

Unser Portfolio verantwortlich entwickeln

	Einheit	Deutschland		Polen		GRI
		2023	2022	2023	2022	
Portfolioübersicht³						
Einheiten Portfolio ⁴	Anzahl	84.682	86.914	2.417	1.153	
Gesamtfläche Portfolio ⁴	m ²	5.070.247	5.203.677	108.160	50.639	
Anteil Verwaltungseinheiten am Gesamtportfolio ⁵	%	0,5	0,6	0,6	0,4	
Gesamtfläche Verwaltungseinheiten ⁵	m ²	25.900	29.900	630	185	
Wohneinheiten ⁶	Anzahl	83.567	85.362	2.366	1.134	
Gesamtfläche Wohneinheiten ⁶	m ²	5.058.649	5.033.939	102.347	48.830	
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	60,5	59,0	43,3	43,1	
Netto-Ist-Miete Wohneinheiten	EUR/m ²	5,71	5,64	13,00	12,80	2-6
Leerstand Wohneinheiten	%	4,0	4,4	6,7	35,5	
Immobilienvolumen (gesamt) ⁷	EUR Mio.	5.442,9	6.328,8	1.131,5	1.152,6	
Investitionen in Modernisierung (Capex)	EUR Mio.	86,1	86,6	-	-	
davon energetische Sanierung	EUR Mio.	20,0	22,5	-	-	
Investitionen in Instandhaltung	EUR Mio.	39,7	37,1	-	-	
Investitionen in Neubauwohnungen zur Vermietung	EUR Mio.	-	-	63,7	137,2	
Wohnungsbestand nach Energieeffizienzklassen gemäß Energieausweisen⁸						
Energielevel A+ (< 30 kWh/m ² a)	%	0,1	0,1	-	-	
Energielevel A (30 bis < 50 kWh/m ² a)	%	3,4	4,2	-	-	
Energielevel B (50 bis < 75 kWh/m ² a)	%	23,5	23,6	93,0	61,9	
Energielevel C (75 bis < 100 kWh/m ² a)	%	35,0	34,6	7,0	38,1	
Energielevel D (100 bis < 130 kWh/m ² a)	%	18,3	18,1	-	-	
Energielevel E (130 bis < 160 kWh/m ² a)	%	9,5	9,4	-	-	CRE8
Energielevel F (160 bis < 200 kWh/m ² a)	%	7,2	7,0	-	-	
Energielevel G (200 bis < 250 kWh/m ² a)	%	2,5	2,5	-	-	
Energielevel H (> 250 kWh/m ² a)	%	0,5	0,5	-	-	
Durchschnittliche Energieeffizienz (Energieausweise)	kWh/m ² a	109,8	109,1	70,2	70,4	

³ Nichtwohneinheiten machen ca. 1,3% des Portfolios in Deutschland aus (Polen: ca. 2,2% im Vermietungsportfolio). Die Portfoliodaten für die Region Polen beziehen sich grundsätzlich nur auf den Vermietungsbestand.

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

⁵ Umfasst die für eigene Geschäfts-/Verwaltungstätigkeit genutzte Fläche.

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

⁷ Inklusiv zum Verkauf bestimmter Wohnungen.

⁸ Umfasst für Deutschland Bedarfsausweise (rd. 11 %) und Verbrauchsausweise (rd. 89 %). Nicht berücksichtigt sind Objekte, für die kein Energieausweis notwendig ist (wie denkmalgeschützte Objekte) sowie Nichtwohngebäude (insgesamt ca. 10 % des Gesamtbestandes) und im Jahr 2023 verkaufte Objekte.

