern aus den Netto-Ist-Mieten („Kaltmieten“) und zugehörigen Aufwendungen der Deckungsbeitrag I (Segmentergebnis I) entwickelt. Unter Berücksichtigung direkt den LIM-Regionen zurechenbarer Personalkosten und weiterer betrieblicher Kosten wird der Deckungsbeitrag I in einen Deckungsbeitrag II (Segmentergebnis II) übergeleitet.

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

Finanzielle Kennzahlen

Wesentliche Kennzahlen der Konzernsteuerung sind die Funds from Operations (FFO). Der FFO ermittelt sich aus dem Konzernergebnis in Deutschland, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen (ohne eine Bereinigung von Wertminderungen auf Mietforderungen), nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne nicht regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte sowie unter Abzug tatsächlicher Ertragsteuern. Innerhalb des FFO wird zwischen dem FFO I (ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen) und dem FFO II (mit Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen in Deutschland und unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Geschäftstätigkeit in Polen) unterschieden. Als bedeutsame Steuerungsgröße wird im Konzern als Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft insbesondere der FFO I auf unverwässerter Basis verwendet, der monatlich ermittelt und mit den Planwerten abgeglichen wird, sowohl in absoluten Größenordnungen als auch auf Basis der ausstehenden Aktien.

Für die Aktivitäten der TAG in Polen wird als unterstützende Kennzahl das „Ergebnis der Geschäftstätigkeit in Polen“ quartalsweise ermittelt. Dieses errechnet sich aus dem IFRS-Konzernergebnis nach Minderheiten der polnischen Tochtergesellschaften, bereinigt um nicht-zahlungswirksame Effekte aus Kaufpreisallokationen, aus der Immobilienbewertung, aus latenten Ertragsteuern und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte.

Darüber hinaus wird als weitere unterstützende Kennzahl der Verschuldungsgrad Loan to Value (LTV), der sich aus der Summe der gesamten Finanzverbindlichkeiten (Bankkredite sowie Unternehmens- und Wandelanleihen inklusive Scheckscheindarlehen und Commercial Papers) abzüglich der liquiden Mittel in Relation zum gesamten Immobilienvermögen (inklusive der stillen Reserven in den zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewerteten Immobilien im Sach- oder Vorratsvermögen sowie geleisteter Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe) ergibt, monatlich berechnet und an den Vorstand berichtet. Als weitere unterstützende Kennzahl wird der EPRA NTA monatlich berechnet und an den Vorstand berichtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nachhaltige Unternehmensentwicklung¹

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

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

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

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

¹ Ungeprüfte Angaben

Nachhaltigkeitsbericht und ESG Rating²

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

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

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

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

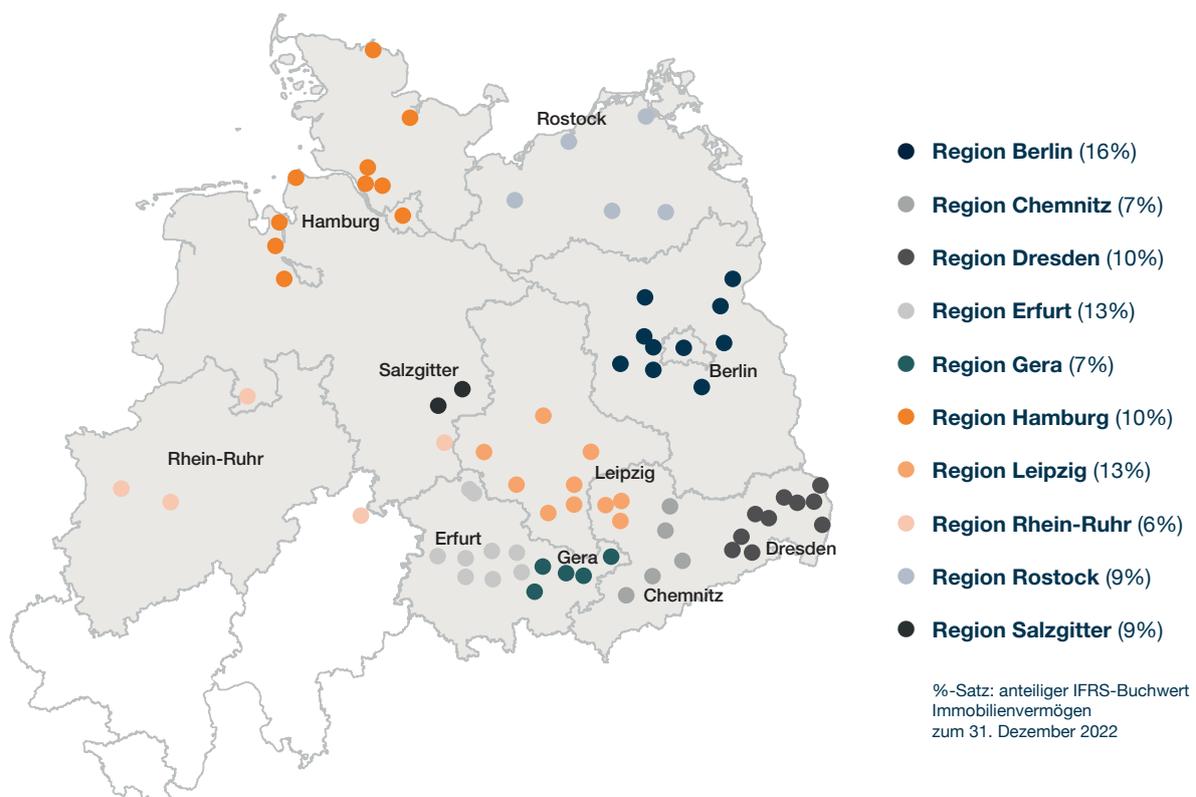
Forschung und Entwicklung

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.

² Ungeprüfte Angaben

Überblick über das Portfolio und Portfoliostrategie

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



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

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

** ohne Akquisitionen

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

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

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

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

Entwicklung des deutschen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

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

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

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

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

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

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

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

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

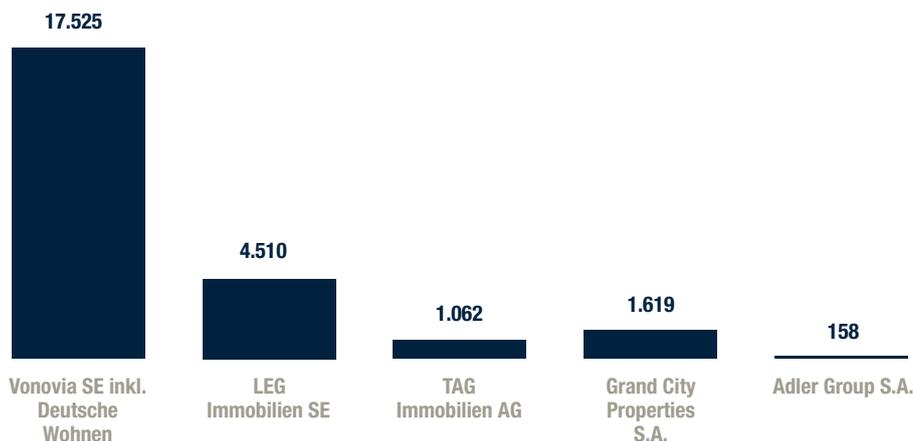
Im Ergebnis spricht die solide und robuste Basis der Fundamentaldaten weiterhin für Investitionen im deutschen Wohnungsmarkt. Die anstehende Sanierungswelle in den kommenden Jahrzehnten könnte eine neue Investitionsrallye auslösen. Die Rahmenbedingungen hinsichtlich Finanzierung, Baukosten und Kostenumlegbarkeit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

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

Anzahl Wohnungen



Marktkapitalisierung in EUR Mio.



Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

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

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

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

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

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

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

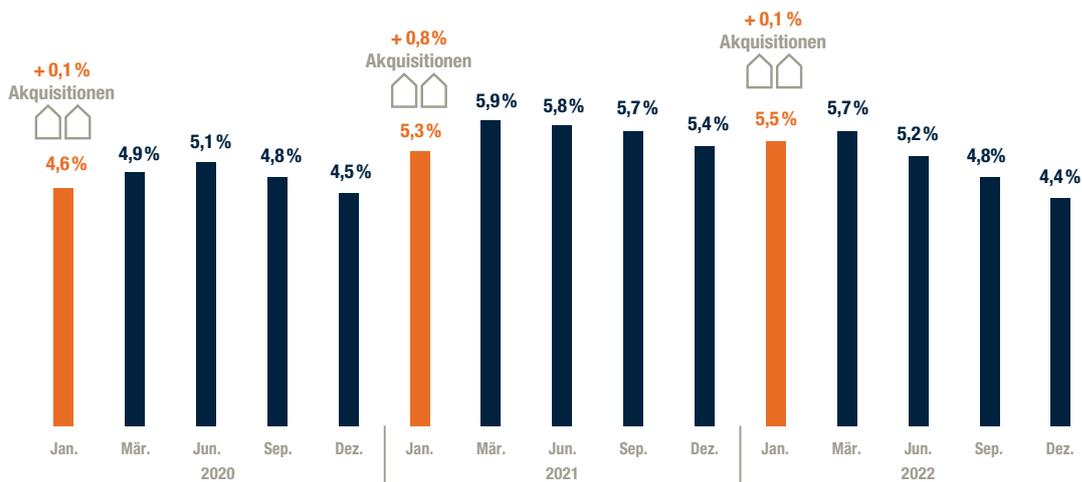
Insgesamt ist im Jahr 2022 eine deutliche Steigerung der Kaufpreise für polnische Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahr festzustellen. Auf Jahresbasis lag der Anstieg auf fünf Märkten zwischen 8,7% und 18,6%, in Breslau sogar bei 22,6%. In der Hauptstadt Warschau lag der Preiszuwachs bei 10,1%. Grund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

Die Stimmung der Marktteilnehmer wurde von vielen negativen Faktoren beeinflusst, die den Kauf einer Immobilie deutlich erschweren. Der andauernde Krieg in der Ukraine, die steigenden Zinsen, die Inflation und die hohen Energiepreise sind auch in Polen zu spüren. Doch laut JLL hat sich die Stimmung der Investoren besonders im Dezember verbessert. Die Akzeptanz sowohl an das neue Zinsumfeld als auch an die Inflation im Zusammenspiel mit einem milden Winter könnten zu diesen stabilen Verkaufszahlen geführt haben. Zudem weist JLL darauf hin, dass der Anstieg an Barkäufen verdeutlicht, dass eine große Anzahl an Marktteilnehmern von steigenden Preisen in den nächsten 1-3 Jahren sowie anhaltendem Mietwachstum überzeugt ist. Die durch den unregulierten Markt faktische Mieten-Indexierung bei Wohnimmobilien sollte in 2023 ein Mietwachstum von ca. 7-9% bedingen, während steigende Energie- und Service-Kosten ebenfalls zu steigenden Nebenkosten führen.

Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio

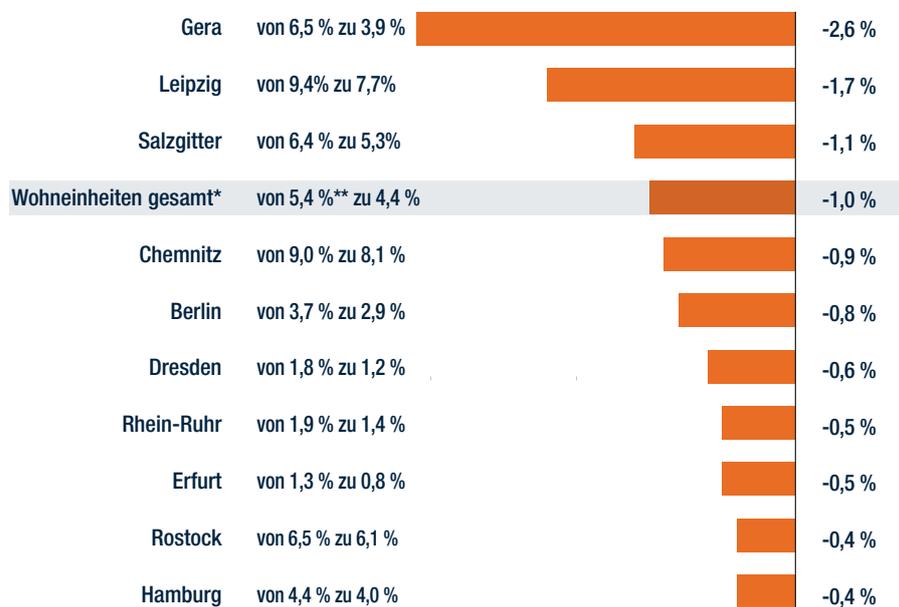
Leerstandsentwicklung

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



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

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



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

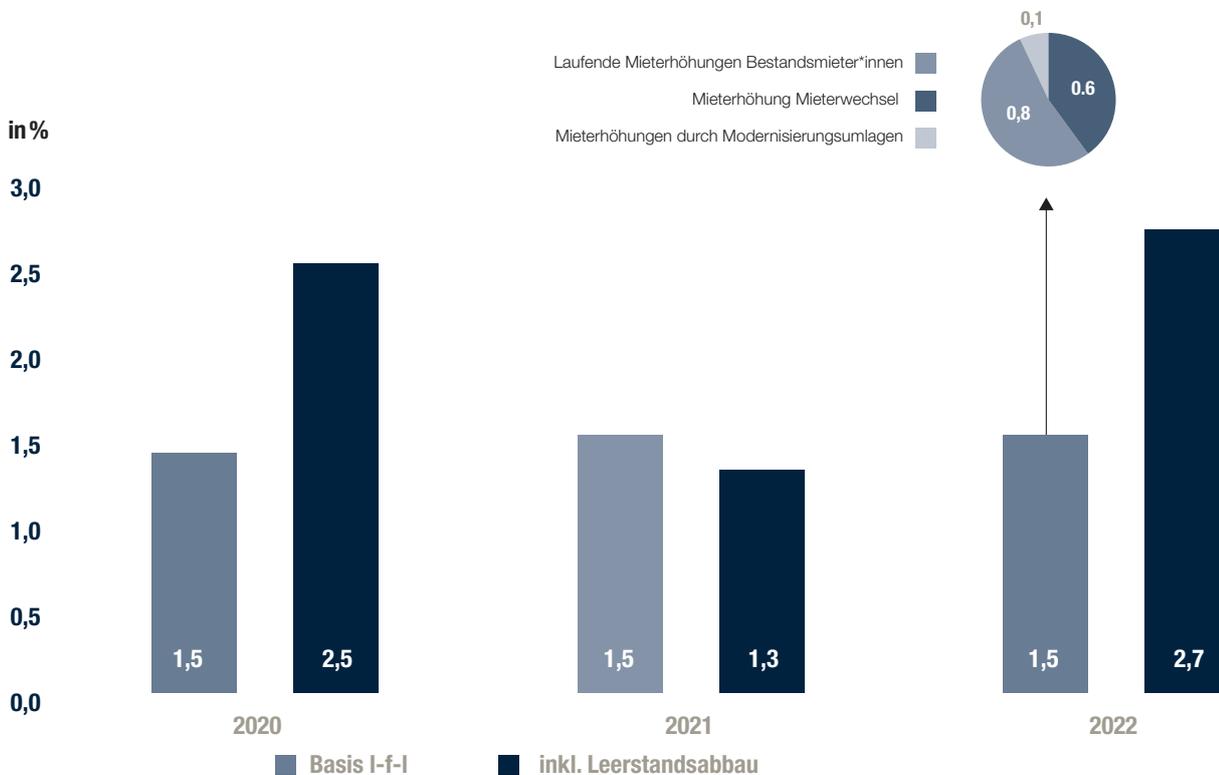
Wesentliche Rückgänge im Leerstand ergaben sich insbesondere in den Regionen Gera (Leerstandsabbau um 2,6%-Punkte), Leipzig und Salzgitter (Rückgang um 1,7%-Punkte bzw. 1,1%-Punkte). Von allen elf Regionen im Immobilienportfolio der TAG verfügen sieben zum 31. Dezember 2022 über Leerstandsquoten von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

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

Mietwachstum

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

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



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in 2022 von EUR 5,55 je m² auf EUR 5,64 je m² gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten im Geschäftsjahr 2022 zu durchschnittlich EUR 5,86 je m², auch hier war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr (EUR 5,82 je m²) zu verzeichnen.

Portfolio im Detail

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

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

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

** inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

Neubewertung des Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr

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

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2022 ein Bewertungsverlust für das Portfolio in Deutschland von EUR -97,3 Mio. (Vorjahr: Gewinn von EUR 525,0 Mio.). Dabei entfallen rund EUR 57,3 Mio. (Vorjahr: rund EUR 104,6 Mio.) auf eine besser als in der vorherigen Bewertung angenommene operative Entwicklung sowie mit einem negativen Betrag von rund EUR 154,6 Mio. (Vorjahr: positiver Effekt von rund EUR 420,4 Mio.) auf die sogenannte „yield compression“. Dies entspricht im Vergleich zum Buchwert zum Jahresbeginn einer Wertminderung, ohne Buchwerterhöhungen durch Modernisierungsmaßnahmen (Capex), von -1,5% nach 9,0% Wertsteigerung im Geschäftsjahr 2021.

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

Region (in EUR Mio.)	31.12.2022 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2022 Verkehrswert (EUR/m ²)	31.12.2022 Bewertungsmultiplikator	FY 2022 Bewertungsgewinn/-verlust	Operative Performance/weitere Marktentwicklungen	Anteil Yield Compression	31.12.2021 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2021 Verkehrswert (EUR/m ²)	31.12.2021 Bewertungsmultiplikator
Berlin	959,9	1.535,0	21,5	-8,7	2,8	-11,5	959,3	1.518,8	21,9
Chemnitz	407,3	843,9	15,1	-9,7	4,0	-13,7	403,3	849,4	15,5
Dresden	628,8	1.546,6	21,3	-3,3	1,2	-4,5	630,6	1.551,1	21,8
Erfurt	767,8	1.284,5	19,6	-7,0	1,2	-8,1	784,5	1.269,4	19,5
Gera	450,0	808,8	13,6	-20,3	9,2	-29,5	470,3	818,5	14,4
Hamburg	636,7	1.535,3	21,1	-10,0	2,8	-12,8	670,3	1.532,0	21,8
Leipzig	812,0	1.050,5	17,2	-6,5	19,0	-25,5	813,3	1.048,2	17,8
Rhein-Ruhr	388,5	1.425,9	20,4	-0,5	0,1	-0,6	391,8	1.419,5	20,9
Rostock	578,3	1.216,7	18,6	-5,4	1,3	-6,7	569,6	1.198,7	18,7
Salzgitter	574,6	1.017,7	16,0	-23,8	10,0	-33,8	592,9	1.050,0	16,9
Wohn-einheiten	6.203,9	1.200,3	18,4	-95,2	51,6	-146,7	6.285,9	1.200,8	18,9
Akquisitionen	14,2	807,8	24,0	1,4	1,4	0,0	4,9	501,6	12,6
Zwischen-summe Portfolio Wohnen	6.218,0	1.198,9	18,4	-93,8	53,0	-146,7	6.290,8	1.199,5	18,9
Sonstige*	110,9	3.258,4	17,2	-3,6	4,3	-7,9	96,6	3.257,7**	21,8**
Gesamtportfolio	6.328,8	1.205,9	18,4	-97,3	57,3	-154,6	6.387,4	1.207,1**	18,9**

* inkl. Buchwert Projektentwicklungen von EUR 53,6 Mio.

** exkl. Projektentwicklungen

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

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

Ankäufe im Geschäftsjahr 2022 in Deutschland

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

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

Verkäufe im Geschäftsjahr 2022 in Deutschland

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

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

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

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

Überblick über die Geschäftstätigkeit in Polen

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

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2022 Verkäufe von 1.751 (Vorjahr: 412) Wohnungen beurkundet und 3.510 (Vorjahr: 575) Wohnungen an die Käufer übergeben.

