

# ZWISCHEN MITTEILUNG

ZUM 1. QUARTAL

# 2023



GROWING CASHFLOWS

**TAG**

Immobilien AG

# KENNZAHLEN

in EUR Mio.

<b>Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>01.01. - 31.03.2023</b>	<b>01.01. - 31.03.2022</b>
Netto-Ist-Miete	86,6	84,3
EBITDA (bereinigt) Vermietung	59,0	58,9
EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen	11,9	2,2
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	8,8	-1,3
Konzernergebnis	33,1	32,3
FFO I je Aktie in EUR	0,24	0,33
FFO I	42,6	47,8
davon aus der Geschäftstätigkeit in Deutschland	42,9	47,8
davon aus der Geschäftstätigkeit in Polen	-0,3	-
FFO II je Aktie in EUR	0,29	0,31
FFO II	51,1	45,8
<b>Kennzahlen der Konzernbilanz</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Bilanzsumme	8.095,9	8.214,6
Eigenkapital	3.339,4	3.307,7
EPRA NTA je Aktie in EUR	20,96	20,74
LTV in %	46,4	46,7
<b>Portfoliodaten</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Einheiten Deutschland	86.565	86.914
Einheiten Polen (fertiggestellte Mietwohnungen)	2.107	1.153
Verkaufte Wohnungen Polen	972	1.751
Übergebene Wohnungen Polen	583	3.510
Immobilienvolumen (gesamt, in EUR Mio.)	7.529,2	7.481,4
Immobilienvolumen Deutschland (in EUR Mio.)	6.338,5	6.328,8
Immobilienvolumen Polen (in EUR Mio.)	1.190,7	1.152,6
Leerstand in % (gesamt, Deutschland)	4,9	4,8
Leerstand in % (Wohneinheiten, Deutschland)	4,7	4,4
I-f-I Mietwachstum in % (Deutschland)	1,6	1,5
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau, Deutschland)	2,8	2,7
<b>Mitarbeiter*innen</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.849	1.910
<b>Kapitalmarktdaten</b>		
Marktkapitalisierung zum 31.03.2023 in EUR Mio.		1.118,4
Grundkapital zum 31.03.2023 in EUR		175.489.025
WKN/ISIN	830350/DE0008303504	
Anzahl der Aktien zum 31.03.2023 (ausgegeben)		175.489.025
Anzahl der Aktien zum 31.03.2023 (ausstehend, ohne eigene Aktien)		175.441.591
Free Float in % (ohne eigene Aktien)		99,97%
Index		MDAX/EPRA

# INHALT

## INHALT

Kennzahlen	02
Geschäftsentwicklung	04
Konzernbilanz	28
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	30
Konzernkapitalflussrechnung	31
TAG-Finanzkalender /Kontakt	32

# GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN DREI MONATEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2023

### Grundlagen des Konzerns

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien der TAG und ihrer Tochtergesellschaften verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie, seit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen.

Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. März 2023 rund 86.600 (31. Dezember 2022: rund 86.900) Einheiten in Deutschland. In Polen verfügt die TAG im Geschäftsfeld Vermietung von Wohnungen zum Stichtag über ca. 2.100 (31. Dezember 2022: ca. 1.150) fertiggestellte Wohnungen. Weitere ca. 1.250 (31. Dezember 2022: ca. 2.200) Mietwohnungen befinden sich im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve zum zukünftigen Bau von ca. 7.800 (31. Dezember 2022: ca. 10.100) weiteren Wohnungen. Im Bereich des Verkaufsgeschäfts sind zum Stichtag ca. 5.800 Wohnungen im Bau (inklusive ca. 200 fertiggestellte und noch nicht verkaufte Wohnungen, 31. Dezember 2022: ca. 6.400 Wohnungen im Bau, ca. 360 fertiggestellt), die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere ca. 14.900 (31. Dezember 2022: ca. 12.600) zukünftige Wohnungen.

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

Das Geschäftsmodell der TAG in Deutschland besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen. Alle für die Immobilienbewirtschaftung wesentlichen Funktionen werden durch eigene Mitarbeiter\*innen wahrgenommen. Darüber hinaus werden Hausmeisterdienstleistungen und 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 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 Marktkennntnis 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 intensiven Wettbewerb um deutsche Wohnimmobilien und fokussiert sich dabei auf die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Größenordnungen steht 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 Bestandes an Wohnungen in Polen gerichtet ist und daneben noch den Verkauf von neu zu errichtenden Einheiten umfasst.