Energiebilanz

in MWh (sofern nicht anders vermerkt)	Geschäftsbetrieb ⁹		Bestand (absolut) ¹⁰		Bestand (Like-for-Like) ¹¹		GRI
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	
Energieverbrauch							
Gesamter Energieverbrauch	7.578	5.966	614.749	656.455	611.463	641.490	
davon regenerativ	1.015	600	6.551	4.714	4.237	25	
regenerativer Anteil (%)	13,4	10,1	1,1	0,7	0,7	0,004	
Direkter Energieverbrauch	5.830	5.366	290.732	316.736	290.544	310.827	
Stationäre Verbrennung	n.a.	n.a.	290.732	316.736	290.544	310.827	
Erdgas	n.a.	n.a.	286.433	312.186	286.246	306.278	
Heizöl	n.a.	n.a.	4.299	4.550	4.299	4.550	
Mobile Verbrennung (Flotte)	5.830	5.366	-	-	-	-	
Diesel	4.586	4.319	-	-	-	-	302-1
Benzin	1.244	1.046	-	-	-	-	302-2
Indirekter Energieverbrauch	1.749	600	324.018	339.719	320.919	330.662	
Fernwärme	383	n.a.	314.733	330.883	311.838	322.034	
davon regenerativ	6	n.a.	6.468	4.688	4.212	n.a.	
regenerativer Anteil (%)	1,5	n.a.	2,1	1,4	1,4	n.a.	
Strom für Wärmeversorgung	n.a.	n.a.	206	206	206	206	
Strom für Allgemeinflächen	1.366	600	9.079	8.630	8.875	8.423	
davon regenerativ	1.010	600	83	25	25	25	
regenerativer Anteil (%)	73,9	100,0	0,9	0,3	0,3	0,3	
Energieintensität Gesamtportfolio¹² (Wärme und Strom Deutschland, kWh/m²)	n.a.	n.a.	136,6	143,5	136,5	144,0	302-3 CRE3

⁹ Enthalten sind die Verbrauchsdaten für den Geschäftsbetrieb in Deutschland (eigener Fuhrpark, Grünstrom für große Bürostandorte) und Polen (eigener Fuhrpark, Strom- und Wärmeverbrauch Bürostandorte).

¹⁰ Dieser Wert bezieht sich auf den Wärmeverbrauch im Gesamtportfolio (Bestand 2022 ohne WEG- und Verkaufsobjekte) sowie den anteiligen Stromverbrauch für die Erzeugung der Heizenergie in Deutschland. Einbezogen wurden insgesamt 78.750 Einheiten bzw. rund 91 % des Bestandes 2022. Ebenfalls einbezogen wurde 2022 der Wärmeverbrauch für das Vermietungsportfolio in Polen (ca. 1.150 Einheiten). Der regenerative Anteil bezieht sich auf den ausgewiesenen Anteil der Versorger am Fernwärmemix. Die Berechnung erfolgt auf Basis tatsächlicher Verbräuche, für Objekte ohne Verbrauchsangaben ergänzt durch Hochrechnungen, z. B. über Energieausweise. Die Untergliederung erfolgt anhand der Energieträger für die Heizenergie.

¹¹ Die Like-for-Like-Betrachtung umfasst rund 91 % des Gesamtportfolios in Deutschland 2022 und berücksichtigt Bestandsveränderungen.

¹² Ausgewiesen ist der mittlere Verbrauchskennwert, ermittelt auf Basis von tatsächlichen Wärmeverbrauchswerten im Gesamtportfolio in Deutschland (Bestand 2022 ohne WEG- und Verkaufsobjekte, bereinigt um die Leerstandsfläche, mit anteiliger Berücksichtigung von Allgeminstrom (vgl. Fußnote 10)).