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

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

Region	Geplante Einheiten Gesamt	Fertiggestellte Einheiten	Einheiten im Bau/ in Vorbereitung	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m ²	Buchwert 31. Dez. 2022 in Mio. EUR
Breslau	3.734	861	753	2.120	179.280	184
Posen	3.350	229	970	2.151	179.474	140
Warschau	2.763	0	0	2.763	132.383	51
Dreistadt	1.821	0	0	1.821	88.786	51
Lodz	1.433	63	473	897	64.293	41
Krakau	334	0	0	334	17.177	10
Wohneinheiten zur Vermietung	13.435	1.153	2.196	10.086	661.393	477
Warschau	7.927	-	2.777	5.150	412.910	291
Dreistadt	4.979	-	2.071	2.908	263.427	213
Breslau	3.559	-	1.118	2.441	208.362	110
Posen	2.561	-	446	2.115	111.408	62
Verkaufseinheiten	19.026	0	6.412	12.614	996.107	676
Gesamtportfolio	32.461	1.153	8.608	22.700	1.657.500	1.153

Erwerb der ROBYG S.A.

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

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

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

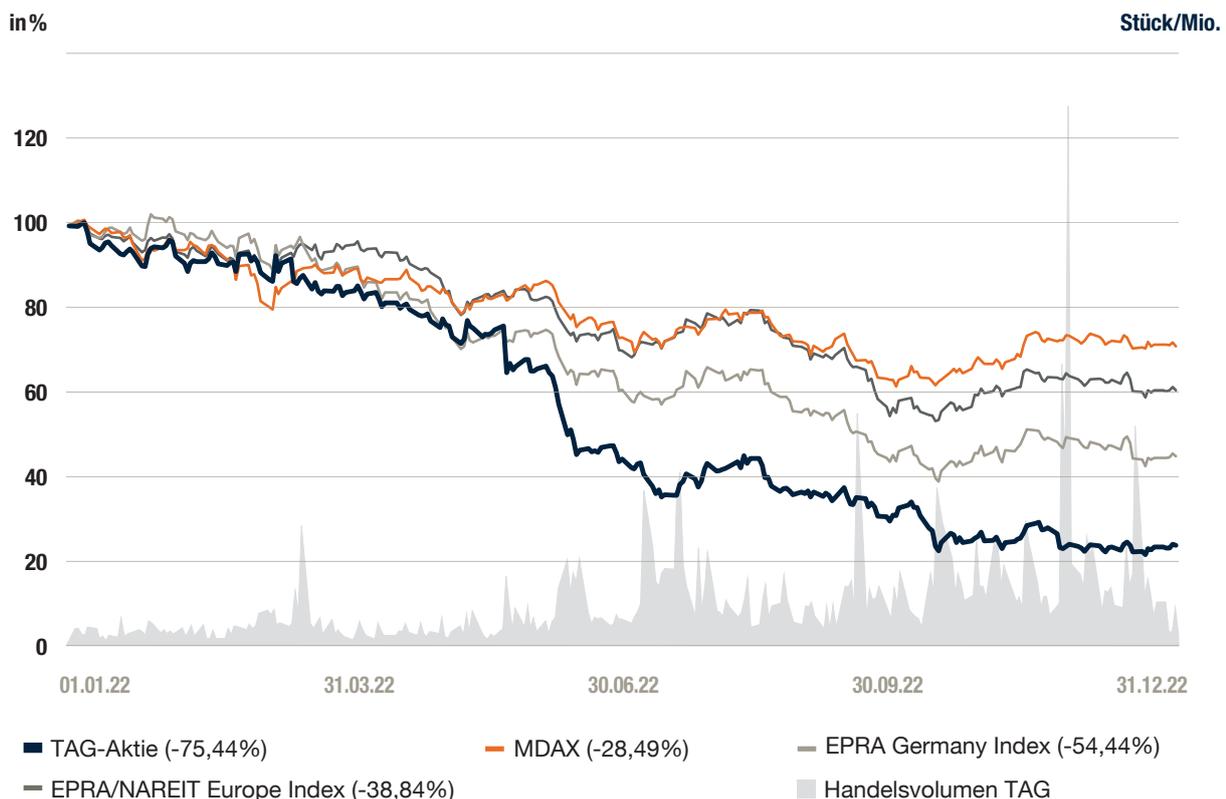
TAG-AKTIE UND KAPITALMARKT

Kursentwicklung

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie stand mit dem Beginn der Ukraine Krise Ende Februar 2022 und der daraus resultierenden Unsicherheit an den Kapitalmärkten im Geschäftsjahr 2022 stark unter Druck. Die Inflation und deutlich steigende Energiepreise führten zu schnell steigenden Zinsen. In der Folge entwickelte sich die TAG-Aktie höchst volatil und insbesondere in der zweiten Jahreshälfte sehr negativ. Nach einem Schlusskurs von EUR 24,61 zum Jahresende 2021 notierte die Aktie in der Berichtsperiode zu Hochzeiten im Januar 2022 (05.01.2022) mit einem Kurs bei EUR 24,79 bzw. zu Tiefstwerten im Dezember 2022 von EUR 5,52 (20.12.2022). Zum Jahresende belief sich der Aktienkurs auf EUR 6,05, dies entspricht einem Kursverlust im Vergleich zum Jahresbeginn von 75%. Berücksichtigt man die im Mai 2022 an die Aktionäre ausgezahlte Dividende von EUR 0,93 je Aktie, ergibt sich für das Jahr 2022 eine Gesamtperformance der TAG-Aktie von -72% (Vorjahr: -2%).

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

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

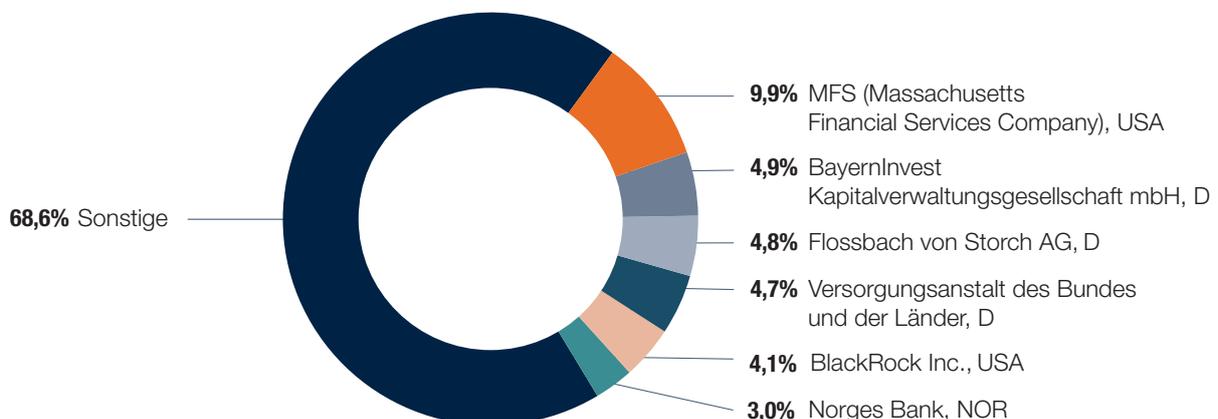


Grundkapital und Aktionärsstruktur

Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 31. Dezember 2022 auf EUR 1,1 Mrd. gegenüber EUR 3,6 Mrd. zum 31. Dezember 2021. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. Dezember 2022 bei EUR 175.489.025,00 beziehungsweise 175.489.025 Stück. Dies entspricht einer Erhöhung von ca. 19,8% zum Vorjahr, die der im Juli 2022 durchgeführten Bezugsrechtskapitalerhöhung von 28.990.260 neu ausgegebenen Aktien entstammt.

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

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



Dividende

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

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

Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten

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

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

Finanzierungsrating

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

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Ertragslage

Umsätze aus Vermietung und Mietergebnis

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

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

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

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

Verkaufsergebnis Immobilien des Vorratsvermögens und Renditeliegenschaften

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

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

Insgesamt wurde dadurch in 2022 ein Verkaufsergebnis von EUR 35,4 Mio. nach EUR 12,5 Mio. im Vorjahr erzielt.

Neben den Buchgewinnen enthält das Verkaufsergebnis auch Aufwendungen für Provisionen für die laufenden Verkäufe, Zuführungen zu Rückstellungen für Schadensersatzrisiken und Prozesskosten aus Bauträgermaßnahmen und Verkäufen der Vorjahre sowie sonstige Verkaufsnebenkosten. Insgesamt belaufen sich diese Aufwendungen auf EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.).

Umsätze aus Dienstleistungen und Dienstleistungsergebnis

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

Für das Segment Dienstleistungen ergibt sich ein Segmentergebnis II, nach Abzug von direkt zurechenbaren Einkaufs- und Materialkosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten, von EUR 10,0 Mio. (Vorjahr: EUR 10,6 Mio.).

Sonstige betriebliche Erträge

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

Bewertungsergebnis

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

Personalaufwand

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

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

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

Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 10,6 Mio. (Vorjahr: EUR 8,8 Mio.) betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen, im Wesentlichen auf IT-Software, auf selbst genutzte Büroimmobilien des Konzerns, die nach den Regelungen der IFRS zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren sind, auf Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

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

Beteiligungsergebnis, Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, Abschreibungen auf Finanzanlagen und Zinsergebnis

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

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

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

Ertragsteuern

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

Konzernergebnis

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

Bereinigtes EBITDA

Für das Geschäftsjahr 2022 errechnet sich bezogen auf das Vermietungsgeschäft in Deutschland folgendes bereinigtes EBITDA beziehungsweise folgende bereinigte EBITDA-Marge als Verhältnis des bereinigten EBITDA zur Netto-Ist-Miete (jeweils ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen):

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

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

Funds from Operations (FFO)

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

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

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

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

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

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

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

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

Vermögenslage

Vermögenswerte

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

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

Investitionen und Capex-Reporting

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

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

Die gesamten Investitionen (ergebniswirksam erfasste laufende Instandhaltung und aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) beliefen sich im like-for-like Portfolio des Konzerns in 2022 auf EUR 24,55 je m² nach EUR 20,92 je m² im Vorjahr und im gesamten Portfolio auf EUR 23,77 je m² (Vorjahr: EUR 20,31 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.	2022	2021
Akquisitionen Geschäftsjahr	137,7	4,6
Projektentwicklungen	137,2	177,9
davon kapitalisierte Zinsen	2,7	1,7
like-for-like Portfolio Deutschland ¹	86,6	67,8
davon Investitionen in bestehende Fläche	86,6	67,8
Sonstige ²	0,0	0,0
Investitionen Renditeliegenschaften	361,5	250,3

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

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 TAG an keinen Joint Ventures beteiligt ist.

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

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

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.

Die Segmentberichterstattung des Konzerns zeigt Instandhaltungsaufwand und Investitionskosten von insgesamt EUR 69,9 Mio. (Vorjahr: EUR 68,8 Mio.). In diesem Betrag, der der Systematik des internen Reportings folgt, sind einige Positionen, die in der IFRS-Rechnungslegung aktiviert werden, wie zum Beispiel im Bereich der Modernisierung von Wohnungen, nicht enthalten.

Goodwill

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

Aus der Erstkonsolidierung von ROBYG in 2022 ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) von EUR 232,6 Mio., der sich durch die Kosten eines Währungssicherungsgeschäftes für die Kaufpreiszahlung auf EUR 244,8 Mio. erhöhte. Basis der Ermittlung ist die Differenz des Barkaufpreises für die Anteile von EUR 526,0 Mio. zu den beizulegenden Zeitwerten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden. Zum Stichtag reduzierte sich dieser Goodwill durch Währungseffekte zum Stichtag auf EUR 243,3 Mio.

Finanzlage

Eigenkapital

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

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

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

EPRA Net Tangible Assets (NTA)

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

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

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

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

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

Finanzierung und Liquidität

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

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

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

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

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

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

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

Wandelanleihe 2020/2026 WKN A3E46Y

Ausgabevolumen: EUR 470 Mio.
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: 6 Jahre bis 27.08.2026
Zinssatz: 0,625%
Ausgabekurs: 100%
Aktueller Wandlungskurs: EUR 31,9486

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

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

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

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

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

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

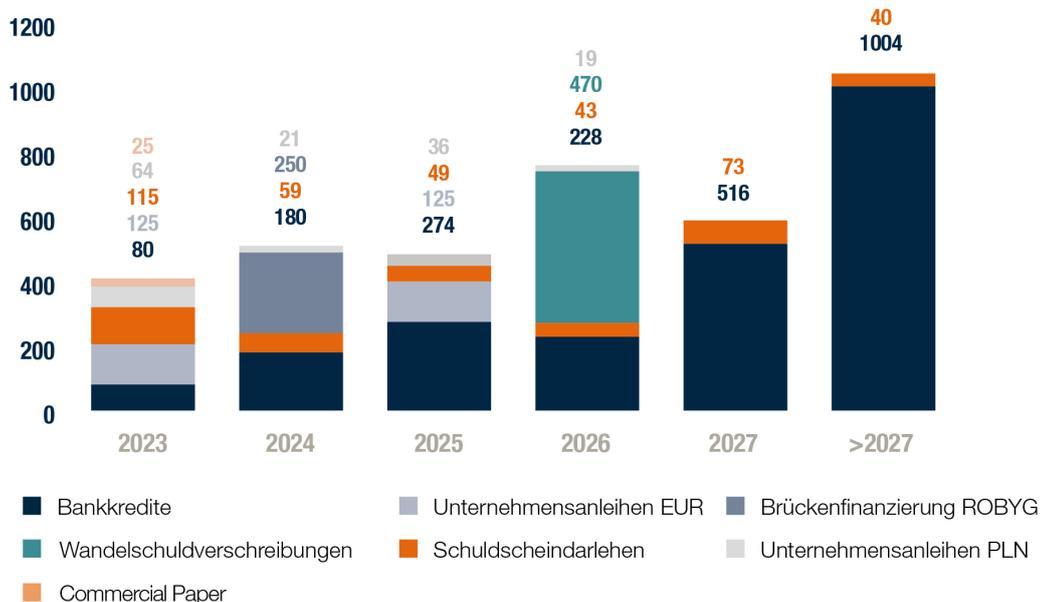
Instrument	Begeben in	Nominalvolumen in EUR Mio.	Laufzeit der Tranchen	Durchschnittliche Verzinsung per 31.12.2022
Schuldscheindarlehen	2019	102,0	5 bis 7 Jahre	1,4%
Schuldscheindarlehen	2020	92,0	3 bis 10 Jahre	1,9%
Schuldscheindarlehen	2021	100,0	2 Jahre	0,1%
Schuldscheindarlehen	2022	84,5	3 bis 7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

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

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

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

in EUR Mio.



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

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

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

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

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

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

Zum Stichtag verfügte der Konzern über die nachfolgenden frei verfügbaren liquiden Mittel, die in dieser Höhe auch in der Konzernkapitalflussrechnung ausgewiesen werden:

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

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

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

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

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

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

BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER TAG IMMOBILIEN AG NACH HGB

Grundlagen der Gesellschaft

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

Steuerungssystem

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

Geschäftsverlauf

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

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

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

Ertragslage

Die Ertragslage der TAG Immobilien AG ist weitestgehend geprägt durch ihre Holding-Funktion und durch die Zentralisierung und Steuerung für konzernweit eingesetzte Ressourcen. Der Großteil der Arbeitsverhältnisse der Mitarbeiter*innen ist in der Konzernmutter gebündelt und wird über konzerninterne Kostenumlagen auf die Tochtergesellschaften verteilt. Daraus resultieren sowohl hohe Personalaufwendungen als auch hohe Umsatzerlöse.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegt mit EUR 38,4 Mio. (Vorjahr: EUR 89,1 Mio.) deutlich unter dem Vorjahresniveau. Diese Differenz ist auf die Aufwendungen (EUR 58,1 Mio.) im Zusammenhang mit der Kündigung der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 im Vorjahr zurückzuführen. Ein wesentlicher Teil der betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr besteht aus den Kosten der Bezugsrechtskapitalerhöhung von EUR 11,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,00 Mio.).

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

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

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

Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

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

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

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

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

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Prognosebericht

Voraussichtliche wirtschaftliche Rahmendaten

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

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

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

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

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

Prognose des Konzerns für das Geschäftsjahr 2023

Der nachfolgende Abschnitt sollte im Zusammenhang mit den anderen Kapiteln in diesem Konzernlagebericht gelesen werden. Die in diesem Prognosebericht enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf Einschätzungen und Schlussfolgerungen aus den zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Informationen. Die Aussagen stützen sich auf eine Reihe von Annahmen, die sich auf zukünftige Ereignisse beziehen. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängt mit Faktoren zusammen, die die TAG weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft zum Beispiel zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit, erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren sowie staatliche Steuergesetzgebungsverfahren.

Insbesondere sind die konkreten Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine auf die Wirtschaft, einzelne Märkte und Branchen derzeit nicht abschließend abschätzbar. Die nachfolgend dargestellten Prognosen sind in diesem Zusammenhang von hoher Unsicherheit geprägt.

Im Mittelpunkt unserer Strategie für die Aktionär*innen steht die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Zahlen ist für die TAG kein vorrangiges Ziel, da das Immobilienportfolio der TAG in Deutschland mit rund 86.900 Einheiten eine Größe erreicht hat, die eine effektive Bewirtschaftung des Bestands ermöglicht. Aus diesem Grund wird unser Augenmerk auch weiterhin stärker auf die Optimierung des deutschen Portfolios und die nachhaltige Steigerung des Cashflows gerichtet sein. Im Ergebnis bedeutet dies, dass wir attraktive Chancen am Markt nutzen werden und an Standorten mit Entwicklungspotenzial, an denen die TAG bereits vertreten ist, investieren, um unser Wohnimmobilienportfolio auszubauen und weiterzuentwickeln. Nach wie vor ist unsere Strategie beim Ankauf von Portfolios jedoch durch eine ausdrückliche Kapitaldisziplin bestimmt. Gleichzeitig werden wir weiter selektive Verkaufsmöglichkeiten nutzen, wenn dadurch die Rentabilität des Gesamtportfolios verbessert wird.

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

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

- FFO I (ohne Ergebnis aus Verkäufen und ohne mögliche Verwässerungseffekte aus Wandelanleihen): EUR 170 Mio. bis EUR 174 Mio. (2022: EUR 189,4 Mio., ca. -9% im Vergleich zum Vorjahr) bzw. EUR 0,98 je Aktie (2022: EUR 1,19, ca. -18% im Vergleich zum Vorjahr)
- FFO II (FFO I zuzüglich Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit in Polen): EUR 240 Mio. bis EUR 246 Mio. (2022: EUR 247,3 Mio., ca. -3% im Vergleich zum Vorjahr) bzw. EUR 1,38 je Aktie (2022: EUR 1,56, ca. -11% im Vergleich zum Vorjahr)

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

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

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

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

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

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

Prognose der TAG Immobilien AG als Einzelgesellschaft für das Geschäftsjahr 2023

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

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikomanagement

Die TAG hat ein zentrales Risikomanagementsystem (RMS) implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden bestandsgefährdenden Risiken sicherstellen soll. Mit diesem Risikomanagementsystem sollen 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, LIM-Meetings, Abteilungsbesprechungen, Einzelgespräche und Abfragen dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung und -sensibilisierung.

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

Risikoidentifikation und -bewertung

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

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

Für die Quantifizierung des Schadenspotenzials wurden folgende Einteilungen gewählt:

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

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

Risikosteuerung

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

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

Risikotragfähigkeit

Das Geschäftsmodell der TAG ist cashflowbasiert. Als Risikotragfähigkeit wird das maximale Risikoausmaß verstanden, welches das Unternehmen ohne Gefährdung seines Fortbestandes tragen kann. Die Methoden zur Bestimmung der individuellen Risikotragfähigkeit liegen dabei im Ermessen des Unternehmens. Wesentliches finanzielles Ziel des Unternehmens ist es, kontinuierlich wachsende und verlässlich planbare Cashzuflüsse aus der Vermietung von Wohnimmobilien zu generieren. Insofern erfolgt die Ermittlung der Risikotragfähigkeit liquiditätsorientiert. Die maximale Risikotragfähigkeit der TAG (Risikodeckungssumme) wird auf Basis des niedrigsten Wertes des „verfügbaren Cash“ rollierend innerhalb der nächsten zwölf Monate bestimmt, wie er sich aus der monatlichen Liquiditätsplanung ergibt. Eine nur geplante, aber noch nicht beschlossene Dividendenzahlung wird eliminiert. Zur Berücksichtigung weiterer, aus heutiger Sicht nicht erkannter Liquiditätsrisiken, wird ein Sicherheitsabschlag von 20% vorgenommen. Der so ermittelte Wert wird mit der dreijährigen Liquiditätsplanung der letzten Planung plausibilisiert. Sofern wesentliche Liquiditätsrisiken in einem Zeitraum von mehr als einem bis zu drei Jahren erkennbar werden (z.B. auslaufende Kredite, die auch bei mittelfristiger Betrachtung nicht zu refinanzieren sind), werden diese zusätzlich in Abzug gebracht.

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

Risikokommunikation

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

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

Sofern neue oder sich kurzfristig geänderte bestandsgefährdende Risiken mit einem Erwartungswert von mehr als EUR 5 Mio. außerhalb der Regelabfrage auftreten, sind diese unverzüglich durch die Risikoverantwortlichen oder deren Vertreter an den Risikomanager zu melden (Ad-hoc-Risikoberichterstattung). Der Risikomanager oder Vertreter nimmt die Meldungen der 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, Risikoassessment, Kontrollaktivitäten, Information und Kommunikation sowie Überwachungsaktivitäten zusammen, welche im Wesentlichen in den Unternehmensprozessen integriert sind. Das IKS trägt also durch die entsprechenden Regelungen dazu bei, sicherzustellen, dass die Organisation und die Prozesse ordnungsgemäß eingerichtet sind, und es unterstützt den optimalen Ablauf der Unternehmensprozesse. Der Vorstand hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr mit dem Risikomanagementsystem und dem IKS befasst und dabei keine Beanstandungen festgestellt, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme in ihrer Gesamtheit sprechen.³

³ Ungeprüfte Angaben

Darstellung der Einzelrisiken im Hinblick auf die künftige Entwicklung

Risikodefinition

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

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

Umfeld- und Branchenrisiken

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

Die TAG ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Insbesondere bei der Akquisition von Immobilienportfolios konkurriert die TAG mit Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds und anderen institutionellen Investor*innen, die teilweise über große finanzielle Ressourcen oder weitere strategische Vorteile verfügen können. Es besteht insofern das Risiko, dass die TAG sich im Wettbewerb nicht behaupten oder nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann und damit geplante Akquisitionen nicht umsetzen kann.

Im Hinblick auf künftige Instandhaltungs- und Bau- beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen besteht das Risiko, dass die Handwerker- und Baubranche derzeit in vielen Fällen nicht über ausreichend Kapazitäten und Material verfügt, um die entsprechenden Aufträge zeitnah abzuarbeiten. Dies kann im Hinblick auf die von der TAG geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu zeitlichen Verzögerungen und, als Folge der hohen Nachfrage, zu zusätzlichen nicht geplanten Preissteigerungen führen.

Die Konzentration der Geschäftstätigkeit der TAG auf einzelne Regionen innerhalb Deutschlands kann darüber hinaus zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken führen. Dies betrifft insbesondere die ostdeutschen Bundesländer, in denen sich der wesentliche Teil des Immobilienbesitzes der TAG befindet.

Mit der strategischen Ausrichtung der TAG auf dynamische Ballungszentren und ausgewählte weitere Standorte werden diese Risiken begrenzt. Durch ausgewählte Zukäufe von Wohnimmobilien wird darüber hinaus die Konzentration auf ein hochwertiges und renditestarkes Portfolio gestärkt. Zur Vorbereitung von Akquisitionsentscheidungen werden die allgemeine und regionale Marktentwicklung permanent beobachtet sowie die angebotenen Liegenschaften im Hinblick auf den Zustand der Objekte, deren Lage und Mieten eingehend analysiert. Zur Bewertung von Ertragspotenzialen, Synergien sowie Miet- und Kostenrisiken durchlaufen potenzielle Transaktionen einen gründlichen Due-Diligence-Prozess. Diese Faktoren werden in gleicher Weise für das gesamte Immobilienportfolio der TAG ausgewertet und auch bei potenziellen Verkäufen von Beständen berücksichtigt.

Die beschriebenen einzelnen Umfeld- und Branchenrisiken werden als gering bis mittel angesehen. Auch wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit für das Risiko zeitlicher Verzögerungen und erhöhter Preise durch Kapazitätsengpässe bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus unserer Sicht hoch ist, so sind die diesbezüglichen Aktivitäten der TAG doch im Vergleich zur Branche wenig umfangreich. Zudem wird diesem Risiko bereits seit einigen Jahren durch den weiteren Ausbau eines konzerneigenen Handwerkerservices begegnet. Sofern entsprechende Risiken eintreten, würde dies dazu führen, dass die im zuvor dargestellten Prognosebericht (Abschnitt „Prognose des Konzerns für das Geschäftsjahr 2023“) dargestellte erwartete Entwicklung, insbesondere des FFO I, nicht erreicht werden würde.

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

Regulatorische und politische Risiken

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

Insbesondere im Hinblick auf das künftige Mietrecht besteht derzeit ein Risiko wesentlicher nachteiliger Veränderungen für Vermieter*innen, die zum Teil schon gesetzlich umgesetzt sind. Neben den bereits in Vorjahren vorgenommenen Verschärfungen der sog. „Mietpreisbremse“ im Sinne des § 556d BGB, der mittlerweile reduzierten Umlage für Modernisierungsaufwendungen nach § 559 BGB, erfolgten in 2022 weitere regulatorische Maßnahmen, wie z.B. die Verabschiedung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes. Durch das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz werden die Kohlendioxidkosten abgestuft entsprechend dem Kohlendioxidausstoß des Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche ab 2023 auf Mieter und Vermieter verteilt. Weitere Verschärfungen können sich zukünftig infolge der Umsetzung des Regierungsprogramms der Bundesregierung ergeben.

Das Risiko nachteiliger Änderungen im Mietrecht wird für die TAG als gering eingestuft. Zwar ist die Eintrittswahrscheinlichkeit durchaus als hoch zu bewerten, jedoch sind die wirtschaftlichen Auswirkungen für die TAG, soweit derzeit ersichtlich, nicht von wesentlicher Bedeutung, da die Investitionsschwerpunkte des Konzerns weder in Mieterhöhungen durch 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 (mehr als 75%) befindet sich in Ostdeutschland. Die größten Standorte der TAG sind die Städte bzw. Regionen Salzgitter, Gera und Erfurt. Modernisierungsprogramme für bestehende Mieter*innen werden nur in sehr eingeschränktem Umfang durchgeführt (diese trugen im Geschäftsjahr 2022 nur 0,1% (Vorjahr: 0,1%) zum gesamten Mietwachstum bei), der große Schwerpunkt der Investitionen geht in den Leerstandsabbau.

Vor diesem Hintergrund gehen wir nicht davon aus, dass die Diskussion um eine stärkere Regulierung (insbesondere um Beschränkungen von Mieterhöhungen) auch unsere Standorte wesentlich betreffen wird. Wenngleich wir die Wahrscheinlichkeit als gering einschätzen, besteht dennoch ein Risiko, dass auch die TAG im Falle einer bundesweiten strengeren Regulierung der Mieten zukünftig nicht mehr oder nur noch eingeschränkt in der Lage ist, ihre Mieten zu erhöhen. Dies würde zwar den Bestand des Konzerns nicht gefährden, könnte jedoch wesentliche Nachteile für die in der Prognose dargestellte künftige Entwicklung der Mieten (like-for-like Mietwachstum), des FFO und des NTA haben.

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

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

ESG-Risiken

ESG (Environmental Social Governance)-Themen rücken zunehmend in den Fokus, auch im Risikomanagement. Zu diesen Themen zählen zum Beispiel zukünftige gesetzliche Vorschriften zur Reduzierung von CO₂-Emissionen im Wohnungsbestand und Offenlegungspflichten über die Nachhaltigkeit der Wirtschaftstätigkeiten im Rahmen der EU-Taxonomie-Verordnung, die verstärkte Nachfrage nach bedarfsgerechten Umbauten und Seniorenprogrammen aufgrund demografischer Veränderungen, ebenso Erdgeschosswohnungen sowie barrierefreie und seniorengeehrte Wohnungen. Der Bedarf an sozialen Hilfsangeboten und Beratung an allgemeinen Themen in den Wohnquartieren steigt. Weitere Aspekte sind zum Beispiel der Anstieg von Verbrauchskosten, insbesondere Energie- und Wasserverbräuche, oder vermehrte Schäden durch Starkregen und Sturm mit der Folge höherer Versicherungskosten.

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

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

Insgesamt werden die Risiken als gering, aber zunehmend eingestuft. Können Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen im Zusammenhang mit neuen energetischen und messtechnischen Anforderungen, die zur Reduzierung von 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 Aufwand aus Vermietung und damit insbesondere auf den FFO I ergeben.

Vermietungsrisiken

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

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

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

In 2022 hat insbesondere der Ukrainekrieg die globalen Lieferketten und die Energiepreise negativ beeinflusst. Basierend auf Daten des BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. hat sich der durchschnittliche Erdgaspreis für Mehrfamilienhäuser im vierten Quartal 2022 auf EUR 19,81 ct/kWh erhöht, im Jahr 2021 lag der durchschnittliche Erdgaspreis bei EUR 6,35 ct/kWh. Der durchschnittliche Strompreis für Haushalte lag im 2. Halbjahr 2022 rund 25% über dem Strompreis im Jahr 2021.

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

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

Die künftigen Vermietungsrisiken sind auch von der Bevölkerungsentwicklung abhängig. Sie werden hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit aufgrund der weiter erwarteten hohen Nachfrage nach Wohnraum als gering eingestuft. Ein Anstieg der Leerstandsquote würde zu negativen Auswirkungen auf die Mieten und damit insbesondere auf den FFO I führen. Die diesbezüglichen dargestellten Erwartungen in der Prognose für das Geschäftsjahr 2023 könnten in einer derartigen Situation nicht erreicht werden.

Die TAG wird sich auch in Polen neben dem Verkauf von Wohnungen auf die Vermietung von Wohnungen konzentrieren. Im Gegensatz zu Deutschland ist der Mietwohnungsmarkt in Polen sehr viel kleiner. Die Eigentümerquote liegt in Polen aktuell bei ca. 80–85%, während diese Quote in Deutschland nur rund 45–50% beträgt. Vor diesem Hintergrund besteht für die TAG das Risiko, dass die in Polen zukünftig zur Vermietung angebotenen Wohnungen nicht auf ausreichende Nachfrage treffen, da sich die Eigentümerquote, auch in den von der TAG angestrebten großen Städten Polens, nicht reduziert, sondern sogar weiter erhöht. In Kombination mit einer weiter erhöhten Neubautätigkeit könnte dies zu einem Überangebot führen.

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

Portfolio Bewertungsrisiken

Für die Bewertung der im Konzernabschluss ausgewiesenen Marktwerte (Fair Values) und der im Umlaufvermögen ausgewiesenen Immobilien werden grundsätzlich Wertgutachten herangezogen. Diese Wertgutachten werden derzeit zweimal im Jahr von unabhängigen, anerkannten Sachverständigen erstellt. Die Marktwerte sind von verschiedenen Faktoren abhängig, hierbei handelt es sich teilweise um objektive Faktoren wie die konjunkturelle Entwicklung oder das Zinsniveau sowie um weitere ermessensbehaftete exogene Faktoren wie die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen. Darüber hinaus können Altlasten in den Beständen, wie zum Beispiel Bleirohre, Einfluss auf die Bewertung haben.

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

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

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

In Polen können zudem Risiken auch einer falschen Markteinschätzung des noch relativ jungen und kleinen Marktes für Wohnungsvermietungen sowie Veränderungen der Nachfrage nach entsprechenden Objekten zu Bewertungsrisiken führen. Zudem könnten aufgrund der vergleichsweise jungen Historie dieses Marktes Vergleichsparameter für die Bewertung ggf. nur in größeren Bandbreiten zu schätzen sein.

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

Projektentwicklungsrisiken

Seit dem Geschäftsjahr 2020 ist die TAG auf dem polnischen Immobilienmarkt auch als Projektentwickler tätig. Auf der Aufwandsseite kann dies mit wesentlichen Risiken verbunden sein, falls Bauprojekte ungeplante Kosten oder auch steigende Kosten für Baumaterialien oder Arbeitskräfte nach sich ziehen oder deren Umsetzung längere Zeit in Anspruch nimmt als zeitlich geplant. Auch wenn dies in den vergangenen Geschäftsjahren innerhalb der Projekte von Vantage 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 Miet- bzw. Verkaufspreiskalkulationen, insbesondere falls zwischen Planung und Fertigstellung des Projektes längere Zeit als geplant vergeht.

Insbesondere durch den Erwerb der ROBYG S.A im Geschäftsjahr 2022, einem führenden Projektentwickler in Polen, steigen zukünftig entsprechende Fertigstellungsrisiken, Beschaffungsrisiken und Baurisiken aus dem Projektentwicklungsgeschäft deutlich an. Entsprechendes gilt für das Risiko, die Wohnungen aus den laufenden Projektentwicklungen zu den kalkulierten Preisen am Markt zu verkaufen. Auch diesbezüglich bestehen Preis- und Absatzrisiken in Polen einerseits bei dem Tochterunternehmen Vantage S.A., andererseits der ROBYG S.A., sofern der unterzeichnete Kaufvertrag vollzogen wird.

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

Liquiditätsrisiken

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt, vor allem Liquiditäts- und Zinsrisiken. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung. Potenzielle Ausfallrisiken im Zusammenhang mit der Anlage der Konzernliquidität sowie beim Abschluss derivativer Finanzinstrumente und sonstiger Finanztransaktionen werden durch Überwachung des Kontrahentenrisikos und Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

Zur Liquiditätsplanung und Liquiditätskontrolle, sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich, werden folgende Instrumente zum Reporting an den Vorstand eingesetzt und die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt: täglicher Liquiditätsreport mit der Zusammenfassung aller Konten, monatliche Liquiditätsplanung für die nächsten zwölf Monate sowie die mittelfristige Liquiditätsplanung für die nächsten drei Jahre.

Weiterhin ist die TAG darauf angewiesen, zur Refinanzierung auslaufender Kredite oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Für diese Finanzierungen ist es von wesentlicher Bedeutung, dass die TAG weiterhin über ein Investment-Grade-Rating verfügt. Eine Krise an den Finanzmärkten, die auch durch den gegenwärtigen Konflikt zwischen Russland und der Ukraine entstehen könnte, könnte die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. Die TAG nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 2.453,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1.692,8 Mio.), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Die TAG Immobilien AG selbst hat in ihrem Einzelabschluss wie im Vorjahr keine Kreditverbindlichkeiten mit Covenantsvorgaben.

Gleichermaßen sind für die emittierten Unternehmens- und Wandelanleihen sowie Schuldscheindarlehen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, zum Beispiel im Falle eines Kontrollwechsels, können diese Unternehmensanleihen, ebenso wie die nachfolgend im Abschnitt „Angaben nach § 289a HGB und § 315a HGB“ genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

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

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

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

Zinsrisiken

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

Ein Zinsänderungsrisiko besteht vor diesem Hintergrund im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite und in Bezug auf neue Kredite aus weiteren Akquisitionen. Steigende Finanzierungskostensätze, insbesondere in dem für die TAG relevanten langfristigen Bereich, würden die Rentabilität von Akquisitionen und die zukünftigen Ergebnisse und Cashflows der TAG negativ beeinflussen, so dass die grundsätzliche Ausprägung des Zinsänderungsrisikos momentan als mittel angesehen wird.

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

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

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

Währungsrisiken

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

Insgesamt wird dieses Risiko als mittel eingeschätzt. Im Falle des Eintretens dieses Risikos kann es zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen kommen.

Rechtliche Risiken

Die TAG ist in Deutschland Partei verschiedener Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang ungewiss ist. Diese betreffen zivil- und verwaltungsrechtliche Verfahren, insbesondere Auseinandersetzungen mit Eigentümergemeinschaften über Baumängel und Streitigkeiten mit Mietern.

Rechtliche Risiken rühren aus der früheren Tätigkeit im Bauträgersgeschäft her. Da die Rechtsprechung oftmals die vor Jahren durchgeführten Abnahmen von Bauwerken durch Erwerber nicht als wirksam ansieht, ist die Inanspruchnahme durch Erwerber bzw. Eigentümergemeinschaften wegen etwaiger Baumängel noch nach Jahren und nach Ablauf der üblichen Gewährleistungsfristen von fünf Jahren möglich. Es sind eine Reihe von Verfahren bei Gerichten anhängig, in denen die Fertigstellung der Bauleistungen mehr als zehn Jahre zurückliegt. Daneben besteht das Risiko von Inanspruchnahmen aufgrund von Altlasten, Umweltverunreinigungen oder Bauschadstoffen oder aus Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien, die über korrespondierende, durchsetzbare Regressansprüche hinausgehen können. Für diese Risiken aus entsprechenden Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen wurden angemessene Rückstellungen gebildet. Aus dem Bauträgersgeschäft in Polen können grundsätzlich rechtliche Risiken erwachsen, die sich aus Abnahmen von Bauwerken ergeben, die diesem Geschäft immanent sind. Derzeit werden diese Risiken für Polen jedoch als gering erachtet.

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

Steuerliche Risiken

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

Aufgrund von Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit der Ermittlung der Eigenkapitalquote für Zinsschranken-zwecke kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung einen zumindest teilweisen Betriebsausgabenabzug von Zinsaufwendungen versagt. Die ebenfalls für viele Konzerngesellschaften relevante Inanspruchnahme der gewerbsteuerlichen Kürzung um Einkünfte aus der langfristigen Immobilienvermietung ist an restriktive Voraussetzungen geknüpft, die teilweise ebenfalls mit Rechtsunsicherheiten behaftet sind und im Fall einer abweichenden Behandlung durch die Finanzverwaltung zu einer Gewerbesteuerpflicht der betreffenden Erträge führen würde. Weiterhin wurden in der Vergangenheit Gesellschaften erworben, die teilweise über steuerliche Verlust- oder Zinsvorträge verfügten. Hinsichtlich des Umfangs des Untergangs solcher Vorträge aufgrund des Anteilseignerwechsels könnten seitens der Finanzverwaltung abweichende Auffassungen vertreten werden. Zudem waren in den vergangenen Geschäftsjahren die steuerneutrale Einstellung von Veräußerungsgewinnen in Rücklagen (zum Beispiel nach § 6b EStG) und die Möglichkeit für grunderwerbsteuerfreie 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 der Vantage-Gruppe sind dadurch insbesondere steuerliche Risiken aus der Ermittlung angemessener Verrechnungspreise, aus der Bestimmung der Höhe abziehbarer Vorsteuerbeträge sowie lohnsteuerliche Risiken denkbar.

Für die vorstehend genannten Einzelrisiken, die insgesamt als gering bis mittel eingestuft werden, sind zum Stichtag Rückstellungen in Höhe von EUR 4,1 Mio. (Vorjahr: EUR 5,8 Mio.) gebildet, die bei einem Eintritt des jeweiligen Risikos zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen führen und, sofern die gebildeten Rückstellungen sich als nicht ausreichend erweisen, die Erreichbarkeit der Prognosen für den FFO I und II oder auch den NTA gefährden könnten.

Weitere sonstige Risiken

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

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

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

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

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

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

Zusätzliche Risiken aus Sicht der TAG Immobilien AG als Konzernholding

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

Die vorstehend genannten Risiken werden insgesamt aufgrund der weiterhin starken Ergebnissituation der Tochtergesellschaften, die aus der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnungen, bei gleichzeitig unzureichenden Neubauaktivitäten, und den damit erwarteten weiter steigenden Mieten als gering eingestuft.