Klimabilanz

in t CO ₂ e (sofern nicht anders vermerkt)	Geschäftsbetrieb		Bestand (absolut)		Bestand (Like-for-Like) ¹³		GRI
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	
Treibhausgasemissionen							
Gesamtemissionen (Scope 1–3)	5.498	2.425	133.949	140.269	131.378	138.715	
Scope 1: Direkte Emissionen¹⁴	1.965	1.586	59.235	64.500	59.197	64.177	
Emissionen aus stationärer Verbrennung	n.a.	n.a.	59.235	64.500	59.197	64.177	
Erdgas	n.a.	n.a.	58.036	63.241	57.999	62.918	
Heizöl	n.a.	n.a.	1.199	1.259	1.199	1.259	305-1
Emissionen aus mobiler Verbrennung (Flotte) ¹⁵	1.965	1.586	-	-	-	-	
Diesel	1.481	1.268	-	-	-	-	
Benzin	485	318	-	-	-	-	
Scope 2: Indirekte Emissionen gesamt^{14, 16}	2.705	n.a.	73.479	75.014	72.181	74.539	
Scope 2: Indirekte Emissionen aus zugekaufter Energie (marktbasierend)	2.705	n.a.	37.527	36.797	36.613	36.651	
Fernwärme	1.663	n.a.	37.394	36.797	36.613	36.651	
Allgemeinstrom	1.042	n.a.	133	-	-	-	
Mietstrom zur Wärmeversorgung	-	n.a.	-	-	-	-	305-2
Scope 2: Indirekte Emissionen aus zugekaufter Energie (standortbasiert)	n.a.	n.a.	35.952	38.217	35.568	37.888	
Fernwärme	n.a.	n.a.	32.212	34.674	31.845	34.365	
Allgemeinstrom	n.a.	n.a.	3.656	3.461	3.639	3.440	
Mietstrom zur Wärmeversorgung	n.a.	n.a.	84	82	84	82	
Scope 3: Indirekte Emissionen entlang der Wertschöpfungskette^{17, 18}	827	839	1.235	755	n.a.	n.a.	
(Kat. 1) Emissionen aus eingekauften Gütern und Dienstleistungen sowie Kapitalgütern	n.a.	n.a.	1.235	755	n.a.	n.a.	
Neubau	-	-	1.235	755	n.a.	n.a.	305-3
(Kat. 6) Emissionen aus Geschäftsreisen der Mitarbeiter*innen	-	-	-	-	-	-	
(Kat. 7) Emissionen aus Pendelverkehr der Mitarbeiter*innen	827	839	-	-	-	-	
Emissionsintensität Gesamtportfolio (Wärme und Strom Deutschland, kg CO₂e/m²)¹⁹	n.a.	n.a.	29,4	30,5	29,3	30,6	305-4 CRE3

¹³ Die Like-for-Like-Betrachtung umfasst rund 91 % des Gesamtportfolios 2022 in Deutschland und berücksichtigt Bestandsveränderungen.

¹⁴ Scope 1 und 2 Bestand: Die Emissionen beziehen sich auf den Wärme- und anteiligen Stromverbrauch zur Wärmeerzeugung im Gesamtportfolio in Deutschland (Bestand 2022 ohne WEG- und Verkaufsobjekte, bereinigt um die Leerstandsfläche). Einbezogen wurden insgesamt 78.750 Einheiten bzw. rund 91 % des Bestandes 2022. (Da wir für unsere Verwaltungstätigkeit nur einen Anteil von rund 0,5 % unserer gesamten Immobilienfläche nutzen, unterscheiden wir hier nicht zwischen selbstgenutzten und vermieteten Flächen.) Ebenfalls einbezogen wurde 2022 der Wärmeverbrauch für das Vermietungsportfolio in Polen (ca. 1.150 Einheiten). Für die Scope 2-Berechnung im deutschen Portfolio wurde sowohl die standortbasierte als auch die marktbasierende Methode verwendet (die marktbasierende Methode wird bevorzugt, wenn sie verfügbar ist). Für die Scope 2-Berechnung im polnischen Portfolio wurde die marktbasierende Methode verwendet, die Scope 2-Emissionen nach standortbasierter Methode liegen bei 952 t CO₂e. Für die Berechnung der Emissionen wurden CO₂-Emissionsfaktoren der Versorger und der Umweltämter verwendet.

¹⁵ Scope 1 Geschäftsbetrieb: Enthalten sind die Emissionen aus dem eigenen Fuhrpark in Deutschland und Polen. Die Berechnung der Emissionen wurde aus den Daten der Abrechnungsdienstleister übernommen.

¹⁶ Scope 2 Geschäftsbetrieb: Erfasst wurde hier der Stromverbrauch an den größten TAG-Bürostandorten in Deutschland. Durch die Verwendung von 100 % zertifiziertem Grünstrom ist der diesbezügliche Stromverbrauch als emissionsfrei zu bewerten. Erfasst wurde auch der Strom- und Fernwärmeverbrauch im polnischen Geschäftsbetrieb. Der Stromverbrauch ist teilweise emissionsfrei. Für die Scope 2-Berechnung wurde die marktbasierende Methode angewendet, die Scope 2-Emissionen nach standortbasierter Methode liegen bei 3.369 t CO₂e. Es wurden CO₂-Emissionsfaktoren der Versorger verwendet.