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

Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Konkrete Chancen der künftigen Entwicklung bestehen insbesondere dann, wenn sich die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in kleineren und mittelgroßen Städten sowie im Umfeld großer Metropolen auch in den Folgejahren fortsetzt. Hierfür bestehen angesichts der jüngsten positiven demografischen Entwicklungen, auch vieler ostdeutscher Städte, und angesichts der nur geringen Neubauzahlen gute Aussichten. Dies wird aus unserer Sicht auch in Zukunft zu steigenden Mieten und fallenden Leerständen beitragen. Die diesbezüglichen Chancen auf eine weiterhin gute operative Entwicklung werden als mittel bis hoch eingestuft. In Bezug auf die bereits dargestellten Prognosen besteht hierdurch auch die Chance, die für das Geschäftsjahr 2023 geplanten Werte für das Mietwachstum, den Rückgang des Leerstands und damit auch den FFO I zu übertreffen.

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

Mit der Akquisition von Vantage hatte die TAG bereits Ende 2019/Anfang 2020 einen Einstieg in den polnischen Wohnimmobilienmarkt getätigt, und mit der Akquisition des führenden polnischen Projektentwicklers ROBYG in 2022 hat die TAG ihre Plattform auf diesem schnell wachsenden Markt deutlich ausgebaut und ihr Wachstumspotenzial wesentlich beschleunigt. So verfügt die TAG nun über beste Voraussetzungen, der führende Anbieter auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt, sowohl im Vermietungs- als auch im Verkaufsegment, zu werden.

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

Gesamteinschätzung des Vorstands

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

Dem Vorstand sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

INTERNES KONTROLLSYSTEM UND RISIKOMANAGEMENT BEZOGEN AUF DEN KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

Die Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems umfasst alle Prozesse, die auf die Wirksamkeit und die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs ausgerichtet sind zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und unter Berücksichtigung der für das Unternehmen geltenden gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Regelungen.

Sämtliche wesentlichen Prozesse des Konzerns sind in einem einheitlichen Prozesshandbuch definiert und dokumentiert. Diese Prozesse enthalten präventive, überwachende und aufdeckende Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen. Das wären zum Beispiel Maßnahmen wie IT-gestützte und manuelle Genehmigungsprozesse, Funktionstrennung, Zugriffsbeschränkungen und Berechtigungskonzepte in der IT-Landschaft. Aktualisierungen und Weiterentwicklungen der dokumentierten Prozesse erfolgen in einem fortlaufenden Verfahren.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des internen Kontrollsystems der TAG ergibt sich aus der weitgehend zentralen Organisation des Rechnungswesens. Der Bereich Konzernrechnungswesen gibt einheitliche Regelungen hinsichtlich Kontierung, der Auslegung der Rechnungslegungsvorschriften und der Prozessschritte vor. Die Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen sowie die Beurteilung von Sachverhalten werden ebenfalls zentral gesteuert und qualitätsgesichert.

Alle Abschlüsse des Konzerns werden durch eigene Mitarbeiter*innen erstellt. Auch wenn Teile der Buchhaltung dezentral angesiedelt sind, zum Beispiel die Mietenbuchhaltung in den konzern eigenen 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 konzern einheitlich in einem ERP-System (SAP-Promos) erstellt. Die Übernahme der Datenmeldungen der ausländischen Gesellschaften in den Konzernabschluss erfolgt in einem strukturierten Prozess.

Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So ermitteln unabhängige Bewertungsgutachter die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Auch die beizulegenden Zeitwerte derivativer Finanzinstrumente werden mithilfe externer Dienstleister berechnet, ebenso unterstützen Sachverständige bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen. Die Ergebnisse der Gutachten werden intern analysiert und qualitätsgesichert, bevor eine Übernahme in den Abschluss erfolgt.

Wesentliche immobilienwirtschaftliche Kennzahlen, Entwicklungen im Finanzierungs- und Liquiditätsbereich sowie die Zahlen der Abschlüsse der Einzelgesellschaften und des Gesamtkonzerns werden vom Controlling überprüft und gegen Budgetvorgaben und Vorperioden abgeglichen. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Zahlen werden in einem monatlichen Reporting dem Vorstand vorgelegt und auch an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

Über die direkt dem Vorstand zugeordnete Interne Revision werden laufend prozessunabhängige Prüfungen auf Basis eines Prüfungsplans durchgeführt. Die Interne Revision bewertet mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems und des Steuerungs- und Überwachungssystems einschließlich der Kontrollen. Insbesondere umfassen die Aufgaben die Untersuchung, Bewertung und Überwachung der Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems einschließlich des Rechnungslegungssystems.

ANGABEN NACH § 289A HGB UND § 315A HGB

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

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag EUR 175.489.025,00 (Vorjahr: EUR 146.498.765,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 175.489.025 Stückaktien (Vorjahr: 146.498.765 Stückaktien). Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag am Grundkapital beträgt rechnerisch EUR 1,00. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien

Beschränkungen des Stimmrechts der Aktien können sich aus den Vorschriften des Aktiengesetzes ergeben. So unterliegen Aktionär*innen unter bestimmten Voraussetzungen einem Stimmverbot gemäß § 136 AktG. Aus den eigenen Aktien von aktuell 47.434 (Vorjahr: 119.264) Stück, die für die Ausgabe als Belegschaftsaktien und für die langfristige variable Vorstandsvergütung vorgesehen sind, steht der TAG gemäß § 71b AktG kein Stimmrecht zu. Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Stimmrechtsbeschränkungen vor. Die Aktionär*innen der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts oder der Aktienübertragung sind dem Vorstand nicht bekannt.

Direkte oder indirekte Stimmanteile von mehr als 10%

Der Gesellschaft ist nach den ihr vorliegenden Meldungen nach den Vorschriften des WpHG zum Stichtag keine Beteiligung von mehr als 10% der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien der Gesellschaft mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmern

Arbeitnehmer*innen, die am Kapital der TAG beteiligt sind, üben ihre Kontrollrechte wie andere Aktionär*innen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung aus. Eine mittelbare Stimmrechtskontrolle findet nicht statt.

Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands erfolgt auf Grundlage der §§ 84, 85 AktG sowie auf Grundlage der Satzung der Gesellschaft. Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

Der Aufsichtsrat kann nach der Satzung einen Vorstandsvorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernennen. Hiervon hat der Aufsichtsrat bislang keinen Gebrauch gemacht. Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorstandsvorsitzenden widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Änderungen der Satzung richten sich nach den §§ 179, 133 AktG und den Regelungen der Satzung. Jede Satzungsänderung bedarf eines Beschlusses der Hauptversammlung. Jedoch ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft gemäß § 11 der Satzung befugt, Änderungen zu beschließen, die nur die Fassung der Satzung betreffen. § 20 der Satzung sieht entsprechend § 179 Abs. 2 Satz 2 AktG vor, dass – soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften dagegen stehen – ein satzungsändernder Hauptversammlungsbeschluss grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird.

Eine größere Kapitalmehrheit in Höhe von 75% des bei der Beschlussfassung vertretenen Kapitals sieht das Gesetz an mehreren Stellen vor, zum Beispiel für bestimmte Kapitalmaßnahmen und den Ausschluss von Bezugsrechten.

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

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

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Mai 2022 wurde das von der Hauptversammlung am 11. Mai 2021 beschlossene „Bedingte Kapital 2021/1“ neu gefasst. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 29 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen („Bedingtes Kapital 2022“). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß den Ermächtigungen der Hauptversammlungen vom 23. Mai 2018, vom 11. Mai 2021 oder vom 13. Mai 2022 von der Gesellschaft oder durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt jeweils zu dem gemäß den vorbezeichneten Ermächtigungsbeschlüssen festzulegenden Wandlungs- bzw. Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, am Gewinn teil; abweichend hiervon nehmen die neuen Aktien von Beginn des dem Entstehungs-Geschäftsjahr vorhergehenden Geschäftsjahres an am Gewinn teil, falls die Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns des dem Entstehungs-Geschäftsjahr vorhergehenden Geschäftsjahres noch keinen Beschluss gefasst hat. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Von dieser Ermächtigung wurde im Geschäftsjahr 2022 kein Gebrauch gemacht.

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

Die ordentliche Hauptversammlung vom 11. Mai 2021 hat darüber hinaus die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien erneuert und diese in einem Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 10. Mai 2023 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen. Von dieser neuen Ermächtigung hat die Gesellschaft noch nicht Gebrauch gemacht. Der Bestand eigener Aktien, die aufgrund der vorangegangenen Ermächtigung vom 17. Juni 2016 gehalten werden, betrug zum 31. Dezember 2022 insgesamt 47.434 (Vorjahr: 119.264) Stück TAG-Aktien. Auf die diesbezüglich gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG im Anhang zum Jahresabschluss nach HGB der TAG Immobilien AG vorzunehmenden Angaben wird an dieser Stelle verwiesen.

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

Die TAG verfügt über Kreditlinien bei Banken über insgesamt EUR 69,4 Mio. (Vorjahr: EUR 65,0 Mio.), die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder im Falle eines Kontrollwechsels auf Ebene der TAG Immobilien AG die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben könnten. Darüber hinaus sind zahlreiche Regelungen zu einem Kontrollwechsel auch in Darlehensverträgen der Tochtergesellschaften und in deren allgemeinen Bedingungen enthalten, die in erster Linie nur die Ebene der Tochtergesellschaften und deren Gesellschafterwechsel erfassen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Darlehensgeber auch im Falle eines Wechsels des mittelbaren Gesellschafters Rechte aus einem Kontrollwechsel geltend machen könnten.

Die beiden begebenen Unternehmensanleihen über insgesamt EUR 250,0 Mio. sowie die begebenen Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 378,5 Mio. (Vorjahr: EUR 294,0 Mio.) sehen für den Kontrollwechsel besondere Regelungen vor; danach ist die Gesellschaft zu den in den Bedingungen der Anleihe bzw. der Schuldscheindarlehen näher festgelegten Einzelheiten zum Rückkauf verpflichtet. In Bezug auf die begebene Wandelschuldverschreibung 2020/2026 über EUR 470,0 Mio., bestehen im Falle eines Kontrollwechsels besondere Wandlungsmöglichkeiten beziehungsweise Anpassungen des Wandlungspreises für die Inhaber der Wandelanleihe.

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

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

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

Entschädigungsvereinbarung in der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern*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 HGB⁴

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

BERICHT ÜBER DIE GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS DER GESELLSCHAFT (AKTIENRECHTLICHER VERGÜTUNGSBERICHT NACH § 162 AKTG)⁵

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

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

Vergütungssystem für den Aufsichtsrat

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

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

⁴ Ungeprüfte Angaben

⁵ Ungeprüfte Angaben

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

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

Aufsichtsratsmitglied	2022 in TEUR	2021 in TEUR
Gewährte Zuwendungen /Zufluss – Vergütung für Aufsichtsratsstätigkeit		
Rolf Elgeti	175	175
Lothar Lanz	30	30
Dr. Philipp K. Wagner	20	20
Prof. Dr. Kristin Wellner	20	20
Harald Kintzel	20	20
Katja Gehrmann (ab 21. August 2020 bis 21. Dezember 2021)	0	20
Fatma Demirbaga-Zobel (seit 21. Dezember 2021)	20	0
Summe Vergütung Aufsichtsratsstätigkeit	285	285
Gewährte Zuwendungen /Zufluss – Vergütung für Ausschusstätigkeit		
Lothar Lanz	75	75
Prof. Dr. Kristin Wellner	5	5
Summe Vergütung Ausschusstätigkeit	80	80
Gesamtvergütung	365	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

Grundsätzliches Vergütungssystem

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

Die erfolgsunabhängige Grundvergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt, das in zwölf monatlichen Raten ausgezahlt wird. Ein Vorstandsmitglied nutzt einen Dienstwagen, der als geldwerter Vorteil versteuert wird. Im Übrigen erhalten die Mitglieder des Vorstands weitere Leistungen als sonstige Bezüge, die zum Teil als geldwerte Vorteile angesehen und entsprechend versteuert werden, insbesondere Zuschüsse zur privaten Kranken- und Rentenversicherung, Unfallversicherungs- und Haftpflichtschutz, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln sowie Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen.

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

Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung eines Vorstands-/Geschäftsführungs- oder eines Aufsichtsratsmandats in anderen Konzerngesellschaften stehen den Mitgliedern des Vorstands keine weiteren Tantiemen oder zusätzliche Vergütungen zu. Nebentätigkeiten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile beziehungsweise noch nicht zugewiesener Aktienvergütung. Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), z.B. durch den Erwerb der Mehrheit der Stimmrechte an der TAG Immobilien AG durch Dritte, steht den Mitgliedern des Vorstands das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer drei- bzw. sechsmonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe eines Bruttojahresgehaltes, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Laufzeit im Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, so enthalten die Vorstandsverträge Regelungen, die entweder als Bruttoabfindung den Betrag, der als Bruttogehalt für die verbleibende Restlaufzeit zustände, vorsehen oder eine Bruttoabfindung, die sich in den letzten 24 Monaten pro rata temporis in Bezug auf ein volles Bruttojahresgehalt reduziert.

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

Einzelheiten der variablen Vergütung

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

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

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

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

- Entwicklung des EPRA NTA je Aktie im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende; jede Erhöhung des NTA je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 200,00 multipliziert)
- Erhöhung des FFO I je Aktie im Geschäftsjahr (jede Erhöhung des FFO I je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 17.750,00 multipliziert)
- Erreichen nicht-finanzieller Ziele, deren Erreichen anhand der Risikoeinschätzung einer externen ESG-Ratingagentur zwischen „vernachlässigbar“ bis „hoch“ definiert wird. Die Vergütung für das Erreichen der nicht-finanziellen Ziele liegt zwischen TEUR 25 („vernachlässigbar“) und keiner Vergütung („hoch“)
- Erreichen individueller Ziele, die zwischen dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und dem Vorstandsmitglied vereinbart werden und die sich an den jeweiligen Aktivitäten der TAG und ihrer Geschäftsstrategie unter Einbezug einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientieren sollen. Je nach Grad der Zielerreichung kann die variable Vergütung auf Basis der vorstehenden Kriterien um bis zu 10% erhöht, unverändert oder um bis zu 10% reduziert werden.

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

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

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

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

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

Die variable Aktienvergütung in Form des LTIP ist der Höhe nach für die vierjährigen Performance-Zeiträume auf TEUR 500 p.a. (bis einschließlich 2022 zugeflossene Vergütungen: TEUR 400) begrenzt (Cap). Die Übertragung der durch den LTIP dem Vorstand zustehenden TAG-Aktien erfolgt nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung nach Ablauf des jeweiligen Vierjahreszeitraums. Bemessungsgrundlage für die Anzahl der zu übertragenden TAG-Aktien ist der VWAP der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Schluss des jeweiligen Geschäftsjahres. Die Vorstände verfügen über die Möglichkeit, bis maximal zu der aus der Aktienzuteilung entstehenden Lohnsteuerbelastung (inkl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) eine teilweise Umwandlung der Aktienvergütung in eine Barvergütung zu verlangen. Die aus der Abführung der vorgenannten Steuer entstehende Einzahlungsverpflichtung der Vorstände gegenüber der TAG wird dann mit dem Barauszahlungsanspruch verrechnet.

Bezüge des Vorstands im abgelaufenen Geschäftsjahr

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

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

Die Bezüge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Vorstandsmitglieder:

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

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

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

Erläuterung zur Anwendung der Leistungskriterien

STIP

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

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

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

LTIP

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

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

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

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

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

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

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

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

Beitrag der Vergütung zur Förderung der Geschäftsstrategie und zur langfristigen Entwicklung

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

Maximalvergütung

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

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

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

in EUR Mio.	2023	2022	2021
Bruttojahresgehalt	420	420	420
Nebenleistungen	20	20	20
STIP	200	200	200
LTIP	500	400	400
Gesamt	1.140	1.040	1.040

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

Hamburg, 13. März 2023

Claudia Hoyer
(COO)

Martin Thiel
(CFO)

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte			
Renditeliegenschaften	(1)	6.569.912	6.540.418
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	266.174	23.126
Sachanlagen	(3)	45.231	42.790
Nutzungsrechte	(4)	12.702	8.715
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	14.737	10.312
Derivative Finanzinstrumente	(14)	5.172	0
Latente Steuern	(6)	22.208	34.423
		6.936.136	6.659.786
Kurzfristige Vermögenswerte			
Immobilien des Vorratsvermögens	(7)	714.188	113.758
Andere Vorräte	(7)	95	77
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	26.082	19.718
Ertragsteuererstattungsansprüche	(6)	11.785	25.932
Derivative Finanzinstrumente	(14)	5.215	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(9)	93.193	32.976
Geleistete Anzahlungen auf Unternehmenserwerbe	(10)	0	67.925
Liquide Mittel	(11)	240.493	96.455
		1.091.501	356.841
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	(12)	187.417	72.004
		8.214.604	7.088.632

Passiva in TEUR	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital	(13)		
Gezeichnetes Kapital		175.442	146.380
Kapitalrücklage		682.797	519.901
Andere Rücklagen		-24.133	-13.967
Kumuliertes Konzernergebnis		2.364.372	2.387.434
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		3.198.476	3.039.748
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		109.263	89.797
		3.307.739	3.129.544
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(14)	2.109.347	1.927.868
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(14)	463.226	542.742
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(14)	459.606	456.771
Derivative Finanzinstrumente	(14)	4.335	16.648
Rückstellungen für Pensionen	(15)	4.281	5.423
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(14)	43.372	25.550
Latente Steuern	(6)	716.185	682.025
		3.800.353	3.657.027
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(14)	412.691	138.642
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(14)	335.391	3.536
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	(14)	1.022	1.022
Ertragsteuerschulden	(6)	8.516	9.584
Sonstige Rückstellungen	(16)	46.763	47.905
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(17)	79.348	40.761
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(18)	222.782	59.537
		1.106.512	300.986
Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen	(12)	0	1.075
		8.214.604	7.088.632

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2022	2021
			*angepasst
Umsätze aus Vermietung		453.866	436.896
Wertminderungsaufwand		-4.933	-3.893
Aufwendungen aus Vermietung		-171.038	-161.752
Mietergebnis	(19)	277.895	271.251
Umsätze aus Verkauf von Immobilien		418.830	117.701
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien		-383.441	-105.179
Verkaufsergebnis	(20)	35.389	12.522
Umsätze aus Dienstleistungen		82.206	57.469
Wertminderungsaufwand		-920	-416
Aufwendungen aus Dienstleistungen		-52.696	-30.734
Dienstleistungsergebnis	(21)	28.590	26.320
Sonstige betriebliche Erträge	(22)	20.187	7.615
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(23)	-64.241	540.059
Personalaufwand	(24)	-77.711	-63.026
Abschreibungen	(2,3)	-10.625	-8.840
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(25)	-32.651	-24.538
EBIT		176.833	761.363
Sonstiges Finanzergebnis	(26)	16.678	6.179
Zinsertrag	(26)	4.733	406
Zinsaufwand	(26)	-54.037	-49.885
EBT		144.207	718.064
Ertragsteuern	(6)	-26.928	-132.466
Konzernergebnis		117.279	585.597
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(13)	4.188	15.142
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		113.091	570.455
Ergebnis je Aktie (in EUR)	(27)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,71	3,43
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,63	3,17

* Wir verweisen auf den Abschnitt ÄNDERUNGEN DES AUSWEISES IN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG im Konzernanhang

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2022	2021
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung		117.279	585.597
Sonstiges Ergebnis:			
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden:			
Währungsumrechnungsdifferenzen ausländischer Tochtergesellschaften	(13)	-10.128	-5.399
Veränderung der Hedge-Rücklage		-1.439	0
Latente Steuern	(6)	999	654
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-10.568	-4.745
Konzerngesamtergebnis		106.711	580.852
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		102.924	565.860
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		3.787	14.992

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2022	2021
			*angepasst
Konzernergebnis		117.279	585.597
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	(26)	49.304	49.479
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	(6)	15.975	4.227
Abschreibungen	(2, 3, 4)	10.625	8.840
Sonstiges Finanzergebnis	(26)	-16.678	-6.179
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(23)	64.241	-540.059
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	(1, 20)	-1.619	210
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		-1.805	13
Wertminderungen auf Forderungen	(19, 21)	5.853	4.309
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	(6)	10.953	128.239
Veränderungen der Rückstellungen	(15, 16)	-8.375	19.805
Erhaltene Zinsen		1.879	244
Gezahlte Zinsen		-52.704	-43.292
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen		-3.870	-34.876
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva		41.376	-22.457
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva		-98.873	9.927
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		133.561	164.027
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	(1, 20)	92.197	47.198
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften	(1)	-401.430	-67.925
Auszahlungen für Fremdwährungssicherungsgeschäfte		-12.235	0
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	-234.867	-240.775
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	(5)	864	833
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	(2, 3)	2.880	120
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	(2, 3)	-8.640	-11.674
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-561.231	-272.223

in TEUR	Anhang	2022	2021
Einzahlungen aus der Ausgabe neuer Anteile	(13)	201.824	0
Transaktionskosten in Zusammenhang mit der Ausgabe neuer Anteile	(13)	-10.979	0
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	(13)	0	0
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile	(13)	333	315
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	(14)	-2	-1
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(14)	-88.314	-100.000
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(14)	207.596	149.800
Auszahlungen für die Rückzahlung von Wandelanleihen	(14)	0	-119.653
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	(14)	0	0
Dividendenzahlung	(13)	-136.153	-128.814
Einzahlungen von Minderheitsgesellschafter	(14)	0	113
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(14)	-4.016	-5.117
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	(14)	1.138.807	240.633
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	(14)	-732.023	-153.019
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	(14)	-3.560	-3.556
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		573.513	-119.299
Zahlungswirksame Veränderungen		145.843	-227.495
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		94.100	320.019
Auswirkungen von Wechselkursänderungen		-1.253	1.576
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		238.690	94.100

KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Hedge-Rücklage	Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklagen	Währungsumrechnung					
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
Stand 01.01.2021	146.295	519.899	1.035	-10.407	0	1.945.792	2.602.615	78.913	2.681.528
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	570.455	570.455	15.142	585.597
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-4.595	0	0	-4.595	-150	-4.745
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-4.595	0	570.455	565.860	14.992	580.852
Abfindungsangebot Colonia	0	-498	0	0	0	0	-498	0	-498
Ausgabe eigener Aktien	13	302	0	0	0	0	315	0	315
Anteilsbasierte Vergütung	72	197	0	0	0	0	269	0	269
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	-128.814	-128.814	0	-128.814
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-4.108	-4.108
Stand 31.12.2021	146.380	519.901	1.035	-15.002	0	2.387.433	3.039.747	89.797	3.129.544

ANHANG

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, zum 31. Dezember 2022 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, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen. Insgesamt bewirtschaftet die TAG zum 31. Dezember 2022 in Deutschland 86.914 (Vorjahr: 87.576) Wohnungen. In Polen verfügt die TAG im Geschäftsfeld Vermietung von Wohnungen zum Stichtag über ca. 1.150 fertiggestellte Wohnungen. Weitere ca. 2.200 Mietwohnungen befinden sich im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve zum zukünftigen Bau von ca. 10.100 weiteren Wohnungen. Im Bereich des Verkaufsgeschäfts sind zum Stichtag ca. 6.400 Wohnungen im Bau (inklusive ca. 360 fertiggestellte und noch nicht verkaufte Wohnungen), die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere ca. 12.600 zukünftige Wohnungen.

Die Gesellschaft ist eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 106718 und hat ihren Sitz unter der Anschrift Steckelhorn 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 13. März 2022 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Zum 31. Dezember 2022 werden insgesamt 187 (Vorjahr: 101) Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Im Geschäftsjahr wurde mit dem Erwerb der ROBYG S.A. und ihren zum Stichtag bestehenden Projektgesellschaften 91 Gesellschaften neu erworben und somit in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Weiterhin wurden 5 Gesellschaften im Konzern verschmolzen.

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 Geschäftsvorfalles 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 2022 wie folgt dar:

Umrechnungskurs (Basis: 1 EUR)	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Polnische Złoty	4,6808	4,5969	4,6861	4,5652

Erwerb der ROBYG S.A.

Am 22. Dezember 2021 unterzeichnete die TAG einen Vertrag zum Erwerb sämtlicher Anteile an der ROBYG S.A. („ROBYG“). ROBYG ist Polens größter Wohnimmobilienentwickler mit Schwerpunkt auf die Großstädte des Landes. Die vertraglich gesicherte Pipeline umfasste zum 31. März 2022 Wohnbauprojekte in Warschau, Breslau, Dreistadt und Posen zum Bau von insgesamt ca. 24.800 Einheiten. Der Erwerb der Anteile wurde am 31. März 2022 (Erwerbszeitpunkt) mit der Übernahme der Beherrschung rechtlich wirksam.

Der endgültige Kaufpreis betrug PLN 2.448 Mio. (EUR 526 Mio.). In 2021 wurde bereits eine Anzahlung über PLN 315 Mio. (EUR 68 Mio.) geleistet, die Restkaufpreiszahlung erfolgte zum 31. März 2022. Zusätzlich fielen Transaktionskosten, insbesondere Rechts- und Beratungskosten sowie polnische Transaktionssteuern, von EUR 5,2 Mio. im ersten Quartal 2022 und EUR 5,8 Mio. im Geschäftsjahr 2021 an, die erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wurden.

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden stellt sich wie folgt dar:

Kaufpreisallokation in EUR Mio.	31.03.2022
Immobilienvermögen	710,4
Latente Steuerforderungen	14,3
Übrige Vermögenswerte	75,2
Liquide Mittel	57,9
Vermögenswerte gesamt	857,8
Finanzielle Verbindlichkeiten	172,0
Erhaltene Anzahlungen	249,7
Latente Steuern	50,6
Übrige Schulden	92,1
Schulden gesamt	564,4
Nettovermögen zu Zeitwerten	293,4
Kaufpreis	526,0
Goodwill	232,6

Zur Absicherung der Kaufpreiszahlung gegen Währungsrisiken wurde ein Sicherungsgeschäft abgeschlossen. Der hieraus resultierende Verlust von EUR 12,2 Mio. wurde mit dem Goodwill verrechnet, sodass der aus dem Erwerb resultierende Buchwert des Goodwills zum 31. März 2022 insgesamt EUR 244,8 Mio. beträgt. Synergien bestehen mit dem Erwerb von ROBYG, einem der führenden Wohnungsentwickler Polens, durch die Vergrößerung der Plattform der TAG auf dem schnell wachsenden polnischen Mietwohnungsmarkt. Neben der Verstärkung des Portfolios in den bestehenden Regionen Breslau, Posen und insbesondere Dreistadt ermöglicht diese Akquisition der TAG auch einen umfassenden Markteintritt in Warschau. Neben dem schnelleren und umfassenderen Eintritt in den Mietwohnungsmarkt sollen auch die schon bestehenden Verkaufstätigkeiten in Polen weiter fortgesetzt werden.

Der Buchwert des Goodwills beträgt, nach Währungsumrechnungsdifferenzen, zum 31. Dezember 2022 EUR 243,3 Mio. (31. März 2022 EUR 244,8 Mio.).

ROBYG erwirtschaftete im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2022 Verkaufserlöse von EUR 27,5 Mio. und ein Konzernergebnis, ohne Einbezug von Effekten aus der Kaufpreisallokation, von EUR 2,8 Mio. Aufgrund der erstmaligen Einbeziehung zum 31. März 2022 sind diese Werte nicht im Konzernergebnis der TAG enthalten.

ROBYG erwirtschaftete in den neun Monaten, die in das Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2022 der TAG einfließen, Umsätze aus Verkauf von Immobilien von EUR 299,4 Mio. und einen Konzernergebnisbeitrag von EUR 18,4 Mio., ohne Einbeziehung von Effekten aus der Kaufpreisallokation läge der Konzernergebnisbeitrag bei EUR 61,1 Mio. Unter Einbezug der im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2022 erzielten Umsatzerlöse von ROBYG belaufen sich die erzielten Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien auf EUR 326,9 Mio. Der Konzernergebnisbeitrag ohne Berücksichtigung von Effekten aus der Kaufpreisallokation beläuft sich unter Einbezug des 1. Quartals 2022 auf EUR 63,9 Mio. Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen über einen Bruttobetrag von EUR 5,7 Mio. waren zum Erwerbzeitpunkt EUR 1,0 Mio. uneinbringlich.

Der Kaufpreis, mögliche Rückzahlungen bestehender Finanzverbindlichkeiten von ROBYG und weiteres Working Capital für die Investitionen von ROBYG wurden über eine von vier Banken zur Verfügung gestellten Brückenfinanzierung von bis zu EUR 750 Mio. finanziert. Die zwischenzeitliche Inanspruchnahme in Höhe von EUR 650 Mio. wurde bis zum Stichtag auf EUR 250 Mio. zurückgeführt. Die Laufzeit dieser Brückenfinanzierung endet spätestens im Januar 2024. Der anfängliche Zinssatz von 0,4%, steigerte sich zum Jahresende 2022 auf 3,7%.

ÄNDERUNGEN DES AUSWEISES IN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gegenüber dem Vorjahr hat die TAG Immobilien AG im Finanzergebnis eine Ausweisänderung vorgenommen. Das Bewertungsergebnis der Derivate sowie die Verzinsung der Pensionsrückstellungen wird im Sonstigen Finanzergebnis vorgenommen. Bisher waren sie Bestandteil des Zinsaufwandes bzw. Zinsertrages. Die angepasste Darstellung sorgt für eine transparentere Darstellung derivativer Finanzinstrumente im Konzernabschluss. Der Ausweis des Vorjahres ist entsprechend angepasst worden, Zinsen in Höhe von TEUR 89 sind ins Sonstige Finanzergebnis umgegliedert worden.

NEUE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2022

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

Standard	Inhalt
Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Verweis auf das Rahmenkonzept
Änderungen an IAS 16	Sachanlagen: Erlöse bevor beabsichtigter Nutzung
Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge: Kosten der Vertragserfüllung
Verbesserungen an den IFRS-Standards 2018–2020	Änderungen und Klarstellungen zu IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41

Geringfügige Änderungen wurden an IFRS 3 vorgenommen, um die Verweise auf das überarbeitete Rahmenkonzept der IFRS zu aktualisieren und IFRS 3 um die Vorschrift zu ergänzen, dass ein Erwerber bei der Identifizierung von übernommenen Verpflichtungen, die in den Anwendungsbereich des IAS 37 oder IFRIC 21 fallen, die Regelungen des IAS 37 oder IFRIC 21 anstelle des Rahmenkonzepts anzuwenden hat. Ohne diese neue Regelung hätte ein Unternehmen bei Unternehmenszusammenschlüssen einige Verbindlichkeiten angesetzt, die gemäß IAS 37 bzw. IFRIC 21 nicht bilanziert werden dürfen und daher unmittelbar nach dem Erwerb erfolgswirksam auszubuchen gewesen wären. Des Weiteren wird IFRS 3 um ein explizites Ansatzverbot für erworbene Eventualforderungen ergänzt.

Die Änderung an IAS 16 untersagt es einem Unternehmen, von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einer Sachanlage Erlöse abzuziehen, die aus dem Verkauf von Gegenständen während der Zeit erzielt hat, in welcher der Vermögenswert zu seinem Standort und in den betriebsbereiten Zustand gebracht wurde oder hergestellt wurde. Die Änderung verlangt, dass Unternehmen Erlöse und Kosten im Zusammenhang mit produzierten Gegenständen, die nicht aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens stammen, getrennt ausweisen, und dass sie den Posten der Gesamtergebnisrechnung angeben, in dem diese Erlöse erfasst werden.

Die Änderung an IAS 37 stellt klar, dass zu den Erfüllungskosten eines Vertrags alle direkt dem Vertrag zurechenbaren Kosten gehören. Diese umfassen die zusätzlich für die Erfüllung des Vertrags entstehenden Kosten (sog. „incremental cost“ wie z.B. direkte Lohn- und Materialkosten) und eine Zurechnung anderer Kosten, die direkt der Vertragserfüllung zuzurechnen sind. Zudem erfolgt eine Klarstellung, wonach sich eine etwaige vorrangige Wertminderung auf die zur Vertragserfüllung eingesetzten (bisher: mit dem Vertrag verbundenen) Vermögenswerte erstreckt.

Die folgenden wesentlichen Verbesserungen der IFRS wurden im Mai 2020 veröffentlicht:

IFRS 9 – Klarstellung, welche Gebühren in den 10%-Test für die Ausbuchung finanzieller Verbindlichkeiten einzubeziehen sind.

IFRS 16 – Änderungen des erläuternden Beispiels Nr. 13 zu IFRS 16, welches Aussagen zu Zahlungen des Leasinggebers an Leasingnehmer zur Erstattung von Ausgaben für Mietereinbauten enthielt, die oftmals zu Missverständnissen führten.

IFRS 1 – Die Vorschrift, nach der Tochterunternehmen, die später als ihr Mutterunternehmen ein erstmaliger Anwender der IFRS werden, das Wahlrecht haben, Vermögenswerte und Schulden mit den bisher im Konzernabschluss des Mutterunternehmens hierfür angesetzten Buchwerten (ohne Konsolidierungsanpassungen und Anpassungen wegen der Auswirkungen des Unternehmenszusammenschlusses) zu bewerten (Ausnahme: Investmentgesellschaften), wird um die kumulierten Währungsumrechnungsdifferenzen des Tochterunternehmens erweitert. Die Änderung gilt auch für assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die die entsprechende IFRS 1-Regelung in Anspruch nehmen.

IAS 41 – Streichung der Nichtberücksichtigung von Zahlungsströmen für Steuern im Zusammenhang mit der Bewertung biologischer Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert nach IAS 41. Damit werden die Anforderungen des IAS 41 an die Regelungen des IFRS 13 angeglichen und mit einer Änderung des IAS 41 aus 2008 in Einklang gebracht, wonach im Rahmen der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts nicht zwingend ein Vorsteuerzinssatz für die Diskontierung zu verwenden ist.

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		
IFRS 17	Versicherungsverträge inkl. Änderungen an IFRS 17 Versicherungsverträge	01.01.2023
Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2	Angabe der Rechnungslegungsmethoden	01.01.2023
Änderungen an IAS 8	Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen	01.01.2023
Änderungen an IAS 12	Latente Steuern in Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion	01.01.2023
Änderung an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	01.01.2023
EU Endorsement noch ausstehend		
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig	01.01.2024
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion (Änderungen an IFRS 16)	01.01.2024
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 2023 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

Einzel 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 Regelungen, die für einen bestimmten Zeitraum die Kontrolle über einen identifizierbaren Vermögenswert (des Leasinggegenstandes) 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 4. Nutzungsrechte
- Abschnitt 14. Finanzverbindlichkeiten
- Abschnitt 25. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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 umgliedert. 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 erfolgt eine Umgliederung in die Renditeliegenschaften.

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 Ausgabebelös 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 seit 2021 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) in einem drei- bzw. vierjährigen Performance-Zeitraum bemisst und in TAG-Aktien vergütet wird.

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

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

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

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

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

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

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste laufende Personalaufwand für die im Geschäftsjahr 2022 erworbenen Ansprüche aus dem LTIP belief sich auf TEUR 472 für zwei Vorstände (Vorjahr: TEUR 645 für drei Vorstände).

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 dem Geschäftsjahr 2018 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 einem Monat 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 67 (Vorjahr: TEUR 63) werden in voller Höhe als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 50.500 (Vorjahr: 12.620) 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 einzeln 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. Die durch den Konzern vorgenommenen Schätzungen unterliegen aufgrund der Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges derzeit deutlich größeren Unsicherheiten als dies unter üblichen Marktbedingungen der Fall wäre. 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 6.569,9 Mio. (Vorjahr: EUR 6.540,4 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 714,2 Mio. (Vorjahr: EUR 113,8 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 261,3 Mio. (Vorjahr: EUR 18,3 Mio.).
- Die Bewertung der Forderungen enthält Annahmen zu Auswirkungen der steigenden 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 22,2 Mio. (Vorjahr: EUR 34,4 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 46,8 Mio. (Vorjahr: EUR 47,9 Mio.).

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITELIEGENSCHAFTEN)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

Renditeliegenschaften in TEUR	2022	2021
Stand per 01. Januar	6.540.418	5.819.190
Erwerb durch Unternehmenszusammenschlüsse	124.827	0
Zugang durch Kauf von Immobilien	12.836	4.551
Investitionen in Bestandsimmobilien	86.036	67.783
Investitionen in Projektentwicklungen	137.157	177.910
Übertragung aus Sachanlagevermögen	310	0
Übertragung in Sachanlagevermögen	-41	0
Übertragung aus Vorratsimmobilien	345	3.345
Übertragung in Vorratsimmobilien	-58.722	0
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-219.157	-68.949
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	12.087	858
Veräußerungen	-9.062	-1.876
Marktwertveränderungen	-51.648	539.556
Währungsumrechnung	-5.474	-1.950
Stand per 31. Dezember	6.569.912	6.540.418

Der Buchwert enthält den beizulegenden Zeitwert der Immobilien. Hiervon entfallen rund EUR 371,8 Mio. (Vorjahr: rund EUR 315,5 Mio.) auf Erbbaurechte, die als Finanzinvestitionen eingestuft und als Finanzierungsleasing bilanziert werden. Zusätzlich wird den Erbbaurechten der Wert der passivierten Leasingverbindlichkeiten von EUR 14,5 Mio. (Vorjahr: EUR 10,5 Mio.) hinzugerechnet.