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

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

¹⁹ Dieser Wert bezieht sich auf den Wärme- und anteiligen Stromverbrauch (für Wärmeerzeugung) im Gesamtportfolio in Deutschland (Bestand 2022 ohne WEG- und Verkaufsobjekte, bereinigt um die Leerstandsfläche; vgl. Fußnote 14).

	Einheit	Deutschland		Polen		GRI
		2022	2021	2022	2021	
Wasser und Abwasser im Bestand²⁰						
Wasserverbrauch	m ³	3.287.451	2.718.581	29.678	5.866	303-5
Wasserintensität	m ³ /m ²	1,02	0,91	1,18	0,61	

²⁰Ausgewertet wurde für 2022 ein Analyseportfolio von 55.843 Einheiten bzw. ca. 64 % des Gesamtportfolios in Deutschland (2021: 52.700 Einheiten bzw. ca. 60 % des Gesamtportfolios). Für Polen wurde der Verbrauch der Vermietungsprojekte in 2022 erfasst (2021: der unterjährige Verbrauch (sechs Monate) der Vermietungsobjekte). Die Werte wurden um die Leerstandsfläche bereinigt.

	Einheit	Deutschland (absolut)		Deutschland (Like-for-Like)		Polen		GRI
		2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Abfall								
Abfallmenge aus dem Geschäftsbetrieb ²¹	t	21	25	n.a.	n.a.	236	380	306-2
davon Papier/Pappe (blaue Tonne: Recycling)	t	21	25	n.a.	n.a.	10	21	
Abfallmenge aus dem Bestand ²²								
Gesamtmenge ungefährlichen Abfalls	m ³	310.885	296.115	307.825	296.115	28.998	4.848	
- davon Restabfall	m ³	152.301	146.730	150.966	146.730	25.833	1.769	
- davon Verpackungen (gelbe Tonne: Recycling)	m ³	84.304	79.997	83.518	79.997	n.a.	1.856	
- davon Papier/Pappe (blaue Tonne: Recycling)	m ³	61.082	57.484	60.506	57.484	3.165	1.223	
- davon Biomüll (braune Tonne: Recycling)	m ³	13.199	11.904	12.836	11.904	-	-	

²¹Für den Geschäftsbetrieb in Deutschland wird derzeit nur die Menge an Altpapier an großen Bürostandorten ausgewertet, die über externe Dienstleister in den Papierkreislauf zurückgeführt wird. Weitere Abfallmengen von eigenen Verwaltungsstandorten sind in den Abfallmengen für den Bestand enthalten. Die Angaben für Polen beinhalten die Abfallmengen für den Geschäftsbetrieb der ROBYG-Vantage-Gruppe und basieren auf Abfallnachweisen, Müllabfuhrverträgen sowie Eigenerklärungen externer Dienstleister.

²²Die Abfallmengen werden in m³ angegeben. Diese Angaben für Deutschland wurden aus der Anzahl und dem Volumen der aufgestellten Behälter sowie aus dem Leerungszyklus abgeleitet. Sie umfassen für 2023 rund 73.100 Einheiten (2022: rund 72.500 Einheiten) mit Abfallmanagement durch interne und externe Dienstleister. Die Like-for-Like-Betrachtung bezieht sich auf rund 72.500 Einheiten in Deutschland. Die Daten für die Region Polen beinhalten die Abfallmengen für das Vermietungsportfolio und basieren auf Abfallnachweisen, Müllabfuhrverträgen und Eigenerklärungen externer Dienstleister.

	Einheit	Deutschland		Polen		GRI
		2023	2022	2023	2022	
Außenanlagen						
Grünflächen ²³	m ²	3.000.000	3.000.000	20.415	5.837	304-3
davon Flächen mit hoher Biodiversität (Blühwiesen)	m ²	45.100	42.300	11.960	3.124	
Bäume ²⁴	Anzahl	41.822	43.121	186	51	
Mietergärten ²⁵	Anzahl	3.120	1.720	134	87	
Spielplätze	Anzahl	272	311	5	2	
Versiegelungsgrad der Außenanlagen (Grau-/Grünfläche)	%	29,4	29,0	71,0	33,0	

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

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

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