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	2022	2021
Investitionen in Renditeliegenschaften	236.029	250.245
Investitionen in Immobilien des Vorratsvermögens	256.687	65.739
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	516	312
Gesamte Investitionen	493.232	316.296

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

Die Renditeliegenschaften dienen in Höhe von EUR 5,7 Mrd. (Vorjahr: EUR 5,9 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	2022	2021
Umsätze aus Vermietung (Netto-Ist-Miete)*	328.067	327.588
Aufwendungen aus Vermietung	-58.955	-59.242
Gesamt	269.112	268.346

* davon im Geschäftsjahr 2022 TEUR 10.355 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 einen unabhängigen Sachverständigen 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 Einnahmüberschüsse 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Marktwert (in EUR Mio.)	959,9	951,4	407,9	410,1	628,8	627,9	356,9	387,1	767,8	780,6
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	44,4	43,2	27,2	26,9	29,6	28,8	17,3	18,6	39,0	39,4
Leerstand (in %)	3,6	4,2	9,0	9,3	1,3	2,3	2,4	2,2	1,9	2,5
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	89	89	95	94	94	93	93	93	94	94
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,3	1,2	0,7	0,6	1,3	1,3	1,4	1,4	1,3	1,1
Instandhaltungskosten (in EUR /m ²)	9,6	9,5	9,4	9,3	9,6	9,6	9,5	9,6	10,0	10,0
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	242	240	248	248	258	258	274	274	241	241
Struktureller Leerstand (in %)	3,4	3,4	4,6	4,7	2,5	2,6	1,8	1,7	1,8	1,9
Diskontierungszinssatz (in %)	4,5	4,3	4,9	4,8	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,4
Kapitalisierungszinssatz (in %)	3,2	3,1	4,2	4,2	3,3	3,3	3,2	3,2	3,3	3,3

Region	Gera		Hamburg		Leipzig		Rostock		Salzgitter	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Marktwert (in EUR Mio.)	449,6	468,9	631,5	653,2	782,4	814,3	557,0	563,1	514,6	592,9
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	32,7	32,5	28,2	29,1	45,4	45,4	29,8	29,7	33,0	35,1
Leerstand (in %)	5,3	7,6	4,1	4,5	9,3	9,9	5,4	6,0	5,5	6,7
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	95	93	92	93	92	92	93	93	97	97
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,8	0,6	1,3	1,2	0,9	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8
Instandhaltungskosten (in EUR /m ²)	9,5	9,5	9,0	8,9	9,5	9,5	9,4	9,4	9,6	9,6
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	248	250	260	258	247	246	254	254	260	260
Struktureller Leerstand (in %)	4,8	4,8	1,7	1,6	4,1	4,2	3,3	3,3	2,2	2,2
Diskontierungszinssatz (in %)	5,2	5,0	4,6	4,6	4,6	4,6	4,3	4,3	4,8	4,8
Kapitalisierungszinssatz (in %)	4,4	4,4	3,2	3,2	3,7	3,7	3,4	3,5	4,0	3,9

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 22,0 Mio. (Vorjahr: EUR 22,8 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. Im Vorjahr wurde aufgrund der Covid-19-Pandemie das Spektrum von für möglich gehaltenen Parametern erweitert. Da die Auswirkungen insgesamt gering waren, wird auf diese zusätzlichen Berechnungen jetzt verzichtet. Aufgrund von Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Zinsniveaus wurde diesbezüglich ein erweitertes Spektrum weiterhin berücksichtigt. 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.	2022	2021
Marktwert Renditeliegenschaften	6.078	6.272
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Marktmiete (+2,0 / -2,0%)	106 / -120	106 / -117
Marktmietsteigerung (+0,2 / -0,2%)	432 / -382	444 / -392
Instandhaltungskosten (-10 / +10%)	145 / -143	143 / -143
Verwaltungskosten (-10 / +10%)	61 / -62	61 / -61
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0%)	107 / -102	109 / -105
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz ((-1,0 / +1,0 / +2,0%) (Vorjahr: -0,5 / +0,5 / +1,0%))	2.687 / -1.404 / -2.277	1.128 / -823 / -1.451

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 491,7 Mio. (Vorjahr: EUR 268,2 Mio.). Neben den fertiggestellten und in die Vermietung übergegangenen Bestandsimmobilien mit einem Wert von EUR 118,8 Mio. (Vorjahr: EUR 35,8 Mio.) sind sich in der Bauphase befindliche Projektentwicklungen mit einem Wert von EUR 133,4 Mio. (Vorjahr: EUR 90,0 Mio.) und sonstige Grundstücke von EUR 239,5 Mio. (Vorjahr: EUR 142,4 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	2022	2021
Marktwert Bestandsimmobilien und in Bauphase befindliche Projekte (in EUR Mio.)	252	126
Nettomieteinnahmen p.a. (in EUR Mio.)*	19	14
Struktureller Leerstand	2,5%	4,5%
Kapitalisierungszinssatz	5,9%	5,3%
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Nettomieteinnahmen (+2,0 / -2,0%)	6 / -6	5 / -5
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0%)	4 / -4	3 / -3
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-1,0 / +1,0 / +2,0% (Vorjahr: -0,5 / +0,5 / +1,0%))	63 / -45 / -78	24 / -20 / -37

* Marktmieteinnahmen abzüglich Leerstands-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten

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, dies betrifft Renditeliegenschaften im Wert von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 74,0 Mio.). Danach erfolgt eine Bewertung auf Basis der Residualwertmethode im Wert von EUR 87,8 Mio. (Vorjahr: EUR 38,0 Mio.) oder nach der Vergleichswertmethode im Wert von EUR 124,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.). Darüber hinaus sind geleistete Anzahlungen mit EUR 27,2 Mio. (Vorjahr: EUR 30,3 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 2021	15.011	18.404	33.415
Zugänge	2.440	0	2.440
Abgänge	-9	0	-9
Effekte aus der Währungsumrechnung	-5	-151	-156
Stand per 31. Dezember 2021	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
Kumulierte Abschreibungen			
Stand per 1. Januar 2021	10.737	0	10.737
Zugänge	1.835	0	1.835
Abgänge	-4	0	-4
Effekte aus der Währungsumrechnung	-3	0	-3
Stand per 31. Dezember 2021	12.564	0	12.564
Zugänge	2.470	0	0
Abgänge	-48	0	-48
Effekte aus der Währungsumrechnung	-6	0	-6
Stand per 31. Dezember 2022	14.980	0	12.510
Buchwert per 31. Dezember 2021	4.873	18.253	23.126
Buchwert per 31. Dezember 2022	4.909	261.265	266.174

Die Geschäfts- oder Firmenwerte betragen zum 31. Dezember 2022 EUR 261,3 Mio. (Vorjahr: EUR 18,3 Mio.). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Zugang in Höhe von EUR 244,8 Mio. aus dem Erwerb der ROBYG S.A. sowie aus negativen Wechselkurseffekten in Höhe von EUR 1,8 Mio. aus der Änderung des Wechselkurses des polnischen Zloty.

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 fünf Jahren. Bei der ZGE Polen Vermietung wurde der Zeitraum der Detailplanungsphase um drei Jahre erweitert und betrifft den Zeitraum von 2023 bis 2030. Der Grund der Verlängerung über den üblicherweise verwendeten Detailplanungszeitraum von fünf Jahren hinaus ist, dass zum derzeitigen Stand der Planung ein eingeschwungener Zustand des Portfolios der ZGE Polen Vermietung erst nach Ablauf der kommenden fünf Jahre erreicht wird, da vereinzelt Projekte erst später vollumfänglich fertiggestellt werden. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der ZGE's 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 31.12.2022	2022	2021
Risikoloser Zinssatz Polen in %	6,3	2,6
Marktrisikoprämie Polen in %	4,9	5,7
Unverschuldetes Beta	0,8	0,5
Kapitalkosten	10,0	5,6
Nachhaltig geplante Wachstumsrate in %	2,0	2,0

Der Rückgang 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 31.12.2022	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%
Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31.12.2021	18,3	-
Beizulegender Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung	400,2	-
Buchwert	297,8	-
Sensitivität der Wachstumsrate bis zum Impairment	0,3%	-

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 1.150 Mietwohnungen bereits fertiggestellt, weitere rund 2.200 Mietwohnungen sind im Bau und werden im Laufe der Jahre 2023 und 2024 fertiggestellt sein. Darüber hinaus wurde die Fertigstellung von weiteren ca. 4.150 Wohnungen innerhalb des Detailplanungszeitraums, d.h. innerhalb der dann folgenden drei Jahre, angenommen, sodass der gesamte Mietwohnungsbestand zum Ende der Detailplanungsphase 7.500 Wohnungen umfasst. Der Bau dieser weiteren ca. 4.150 Wohnungen speist sich aus der aktuell schon vorhandenen Grundstücksreserve, die insgesamt rund 10.100 Wohnungen umfasst. Ergänzend enthält diese ZGE im Detailplanungszeitraum aus historischen Gründen auch noch Verkäufe von rund 3.600 Wohnungen.

Die Annahmen zur Planung der zukünftigen Zahlungsströme für die ZGE Polen Verkauf basieren auf der Übergabe von rund 3.500 Wohnungen im Geschäftsjahr 2023 und weiteren rund 11.900 Wohnungen im Detailplanungszeitraum der dann folgenden vier Jahre, d.h. ca. 3.000 Wohnungen pro Jahr. Für die nachhaltige Verkaufstätigkeit gehen wir langfristig, d.h. nach Ende der Detailplanungsphase, von der Veräußerung von rund 4.200 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 01.01.2021	11.929	43.058	54.987
Zugänge	5	9.229	9.234
Abgänge	-1	-1.199	-1.200
Umbuchungen	4	0	4
Effekte aus der Währungsumrechnung	-4	-2	-6
Stand per 31.12.2021	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
Kumulierte Abschreibungen			
	Immobilien	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand per 01.01.2021	2.573	14.372	16.945
Zugänge	245	4.122	4.367
Abgänge	0	-1.080	-1.080
Effekte aus der Währungsumrechnung	-3	-1	-4
Stand per 31.12.2021	2.815	17.413	20.228
Zugänge	474	4.506	4.980
Wertaufholungen	0	0	0
Abgänge	-85	-981	-1.066
Effekte aus der Währungsumrechnung	-7	-3	-10
Stand per 31.12.2022	3.197	20.935	24.132
Buchwert 31.12.2021	9.117	33.673	42.790
Buchwert 31.12.2022	9.919	35.312	45.231

Die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien betreffen überwiegend selbst genutzte Büroimmobilien des Konzerns. Sie 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 12,1 Mio. (Vorjahr: EUR 14,3 Mio.)

4. NUTZUNGSRECHTE

Die Entwicklung der Nutzungsrechte ist nachfolgend dargestellt:

Nutzungsrechte in TEUR				
Anschaffungskosten	Immobilien	Fahrzeuge	IT-Ausstattung	Summe
Stand per 01.01.2021	9.242	3.671	704	13.617
Zugänge	954	1.733	75	2.762
Abgänge	0	-76	-1	-77
Effekte aus der Währungsumrechnung	-1	-2	0	-3
Stand per 31.12.2021	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
Kumulierte Abschreibungen	Immobilien	Fahrzeuge	IT-Ausstattung	Summe
Stand per 01.01.2021	2.385	2.006	461	4.852
Zugänge	1.395	1.211	197	2.803
Abgänge	0	-68	-1	-69
Effekte aus der Währungsumrechnung	-1	-1	0	-2
Stand per 31.12.2022	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
Buchwert per 31.12.2021	6.416	2.179	121	8.715
Buchwert per 31.12.2022	10.052	2.621	29	12.702

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 7,7 Mio. (Vorjahr: EUR 7,9 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 Leasingverträge betragen EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,0 Mio.).

5. ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Minderheitsbeteiligungen an nicht-börsennotierten Immobiliengesellschaften und geschlossenen Immobilienfonds, die zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden. Daneben ist eine Kaufpreisforderung enthalten, die mit der Akquisition von ROBYG erstmalig bilanziert wurde. Die Kautionen betreffen Sicherheitsleistungen für angemietete Büroflächen.

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

Andere finanzielle Vermögenswerte in TEUR	2022	2021
Beteiligungen	9.630	8.957
Kaufpreisforderungen	4.362	0
Assoziierte Unternehmen – at equity	37	41
Geleistete Kautionen	528	383
Übrige	179	932
Gesamt	14.737	10.312

6. TATSÄCHLICHE UND LATENTE ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE UND -SCHULDEN

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

Latente Steuern in TEUR	2022		2021		Veränderung
	Aktive	Passive	Aktive	Passive	
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	38.307	0	46.139	0	-7.832
Immobilienportfolio ohne Umlaufvermögen	3.385	-693.510	488	-686.457	-4.156
Sachanlagen	2.487	-2.962	28	-2.844	2.341
Andere finanzielle Vermögenswerte	82	-1.775	60	-2.394	641
Immobilien des Vorratsvermögens	1.589	-35.284	1.623	-6.511	-28.807
Verbindlichkeiten	16.058	-2.643	4.771	-2.068	10.712
Rückstellungen	4.480	-2.640	2.806	-2.499	1.533
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	-20.224	0	-4.336	-15.888
Derivative Finanzinstrumente	13	-1.340	3.592	0	-4.919
Summe	66.401	-760.378	59.507	-707.109	-46.375
Saldierung	-44.193	44.193	-25.084	25.084	-
Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz	22.208	-716.185	34.423	-682.025	-
			Veränderung 2022		-46.375
			davon erfolgsneutral:		-35.422
			davon erfolgswirksam:		-10.953

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

Ertragsteuern in TEUR	2022	2021
Laufende Steuern	-15.975	-4.227
Latente Steuern	-10.953	-128.239
Gesamt	-26.928	-132.466

Die erfolgsneutralen latenten Steuern beinhalten im Wesentlichen die im Rahmen der ROBYG-Erstkonsolidierung erfassten Beträge.

Von den laufenden Steuern entfallen TEUR -983 (Vorjahr: TEUR -702) auf Deutschland und TEUR -14.993 (Vorjahr: TEUR -3.525) auf Polen. Bei den latenten Steuern sind TEUR -13.352 (Vorjahr: TEUR -126.708) Deutschland und TEUR 2.399 (Vorjahr: TEUR -1.531) Polen zuzurechnen.

Die laufenden Ertragsteuern enthalten neben den Steueraufwendungen für das abgelaufene Jahr einen Steuerertrag für Vorjahre in Deutschland in Höhe von TEUR 3.672 (Vorjahr: TEUR 2.835).

In Höhe von TEUR -38.543 (Vorjahr: TEUR -128.070) resultiert eine Gesamtveränderung der latenten Steuern aus der Veränderung temporärer Differenzen. Der Aufwand aus der Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge beträgt TEUR -7.832 (Vorjahr: Ertrag TEUR 530).

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 777 (Vorjahr: TEUR 2.392). Die übrigen Ertragsteuerschulden entfallen auf Ertragsteuern für Vorjahre.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis in TEUR	2022	2021
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	144.207	718.064
Erwartetes Steuerergebnis (32,275%)	-46.543	-231.755
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	-5.414	2.535
Wertberichtigungen auf latente Steuern sowie Nutzung bislang nicht erfasster Verlust- /Zinsvorträge	-7.878	-11.017
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht-abzugsfähige Aufwendungen	2.513	-2.875
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	23.015	108.813
Differenzen aufgrund anderer Steuersätze	9.802	2.979
Übrige	-2.423	-1.146
Tatsächliches Steuerergebnis	-26.928	-132.466

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 %	2022	2021
Körperschaftsteuer	15,000	15,000
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuer	16,450	16,450
Gesamt	32,275	32,275

Die rechnerische Konzernsteuerquote beträgt 18,67% (Vorjahr: 18,45%).

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von EUR 151 Mio. (Vorjahr: EUR 116 Mio.) und zur Gewerbesteuer von EUR 365 Mio. (Vorjahr: EUR 340 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 196 Mio. (Vorjahr: EUR 178 Mio.). Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung dieser Anteile derzeit nicht geplant ist. Hinsichtlich zweier (Vorjahr: keine Veräußerungsabsicht von Tochterunternehmen) Tochterunternehmen wurde im Geschäftsjahr eine Veräußerungsabsicht begründet. Hierfür wurden entsprechend passive latente Steuern von TEUR 803 (Vorjahr: TEUR 0) gebildet.

7. IMMOBILIEN DES VORRATSVERMÖGENS UND ANDERE VORRÄTE

Die Veränderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres sind nachfolgend dargestellt:

Immobilien des Vorratsvermögens in TEUR	2022	2021
Stand per 01. Januar	113.758	102.006
Zugang aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	582.537	0
Übrige Zugänge	256.687	65.739
Übertragungen in Renditeliegenschaften	-345	-3.345
Übertragungen von Renditeliegenschaften	58.722	0
Wertminderungen	-67	-89
Veräußerungen	-292.138	-49.905
Effekte aus der Währungsumrechnung	-4.966	-648
Stand per 31. Dezember	714.188	113.758

Der Posten Immobilien des Vorratsvermögens enthält zum Stichtag im Wesentlichen Projektentwicklungen. Die Investitionen („Übrige Zugänge“) entfallen mit EUR 236,4 Mio. (Vorjahr: EUR 57,0 Mio.) auf Projektentwicklungen in Polen und mit EUR 20,3 Mio. (Vorjahr: EUR 8,7 Mio.) auf eine gewerbliche Projektentwicklung in Deutschland.

Die innerhalb des Vorratsvermögens ausgewiesenen Immobilien dienen in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.) der Besicherung von Bankverbindlichkeiten, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen. 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 96,3 Mio. (Vorjahr: EUR 67,4 Mio.).

Innerhalb der Projektentwicklungen wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 11.309 (Vorjahr: TEUR 818) 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	2022	2021
Forderungen aus Vermietung	21.387	16.927
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	432	0
Forderungen aus der Weiterbelastung von Betriebskosten bereits verkaufter Objekte	1.653	0
Übrige	2.610	2.791
Gesamt	26.082	19.718

Die Forderungen aus Vermietung enthalten einen Posten von EUR 13,1 Mio. (Vorjahr: EUR 9,4 Mio.) aus der Saldierung von Bruttoforderungen von EUR 170,6 Mio. (Vorjahr: EUR 152,5 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 2.953 (Vorjahr: TEUR 1.217).

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

Wertberichtigungen in TEUR	2022	2021
Stand per 01. Januar	9.211	10.395
Verbrauch	-2.689	-3.513
Auflösung	-1.593	-2.166
Zugänge	7.223	4.495
Währungsumrechnung	-1	0
Stand per 31. Dezember	12.151	9.211

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Wertberichtigungen und Ausbuchungen) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Mieter*innen in Höhe von TEUR 7.223 (Vorjahr: TEUR 4.309) ergebniswirksam erfasst.

9. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte in TEUR	2022	2021
Erhaltene Vorauszahlungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft in Polen	32.254	1.126
Forderungen und geleistete Anzahlungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft in Polen	24.501	13.879
Steuerforderungen	9.609	4.076
Darlehen an Minderheitsgesellschafter	4.449	4.449
Weiterbelastbare Verpflichtungen für Pensionen	3.112	4.028
Überzahlungen an Lieferanten	3.914	972
Forderungen aus dem EWSG	3.701	0
Sicherungsleistung für Generalunternehmer	2.472	0
Übrige	9.181	4.446
Gesamt	93.193	32.976

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

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

Die Forderungen aus dem EWSG beinhalten Forderungen der Energieversorger gegenüber der Bundesrepublik Deutschland aus dem Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von Gas- und Wärmelieferungen. Die Bundesrepublik hat hiermit die vertraglich vereinbarten Dezemberleistungen für die Verbraucher übernommen. Diese Zahlungen waren zum Stichtag noch ausstehend.

Bei den Sicherheitsleistungen für Generalunternehmer handelt es sich um hinterlegte Gelder zur Besicherung von Honoraren für diese.

10. GELEISTETE ANZAHLUNGEN AUF UNTERNEHMENSERWERBE

Die geleisteten Anzahlungen auf Unternehmenserwerbe im Vorjahr beinhalten eine auf ein Treuhandkonto gezahlte Kaufpreisanzahlung zum Erwerb aller Anteile an der ROBYG S.A. Der Erwerb wurde zum 31. März 2022 rechtlich wirksam.

11. 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.

12. 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	2022	2021
Stand per 01. Januar	72.004	53.898
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	219.157	68.949
Übertragung in die Renditeliegenschaften	-12.087	-858
Investitionen	516	604
Marktwertveränderungen	-12.526	593
Veräußerungen	-79.639	-51.175
Effekte aus der Währungsumrechnung	-8	-7
Stand per 31. Dezember	187.417	72.004

Aufgrund der verhaltenen Marktaktivitäten ist die Realisierbarkeit von Verkäufen mit größeren Unsicherheiten behaftet, sodass im Geschäftsjahr einzelne zum Verkauf vorgesehene Objekte in die Renditeliegenschaften zurück übertragen wurden. Für einen Anteil von EUR 187,4 Mio. (Vorjahr: EUR 51,6 Mio.) waren zum Stichtag bereits Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für das folgende Geschäftsjahr erwartet wird. 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.

Die im Vorjahr ausgewiesenen Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung stehendem Vermögen betreffen Leasingverbindlichkeiten aus Erbbaurechten.

13. 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 2022 beträgt EUR 175.489.025,00 (Vorjahr: EUR 146.498.765,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 175.489.025 (Vorjahr: 146.498.765) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Bezugsrechtskapitalerhöhung um 28.990.260 Stück bzw. EUR 28.990.260,00 erfolgte mit Beschluss des Vorstands vom 08. Juli 2022 und Eintragung in das Handelsregister am 27. Juli 2022. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

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

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

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

Die ordentliche Hauptversammlung vom 11. Mai 2021 hat darüber hinaus die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien erneuert und diese in einem Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 10. Mai 2023 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen. Von dieser neuen Ermächtigung hat die Gesellschaft noch nicht Gebrauch gemacht. Der Bestand eigener Aktien, die aufgrund der vorangegangenen Ermächtigung vom 17. Juni 2016 gehalten werden, betrug zum 31. Dezember 2022 insgesamt 47.434 (Vorjahr: 119.264) Stück TAG-Aktien. Auf die diesbezüglich gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG im Anhang zum Jahresabschluss nach HGB der TAG Immobilien AG vorzunehmenden Angaben wird an dieser Stelle verwiesen.

Auf Grundlage der vorangegangenen Ermächtigung vom 17. Juni 2016 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 2022 hat die Gesellschaft hiervon 50.500 Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogrammes (Vorjahr: 12.620 Aktien) an Mitarbeiter*innen übertragen. Im Rahmen der langfristigen Vorstandsvergütung wurden 21.330 Aktien übertragen. Zum Stichtag verfügt die TAG über einen Bestand von 47.434 (Vorjahr: 119.264) eigene Aktien, dies entspricht 0,03% (Vorjahr: 0,08%) des Grundkapitals. Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 175.442 (Vorjahr: TEUR 146.380).

Rücklagen

Die Kapitalrücklage resultiert im Wesentlichen aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen aus Vorjahren sowie aus Entnahmen zum Ausgleich handelsrechtlicher Jahresfehlbeträge. Ferner werden in diesem Posten Effekte aus Anteilsauf- und -abstockungen ohne Statuswechsel ausgewiesen.

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.	2022	2021
Stand per 01. Januar	0	0
Unrealisierte Gewinne und Verluste	457	0
Ergebniswirksam erfasst mit Eintritt der abgesicherten Transaktion	-1.279	0
Ergebniswirksam erfasst durch Wegfall der Sicherungsbeziehung	-617	0
Latenter Steuereffekt	273	0
Stand per 31. Dezember	-1.166	0

Die ergebniswirksam innerhalb des Zinsergebnisses erfassten Beträge betreffen im Wesentlichen aus der Rücklage für Hedge-Accounting umzubuchende Beträge, die aufgrund des Eintritts der erwarteten Transaktion erfolgswirksam wurden.

Dividende

Der Vorstand der TAG plant der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2022 keine Dividendenausschüttung vorzuschlagen (Vorjahr: EUR 0,93 je Aktie).

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.

14. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	01.01.2022	Cashflow aus Finan- zierungs- tätigkeit	Zugang aus Unter- nehmens- erwerben	Änderun- gen des Zeitwerts	Nicht- zahlungs- wirksame Ände- rungen	Sonstiges		31.12.2022
						Zinsauf- wand	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

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	01.01.2021	Cashflow aus Finan- zierungs- tätigkeit	Zugang aus Unter- nehmens- erwerben	Änderun- gen des Zeitwerts	Nicht- zahlungs- wirksame Ände- rungen	Sonstiges		31.12.2021
						Zinsauf- wand	gezahlte Zinsen	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.977.924	87.614	0	0	0	36.184	-35.212	2.066.510
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	495.918	49.800	0	0	0	7.317	-6.757	546.278
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	565.364	-110.435	0	0	0	5.912	-3.048	457.793
Derivative Finanzinstrumente	28.586	-9.218	0	-2.720	0	0	0	16.648
Leasingverbindlichkeiten	18.210	-3.556	0	0	7.916	594	0	23.164
Übrige Finanzverbindlichkeiten	24.954	-1.760	0	0	1.533	219	0	24.946
Gesamt	3.110.956	12.445	0	-2.720	9.449	50.226	-45.017	3.135.338

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 zwei Unternehmensanleihen platziert. Die erste Unternehmensanleihe 2018/2023 über EUR 125,0 Mio. hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 1,25% p.a. verzinst. Die zweite Unternehmensanleihe 2018/2025 über ebenfalls EUR 125,0 Mio. verfügt über eine Laufzeit von sieben Jahren, der jährliche Zins beläuft sich auf 1,75%. Beide Unternehmensanleihen sind unbesichert.

Daneben sind in Polen im Rahmen eines Anleiheprogrammes über insgesamt PLN 675.000 vier Tranchen in Höhe von insgesamt PLN 657.093 platziert:

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

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

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

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 Monaten (sogenannte „Commercial Paper“) begeben. Zum 31. Dezember 2022 ist hiervon ein Nominalbetrag von EUR 25,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 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 24.808 (Vorjahr: TEUR 19.913), Verbindlichkeiten aus Sicherungseinbehalten von 11.081 (Vorjahr: TEUR 0) sowie aus Garantiedividenden an nicht-beherrschende Gesellschafter in Höhe von TEUR 3.477 (Vorjahr: TEUR 4.376). Innerhalb der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zudem die innerhalb eines Jahres fälligen Leasingverbindlichkeiten und Garantiedividenden ausgewiesen.

Nicht-zahlungswirksame Änderungen der Leasingverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen nicht zu bilanzierende Verträge. Nicht-zahlungswirksame Änderungen der übrigen Finanzverbindlichkeiten betreffen die Verzinsung des Abfindungsanspruchs aus dem Andienungsrecht.

Die undiskontierten Leasingverbindlichkeiten betragen zum Stichtag TEUR 43.685 (Vorjahr: TEUR 37.033). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Zugängen von Erbbaurechten in Polen.

Derivative Finanzinstrumente

In den derivativen Finanzinstrumenten der Passiva ist mit TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 11.128) der Zeitwert der Wandlungsrechte aus den Wandelschuldverschreibungen abgebildet. Weiterhin sind Kaufpreisgarantien für Minderheitsbeteiligungen an Tochtergesellschaften mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 4.295 (Vorjahr: TEUR 5.519) enthalten.

In den derivativen Finanzinstrumenten der Aktiva sind die positiven Marktwerte von Zinsswaps mit TEUR 10.388 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten, davon entfallen TEUR 5.923 auf Zinssicherungsgeschäfte, deren effektive Teile der Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Ineffektivitäten resultieren aus der relativ kurzen Restlaufzeit der Sicherungsbeziehungen.

Ein Wert von TEUR 4.465 entfällt auf freistehende Derivate, deren Gewinne und Verluste im Finanzergebnis ausgewiesen werden.

15. 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*	Erstattungsanspruch
Bilanzansatz zum 01.01.2021	5.783	4.331
Aufwandswirksame Zuführung	41	0
Ertragwirksame Auflösung	0	0
Erfolgsneutrale Zuführung /Auflösung (Rückerstattungsanspruch)	-60	-95
Rentenzahlung	-341	-209
Bilanzansatz zum 31.12.2021	5.423	4.028
Aufwandswirksame Zuführung	49	0
Erfolgsneutrale Zuführung /Auflösung (Rückerstattungsanspruch)	-846	-707
Rentenzahlung	-345	-208
Bilanzansatz zum 31.12.2022	4.281	3.112

* 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 351 (Vorjahr: TEUR 350) 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	2022	2021
Rechnungszinssatz in %	3,51	0,93
Renten Anpassung in %	2,50	2,00
Rentenalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

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

16. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 01.01.2022	Zugänge im Rahmen eines Unternehmenserwerbs nach IFRS 3	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Währungsumrechnung	Stand 31.12.2022
Ausstehende Rechnungen	37.469	3.058	36.907	1.311	28.735	-27	31.017
Schadensersatz- und Prozessrisiken	3.607	1.371	26	267	381	-9	5.057
Rückstellungen für Tantieme und andere Personalkosten	4.304	830	3.601	807	5.137	-2	5.861
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	665	91	655	10	540	-1	630
Übrige	1.860	741	546	1.489	3.633	-1	4.198
Gesamt	47.905	6.091	41.735	3.884	38.426	-40	46.763

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

Die Rückstellung für Schadensersatz- und Prozessrisiken betrifft im Wesentlichen mögliche Inanspruchnahmen aus bereits in Vorjahren abgeschlossenen Bau trägermaßnahmen, deren Ausgang von laufenden Gerichtsverfahren abhängig sein wird. Zinseffekte wurden aus Wesentlichkeitsgründen nicht berücksichtigt.

17. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Nettoverpflichtungen von EUR 9,4 Mio. (Vorjahr: EUR 13,9 Mio.) aus der Saldierung von Vorauszahlungen durch die Mieter*innen von EUR 168,0 Mio. (Vorjahr: EUR 157,3 Mio.) mit den entsprechenden Forderungen für noch nicht abgerechnete, umlegbare Betriebs- und Nebenkosten. Darüber hinaus sind Sicherheitseinbehalte von Subunternehmer sowie Verbindlichkeiten aus dem Projektentwicklungsgeschäft in Polen enthalten.

18. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Zusammensetzung dieser Posten stellt sich wie folgt dar:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in TEUR	2022	2021
Erhaltene Anzahlungen aus Verkäufen	179.380	6.690
Leasingverbindlichkeiten	17.307	3.251
Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen in Polen	10.039	0
Mieterguthaben aus Vorauszahlungen	9.821	9.102
Steuerverbindlichkeiten	2.637	19.028
Garantiedividende	1.596	1.174
Abgrenzungsposten	449	468
Andienungsrechte von nicht-beherrschenden Gesellschaftern	0	19.394
Übrige	1.552	430
Gesamt	222.782	59.537

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

Die Verbindlichkeiten aus Andienungsrechten von nicht-beherrschenden Gesellschaftern im Vorjahr betrafen ein im Geschäftsjahr 2016 unterbreitetes Abfindungsangebot an die außenstehenden Aktionär*innen der TAG Colonia-Immobilien AG, ihre Aktien gegen eine Barzahlung von EUR 7,19 an eine 100%ige Tochtergesellschaft der TAG zu übertragen. Dieses Recht ist mit Beendigung eines Spruchverfahrens untergegangen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

19. 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	2022	2021
Netto-Ist-Miete	339.926	333.053
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	16.629	15.746
Mieterträge nach IFRS 16	356.555	348.798
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	92.772	84.121
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	4.538	3.977
Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15	97.311	88.098
Gesamt	453.866	436.896

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 598.347 (Vorjahr: TEUR 263.268).

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in TEUR	2022	2021
Instandhaltungsaufwendungen	37.508	38.921
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	10.299	9.766
Betriebskosten Leerstand	9.291	9.222
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	57.098	57.909
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	113.940	103.844
Aufwendungen aus Vermietung	171.038	161.752
Wertminderungen Mietforderungen	4.933	3.893
Gesamt	175.971	165.645

20. VERKAUFSERGEBNIS

Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Verkaufsergebnis in TEUR	2022	2021
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	91.490	54.036
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-89.871	-54.246
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	1.619	-210
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Deutschland)	348	1.265
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Deutschland)	-1.677	-987
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Deutschland)	-1.329	277
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Polen)	326.992	62.400
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Polen)	-291.893	-49.946
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Polen)	35.099	12.455
Gesamt	35.389	12.522

21. DIENSTLEISTUNGSERGEBNIS

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

Umsätze aus Dienstleistungen in TEUR	2022	2021
Energiemanagement	42.611	23.454
Hausmeistertätigkeiten	16.931	15.095
Multimediaservice	9.375	9.406
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	5.465	4.311
Sonstige Dienstleistungen	4.652	3.099
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	3.173	2.104
Gesamt	82.206	57.469
Wertminderungsaufwand	-920	-416
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-52.696	-30.734
Dienstleistungsergebnis	28.590	26.320

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.

22. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

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

Sonstige betriebliche Erträge in TEUR	2022	2021
Aktiviert Personal aufwendungen	11.268	3.162
Auflösung von Rückstellungen	3.003	1.414
Erträge aus Anlagenabgängen	1.942	94
Mieterträge aus Zwischenvermietung noch nicht entwickelter Objekte	3.369	1.258
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	415	1.380
Sonstige periodenfremde Erträge	140	216
Zuwendungen der öffentlichen Hand	49	90
Gesamt	20.187	7.615

Die aktivierten Personalaufwendungen enthalten direkt zurechenbare Kosten aus der Projektentwicklungstätigkeit in Polen. Ein Betrag von TEUR 7.535 (Vorjahr: TEUR 0) entfällt dabei auf die Vorratsimmobilien, der Rest auf die aktivierten Eigenleistungen der Bestandsimmobilien.

23. 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 Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus einem negativen Betrag durch die sogenannte „yield compression“, dem im Vorjahr ein positiver Betrag gegenüber stand. Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

Bewertungsergebnis Immobilien in TEUR	2022	2021
Renditeliegenschaften	-51.648	539.556
Vorratsimmobilien	-67	-89
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-12.526	593
Gesamt	-64.241	540.059

24. PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand in TEUR	2022	2021
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	40.805	30.216
Verwaltung und Zentralbereiche	19.266	16.554
Hausmeister*innen	13.835	12.869
Handwerker*innen	3.806	3.386
Gesamt	77.711	63.026

25. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR	2022	2021
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	7.778	11.725
Transaktionssteuer Erwerb ROBYG	5.150	0
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	2.455	2.107
EDV-Kosten	2.280	1.546
Raumkosten	2.207	1.922
Werbekosten	1.768	530
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1.727	1.070
Personalnebenkosten	1.497	1.020
Nebenkosten des Geldverkehrs	1.313	919
Projektanlaufkosten in Polen	1.165	0
Versicherungen	1.144	720
Beiträge und Spenden	761	829
Investor Relations	169	195
Übrige	3.237	1.955
Gesamt	32.651	24.538

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 70) für nicht-bilanzierte kurzfristige Mietverträge erfasst. Der nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten einbezogene Aufwand für variable Leasingzahlungen betrug TEUR 401 (Vorjahr: TEUR 427).

26. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

Finanzergebnis in TEUR	2022	2021
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	-578	1.844
Übriges sonstiges Finanzergebnis	17.256	4.335
Zinsertrag	4.733	406
Zinsaufwand	-54.037	-49.885
Finanzergebnis	-32.626	-43.300
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Anleihen	3.363	3.377
Vorfälligkeitsentschädigungen	1.234	81
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	-14.718	-2.268
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-42.747	-42.110

Das Übrige sonstige Finanzergebnis enthält im Wesentlichen die Wertänderungen von als FVTPL designierten Beteiligungen in Höhe von TEUR 673 (Vorjahr: TEUR 430), vereinnahmte Dividenden und Ausschüttungen von TEUR 864 (Vorjahr: TEUR 413) sowie erstmals auch die Bewertungseffekte aus freistehenden Derivaten von TEUR 13.892, ineffektive Teile der Derivate aus Sicherungsbeziehungen in Höhe von TEUR 1.405 sowie Erträge aus der Auflösung von Sicherungsbeziehungen in Höhe von TEUR 348 (Vorjahr: Bewertungsergebnis freistehender Derivate TEUR 2.720).

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 15.645 (Vorjahr: TEUR 2.720) sowie die Währungsdifferenzen mit TEUR -578 (Vorjahr: TEUR 1.844).

Der Zinsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Zinsaufwand in TEUR	2022	2021
Zinsaufwand nach der Effektivzinsmethode Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu AmC	-53.233	-51.237
Sonstige Finanzaufwendungen	-804	1.352
Gesamt	-54.037	-49.885

27. ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

Ergebnis je Aktie	2022	2021
Konzernergebnis (in TEUR)		
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile	113.091	570.455
Ergebnis aus Wandelanleihen	-3.601	2.693
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	109.490	573.148
Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	158.900	166.373
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen und der Vorstandsvergütung	14.273	14.620
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	173.173	180.992
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
unverwässert	0,71	3,43
verwässert	0,63	3,17

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	2022	2021
Liquide Mittel lt. Bilanz	240.493	96.455
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-1.803	-2.355
Finanzmittelfonds	238.690	94.100

Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen betreffen vorübergehend nicht frei verfügbare Zahlungseingänge aus Verkäufen sowie verpfändete Bankguthaben.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung von ROBYG wurden liquide Mittel von EUR 57,9 Mio. (Vorjahr EUR 0,0 Mio.) übernommen.

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 verfolgt eine regionale Steuerung ihres Wohnimmobilienportfolios und gliedert ihren Immobilienbestand im Segment „Vermietung“ 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. Grundlage der Geschäftsaktivitäten dieser Bereiche ist die Vermietung von Bestandsimmobilien an Kund*innen der TAG. Die Geschäftsaktivitäten werden somit auf aggregierter Ebene innerhalb des Segments Vermietung ausgewiesen.

Das Segment „Dienstleistungen“ beinhaltet die auf die internen Dienstleistungsgesellschaften entfallenden Geschäftsaktivitäten. Neben der Vermietung baut die TAG seit einigen Jahren die Geschäftstätigkeit im immobiliennahen Dienstleistungsbereich aus. Daher erfolgt die aggregierte Offenlegung von Informationen für die Segmente Vermietung und Dienstleistungen.

Die Geschäftstätigkeit der TAG in Polen umfasst derzeit insbesondere die Entwicklung von zukünftig für die Vermietung vorgesehenen Immobilien sowie die Entwicklung und Veräußerung von Wohnungen aus dem Bestand der Immobilien des Vorratsvermögens. Da aus diesen Verkäufen zusammen mit den in Deutschland erzielten Transaktionen seit dem Geschäftsjahr 2020 wesentliche Umsatzerlöse zu verzeichnen waren, wird ebenfalls das Segment „Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf“ dargestellt. Seit dem Geschäftsjahr 2022 und der Erstkonsolidierung von ROBYG hat die Geschäftstätigkeit in diesem Segment weiter zugenommen, sodass im Berichtsjahr erstmals eine Aufteilung der Kosten und Ermittlung des Segmentergebnis II erfolgt. Die Vorjahreszahlen wurden angepasst. Die Segmentumsatzerlöse beinhalten neben den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien im Gesamtkonzern auch die Umsätze aus Vermietung und Dienstleistungen in Polen.

Die Segmentberichterstattung folgt der internen Berichterstattung, die grundsätzlich (mit den in der weiter unten dargestellten Überleitung vom Segmentergebnis II zum EBT enthaltenen Ausnahmen) der IFRS-Rechnungslegung entspricht. Aus den Netto-Ist-Mieten bzw. „Kaltmieten“, den in erbrachten Dienstleistungen und zugehörigen Aufwendungen sowie dem Segmentergebnis Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf wird das Segmentergebnis I ermittelt. Unter Berücksichtigung der zurechenbaren Personalkosten und weiteren Erträgen und Aufwendungen, wird das Segmentergebnis II ermittelt.

Segmentberichterstattung		Vermietung	Dienstleistungen	Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf	Summe
Segmentumsatzerlöse	2022	337.208	77.246	423.335	837.789
	2021	332.535	55.060	118.524	506.119
Segmentaufwand	2022	-86.316	-49.346	-384.787	-520.449
	2021	-83.392	-28.854	-105.429	-217.675
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	2022	-12.328	0	0	-12.328
	2021	-11.776	0	0	-11.776
Instandhaltung / Investitionskosten	2022	-69.900	0	0	-69.900
	2021	-68.766	0	0	-68.766
Wertminderung auf Forderungen	2022	-4.933	-920	0	-5.853
	2021	-3.893	-416	0	-4.309
Aufwendungen aus Dienstleistungen	2022	0	-48.426	0	-48.426
	2021	0	-28.438	0	-28.438
Sonstige Erträge	2022	845	0	0	845
	2021	1.043	0	0	1.043
Segmentergebnis I	2022	250.892	27.900	38.548	317.340
	2021	249.143	26.206	13.095	288.444
Personalkosten*	2022	-11.293	-20.552	-22.089	-53.934
	2021	-14.677	-18.969	-5.921	-39.567
Sonstige Erträge/Sonstige Aufwendungen*	2022	-3.911	2.682	8.996	7.767
	2021	-3.531	3.313	2.737	2.519
Segmentergebnis II*	2022	235.688	10.030	25.455	271.173
	2021	230.935	10.550	9.912	251.397
Segmentvermögen**	2022	6.328.827	30.566	1.152.608	7.512.001
	2021	6.387.405	29.615	347.893	6.764.913

* 2021 adjusted

** inkl. zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Unter Berücksichtigung des Segmentvermögens von EUR 7.512,0 Mio. (Vorjahr: EUR 6.764,9 Mio.) sowie den immateriellen Vermögensgegenständen von EUR 266,2 Mio. (Vorjahr: EUR 23,1 Mio.), den liquiden Mitteln inkl. sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten von EUR 333,7 Mio. (Vorjahr: EUR 129,4 Mio.) sowie den weiteren nicht zugeordneten Aktiva von EUR 102,7 Mio. (Vorjahr: EUR 171,2 Mio.) ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Gesamtvermögen des Konzerns von EUR 8.214,6 Mio. (Vorjahr: EUR 7.088,6 Mio.).

Umsatzerlöse, die aus Geschäftsaktivitäten zwischen den Segmenten resultieren, basieren im Wesentlichen auf intern erbrachten Dienstleistungen in Deutschland. Die Dienstleistungsgesellschaften der TAG erbringen regelmäßig Dienstleistungen für die Bestandsgesellschaften des Segments Vermietung.

Die Segmentumsatzerlöse des Segments Vermietung beinhalten analog zur internen Berichterstattung lediglich die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) in Deutschland. Die Überleitung der Umsätze aus Vermietung zu den Segmentumsatzerlösen bzw. Mieterlösen ist im Abschnitt „19. Mietergebnis“ innerhalb der Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung ersichtlich.

Die Segmentumsatzerlöse des Segments Dienstleistungen beinhalten analog zur internen Berichterstattung die durch die internen Dienstleistungsgesellschaften erbrachten Umsatzerlöse in Deutschland nach Bereinigung von Grundsteuer und Gebäudeversicherungen gemäß IFRS 15. Zur Überleitung der Segmentumsatzerlöse zu den Dienstleistungserlösen verweisen wir auf den Abschnitt „21. Dienstleistungsergebnis“ innerhalb der Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Die Segmentumsatzerlöse des Segments Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf enthalten neben den Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilien zusätzlich in Polen erzielte Netto-Ist-Mieten in Höhe von TEUR 2.718 sowie Umsätze aus Dienstleistungen in Höhe von TEUR 1.787.

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

Segmentergebnis in TEUR	2022	2021
Segmentergebnis II	271.173	251.396
Aktivierete Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	32.791	29.951
Nicht-zugeordnete Betriebskosten Leerstand	-9.271	-9.183
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-64.241	540.059
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-23.777	-23.459
Abschreibungen	-10.626	-8.840
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	-19.217	-18.561
Finanzergebnis	-32.626	-43.300
EBT	144.207	718.064

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	2022	2021
Eigenkapital	3.307.739	3.129.544
Bilanzsumme	8.214.604	7.088.632
Eigenkapitalquote in %	40,3	44,1

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		2022	2021
Aktiva			
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 2	5.558	5.020
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	4.073	3.953
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	4.465	0
Derivate mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	5.923	0
Passiva			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	-4.335	-16.648

Die Veränderung des Buchwerts der mit einem Zeitwert der Stufe 3 bewerteten anderen finanziellen Vermögenswerte resultiert vollständig aus erfolgswirksam erfassten Änderungen des Zeitwertes (Vorjahr: TEUR 430 aus erfolgswirksam erfassten Änderungen des Zeitwertes und TEUR 68 aus Abgängen).

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	2022		2021	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 2	2.522.039	2.379.129	2.066.510	2.078.610
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 2	798.617	760.700	546.278	549.339
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Stufe 2	460.628	446.500	457.793	475.405

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 sehr 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 531,1 Mio. (Vorjahr: EUR 30,5 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 2022 bestehen Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen (im Wesentlichen Payer Swaps) mit einem Nominalvolumen von EUR 85,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0) und einem Marktwert von EUR 5,9 Mio. Sie dienen der Sicherung der variabel verzinslichen polnischen Unternehmensanleihen. Die effektive Marktwertänderung dieser Geschäfte betrug im Geschäftsjahr EUR 0,5 Mio. Daneben bestehen Zinsderivate mit einem Nominalvolumen von EUR 125,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0) und einem Marktwert von EUR 4,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0), die nicht in Sicherungsbeziehungen eingebunden sind. Zinsswaps mit einer Nominalvolumen von EUR 64,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0) und einem Marktwert von EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: 0) weisen eine Laufzeit von bis zu einem Jahr auf. Zinsswaps mit einem Nominalvolumen von EUR 146,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0) und einem Marktwert von EUR 7,2 Mio. (Vorjahr: 0) 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 19,9 Mio. belasten, eine Verminderung des Zinsniveaus um 2,0% würde das Zinsergebnis um einen Betrag von EUR -24,9 Mio. entlasten (Vorjahr: jeweils EUR 0,2 Mio. bei einem Anstieg bzw. Rückgang des Zinsniveaus um 0,5%). 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 0 Mio. (Vorjahr: EUR 11,1 Mio.). Daneben bestehen bilanzierte Kaufpreisgarantien gegenüber Minderheitsgesellschaftern einer Tochtergesellschaft mit EUR 4,3 Mio. (Vorjahr: EUR 5,5 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 1,1 Mio. vermindern (Vorjahr: Erhöhung EUR 1,5 Mio. bei einem Anstieg von 0,5%) bzw. um EUR 1,6 Mio. erhöhen (Vorjahr: Minderung EUR 1,5 Mio. bei einer Verminderung um 0,5%), ein Anstieg bzw. Rückgang des TAG-Aktienkursniveaus um 5% würde zu einer Minderung um EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: Erhöhung EUR 3,7 Mio.) bzw. einer Erhöhung um EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: Minderung EUR 3,2 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 Forderungen vorgenommen. Eine signifikante Erhöhung des erwarteten Forderungsausfallrisikos war nicht zu erkennen.

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

Ausfallrisiko 31. Dezember 2022 in Mio. EUR	Verlustrate	Bruttobuchwert	Wertberichtigung
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

Ausfallrisiko 31. Dezember 2021 in Mio. EUR	Verlustrate	Bruttobuchwert	Wertberichtigung
Bestehende Mietverträge			
noch nicht fällige Forderungen	1,2%	14,2	0,2
≤ 90 Tage	43%	1,6	0,3
≤ 180 Tage	53%	1,2	0,4
≤ 270 Tage	79%	1,4	0,8
> 270 Tage	100%	0,6	0,4
Beendete Mietverträge	75%	9,9	7,1
Gesamt		28,9	9,2

In Polen werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 4,0 Mio. und einer Überfälligkeit von mehr als 180 Tagen mit einer Verlustquote von 97% bzw. Verlusten in Höhe von 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. 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 2021	10,4
Abgeschriebene Beträge	-3,5
Nettoänderungen über die erwartete Laufzeit	2,3
Stand zum 31. Dezember 2021	9,2
Abgeschriebene Beträge	-2,7
Nettoänderungen über die erwartete Laufzeit	5,6
Stand zum 31. Dezember 2022	12,2

Der Bruttobuchwert der Forderungen erhöhte sich im Geschäftsjahr um EUR 3,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,8 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 zurückzuführen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einem Nominalwert zum 31. Dezember 2022 von EUR 7,8 Mio. (Vorjahr: EUR 7,6 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 240,5 Mio. (Vorjahr: EUR 96,5 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 2022 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	Buchwert	vertragliche Zahlungen		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
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
31. Dezember 2021				
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.066.510	170.501	963.840	1.110.487
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	546.278	6.910	514.470	50.656
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	457.793	2.938	480.768	0
Leasingverbindlichkeiten	28.164	3.164	11.366	22.503
Übrige Finanzverbindlichkeiten	24.944	20.575	4.170	900
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	16.648	0	13.597	3.051
Gesamt	3.140.337	204.088	1.988.211	1.187.597

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 149,5 Mio. (Vorjahr: EUR 145,0 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.

FINANZIERUNGSRIKIO

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 Kreditverträge über insgesamt EUR 2.526 Mio. (Vorjahr EUR 1.693 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 Unternehmens- und Wandelanleihen sowie in den Schuldscheindarlehen 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 52,8 Mio. (Vorjahr: EUR 50,8 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 2.428 (Vorjahr: TEUR 2.237), von denen TEUR 508 (Vorjahr: TEUR 115) in ein bis fünf Jahren fällig werden. Der restliche Betrag wird innerhalb eines Jahres fällig.

Im Vorjahr bestanden aus dem am 22. Dezember 2021 geschlossenen Kaufvertrag zum Erwerb aller Anteile an der ROBYG noch sonstige finanzielle Verpflichtungen in einer Größenordnung von bis zu EUR 492,1 Mio.

HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Das für das Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Konzernabschlussprüfer von insgesamt TEUR 1.306 beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für

- Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 745
- andere Bestätigungsleistungen TEUR 554 und für
- sonstige Leistungen von TEUR 7.

TEUR 10 hiervon umfassen Nachbelastungen des Vorjahres für die Prüfung einer Tochtergesellschaft.

Im Vorjahr erfolgten die Pflichtprüfungen sowie die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses sowie Konzernlageberichtes zum 30. Juni 2021 sowie eine freiwillige Abschlussprüfung einer Stichtagsbilanz durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für ein Honorar von insgesamt TEUR 923. Hierin enthalten waren Prüfungsleistungen einer Tochtergesellschaft für das Vorjahr von TEUR 59. Darüber hinaus hatte die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sonstige Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 70 erbracht. Für Steuerberatungsleistungen aus dem Jahr 2020 erfolgten dabei Nachbelastungen in Höhe von TEUR 2 (alle genannten Honorare jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer).

PERSONALSTAND

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

Mitarbeiter	2022	2021
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	922	613
Hausmeister*innen	494	493
Verwaltung und Zentralbereiche	325	186
Handwerker*innen	92	82
Gesamt	1.833	1.374

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 Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (Vorsitzender)
 - 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
 - Obotrita Hotel SE, Potsdam (Vorsitzender)
- Herr Lothar Lanz, Diplom-Kaufmann, München (stellvertretender Vorsitzender)
 - Home24 SE, Berlin (Vorsitzender)
 - Bauwert AG, Bad Kötzting (stellvertretender Vorsitzender)
 - Dermapharm Holding SE, Grünwald
 - SMG Swiss Marketplace Group AG, Zürich, Schweiz (Verwaltungsratspräsident)
 - HV Capital Manager GmbH, München, seit Mai 2022
- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin
 - Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam
- Frau Prof. Dr. Kristin Wellner, Hochschulprofessorin, Leipzig
- Herr Harald Kintzel, Rechtsanwalt, Berlin, Arbeitnehmervertreter
- Frau Katja Gehrman, Forderungsmanagerin, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin, bis 21. Dezember 2021
- Frau Fatma Demirbaga-Zobel, Immobilienmanagerin, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin, seit 22. Dezember 2021

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 365 (Vorjahr: TEUR 365) zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer und enthält ausschließlich kurzfristig fällige Leistungen.

VORSTAND

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2022 stellen sich wie folgt dar:

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

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

Vergütung des Vorstands in TEUR	2022	2021
Kurzfristig fällige Leistungen	1.262	1.668
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	358	-
Anteilsbasierte Vergütung	716	3.306
Gesamt	2.336	4.974

Die Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses betreffen die im Geschäftsjahr 2022 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.

Hamburg, 13. März 2023

Claudia Hoyer
(COO)

Martin Thiel
(CFO)

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 13. März 2023

Claudia Hoyer
(COO)

Martin Thiel
(CFO)

ANTEILSBESITZLISTE GEM. § 313 ABS. 2 HGB

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
Mutterunternehmen	Hamburg	
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*	Hamburg	100,0
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	Hamburg	100,0
Energie Wohnen Service GmbH*	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*	Hamburg	100,0
TAG Stadthaus am Anger GmbH	Hamburg	100,0
TAG TSA Wohnimmobilien GmbH*	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 BV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	Hamburg	98,7
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 Muldental 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 Müritz-Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH	Hamburg	94,0
TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG**	Hamburg	100,0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH	Hamburg	100,0
TAG Merseburg-Immobilien GmbH	Hamburg	94,0
TAG Grasmus Immobilien GmbH	Hamburg	84,8
Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH*	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**	Hamburg	84,2
TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	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
Biznes Port sp. z o.o.	Breslau, Polen	65,0
Popowice sp. z o.o.	Breslau, Polen	65,0
Port Popowice sp. z o.o. sp. k.	Breslau, Polen	65,0
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. (vormals: ROBYG Construction Poland 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 Życliwe Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Inwestycja 2016 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	Sławno, 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 Zajeżdźnia 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 Zajeżdźnia 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. (vormals: „Auto-Centrum” Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A.)	Warschau, Polen	100,0
RBD Wilanów 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
ROBYG WPB sp. z o.o.	Warschau, Polen	99,8

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital TEUR	Jahresüberschuss TEUR
Beteiligungen, nicht-konsolidiert				
Altstadt Assekuranzvermittlung und Schadensmanagement GmbH***	Hamburg, Deutschland	49,0	225,0	545,0
Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l. i.L. ****	Luxemburg, Luxemburg	20,0	-3.358,0	-61,0
IPD Invest Sp. z o.o. *****	Breslau, Polen	50,0	52,0	-33,0

* Inanspruchnahme der Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB

** Befreit nach §264b HGB

*** Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach HGB zum 31. Dezember 2021

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

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

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 2022, 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 2022 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 2022 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

1. Bewertung der Renditeliegenschaften
2. Abbildung der Akquisition der ROBYG-Gruppe im Konzernabschluss

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir wie folgt strukturiert:

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

1. Bewertung der Renditeliegenschaften

- a) In dem Konzernabschluss der TAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2022 sind Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) in Höhe von Mio. EUR 6.569,9 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 80,0% 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 2022 wurde insgesamt ein Verlust aus der Bewertung der Renditeliegenschaften zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von Mio. EUR 64,2 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2022. Ermittelt wurden die beizulegenden Zeitwerte durch die akkreditierten, externen Gutachter CBRE GmbH, Frankfurt am Main, CBRE Sp. Z.o.o, Warschau/Polen, und Newmark Polska 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 des externen Gutachters 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.

2. Abbildung der Akquisition der ROBYG-Gruppe im Konzernabschluss

- a) Die TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, eine 100%-ige Tochter der TAG Immobilien AG, hat mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2021 und Wirksamkeit zum 31. März 2022 100 % der Anteile an der ROBYG S.A. mit Sitz in Warschau/Polen für einen Kaufpreis von Mio. EUR 526 erworben. Die TAG Immobilien AG bilanziert den Unternehmenszusammenschluss im Konzernabschluss gemäß IFRS 3. Die im Zusammenhang mit dem Erwerb der ROBYG S.A. mit den beizulegenden Zeitwerten angesetzten Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten beruhen auf Werten aus der Kaufpreisallokation, die von TAG auf Basis der von der ROBYG S.A. zur Verfügung gestellten Unterlagen vorgenommen wurde. Der Kaufpreis wurde danach im Wesentlichen auf das Immobilienvermögen (Mio. EUR 710,4) allokiert. Unter Berücksichtigung des übrigen zu beizulegenden Zeitwerten bewerteten Nettovermögens ergibt sich ein Geschäfts- oder Firmenwert zum 31. Dezember 2022 in Höhe von Mio. EUR 243,3 (31. März 2022: Mio. EUR 244,8).

Der Sachverhalt war im Rahmen unserer Prüfung aufgrund der Komplexität der Transaktion und des damit verbundenen Risikos wesentlich falscher Darstellungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der bei der Durchführung der Kaufpreisallokation durch die gesetzlichen Vertreter zu treffenden ermessensbehafteten Annahmen und Schätzungen von besonderer Bedeutung.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zum Erwerb der ROBYG S.A. sind im Abschnitt „Erwerb der ROBYG S.A.“ des Konzernanhangs enthalten.

b) Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem auf Basis einer Durchsicht der gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen und der in IFRS 10 definierten Kriterien die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter nachvollzogen, dass TAG ROBYG ab dem 31. März 2022 beherrschte und seitdem im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einzubeziehen war. Im Rahmen der Prüfung der Kaufpreisallokation haben wir neben der Bewertung der von TAG übertragenen Gegenleistung das methodische Vorgehen der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich der Identifizierung der erworbenen Vermögenswerte sowie der konzeptionellen Beurteilung der Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der Vorgaben des IFRS 3 beurteilt. Unter Hinzuziehung unserer internen Bewertungsspezialisten haben wir die angewandten Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung der Anforderungen des IFRS 13 nachvollzogen und gewürdigt. Die von den gesetzlichen Vertretern getroffenen Annahmen und ermessensbehafteten Schätzungen zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der übernommenen und identifizierbaren Vermögenswerte sowie der übernommenen Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten im Erwerbszeitpunkt haben wir dahingehend analysiert und unter Berücksichtigung der verwendeten Daten beurteilt, ob diese allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen entsprechen. Dies umfasste insbesondere auch eine Analyse der von den gesetzlichen Vertretern angesetzten Veräußerungspreise und Kosten zur Fertigstellung von Immobilienprojekten. Die den Bewertungen zugrunde liegenden Modelle haben wir rechnerisch nachvollzogen und die herangezogenen künftig erwarteten Zahlungsströme plausibilisiert sowie die beizulegenden Zeitwerte mit den Annahmen und Erwartungen sachverständiger, externer Marktteilnehmer zum Erwerbszeitpunkt abgeglichen. Ferner haben wir geprüft, ob die den TAG-Bilanzierungsgrundsätzen entsprechenden Rechnungslegungsmethoden in der ROBYG-Gruppe einheitlich angewendet wurden und die steuerlichen Auswirkungen des Unternehmenszusammenschlusses bilanziell sachgerecht erfasst wurden. Die Abbildung der Erstkonsolidierung im Konsolidierungssystem haben wir nachvollzogen und gewürdigt.

Zudem haben wir die Angaben der gesetzlichen Vertreter im Konzernanhang zur Akquisition der ROBYG-Gruppe auf die diesbezüglichen Anforderungen des IFRS 3 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 Konzernklärung 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 SHA-256-Wert: B14D5BB0A4A2B6EB57412AE83B69556C1AF2C73C7F40689F32C30CC7BE0F94A5 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 2022 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 an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) 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 13. Mai 2022 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 23. Mai 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind 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 13. März 2023

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Annika Deutsch) **(Maximilian Freiherr v. Perger)**
Wirtschaftsprüferin **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, den 13. März 2023

Claudia Hoyer
COO

Martin Thiel
CFO

FINANZKALENDER 2023 DER TAG

VERÖFFENTLICHUNGEN / EVENTS

16. März 2023	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2022
20. April 2023	Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts 2022
26. April 2023	Capital Markets Day in Warschau, Polen
11. Mai 2023	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2023
16. Mai 2023	Hauptversammlung, Hamburg
14. August 2023	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2023
14. November 2023	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2023

KONFERENZEN

09.–10. Januar 2023	ODDO BHF Forum - Virtual days
12. Januar 2023	Barcays European Real Estate Conference, London
17. Januar 2023	Kepler Cheuvreux 22nd German Corporate Conference (GCC), Frankfurt
09.–10. März 2023	16th European Property Seminar - Van Lanschot Kempen, New York
22.–24. März 2023	BofA EMEA – Real Estate CEO Conference, London
24.–25. Mai 2023	Kempen's 21st European Property Seminar, Amsterdam
05. September 2023	Commerzbank & ODDO BHF Conference, Frankfurt
18.–22. September 2023	Baader Investment Conference, München
18.–20. September 2023	Berenberg Twelfth German Corporate Conference, München
28. September 2023	Société Générale Pan-European Real Estate Conference, London



TAG-Firmensitz Hamburg

KONTAKT

TAG Immobilien AG

Dominique Mann

Head of Investor & Public Relations

Telefon + 49 40 380 32 - 300

Telefax + 49 40 380 32 - 388

ir@tag-ag.com

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

www.tag-ag.com

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Geschäftsbericht 2022 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 2022 liegt auch in englischer Fassung vor.

Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Layout und Satz: Gunda Schütt Design & Beratung, Hamburg

TAG

Immobilien AG

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

Telefon +49 40 380 32-0

Telefax +49 40 380 32-390

info@tag-ag.com

www.tag-ag.com