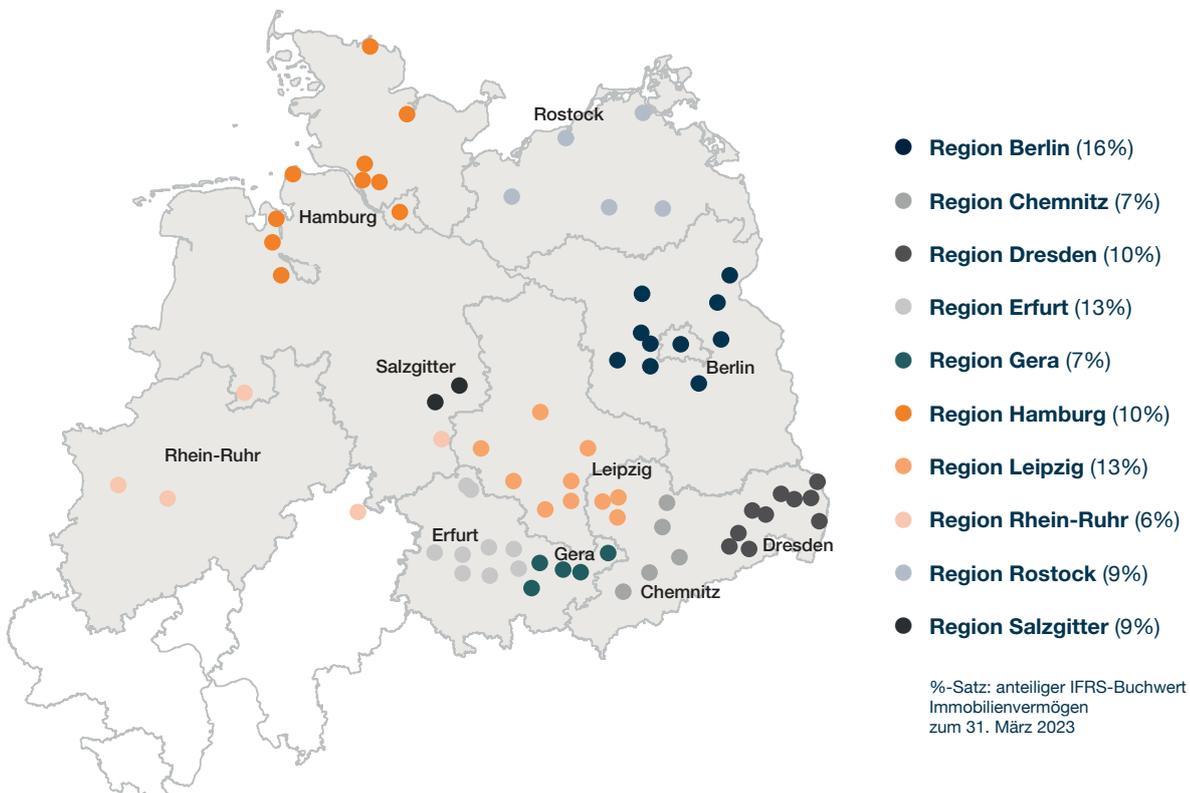
Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung des Geschäftsmodells der TAG, das sich auch hier auf starke Cash-Renditen (im Sinne einer FFO-Rendite bezogen auf das einzusetzende Eigenkapital) fokussiert. Der polnische Mietwohnungsmarkt ist durch ein Angebotsdefizit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

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

## Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG in Deutschland

### Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des ersten Quartals 2023 rund 86.600 Einheiten. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter\*innen. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten des Landes und verteilen sich wie folgt:



<b>Portfoliodaten</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Einheiten	86.565	86.914
Fläche in m <sup>2</sup>	5.185.495	5.203.677
Immobilienvolumen in EUR Mio.*	6.338,5	6.328,8
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	340,4	340,6
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,76	5,73
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)**	5,66	5,64
Leerstand in % (gesamt)	4,9	4,8
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)**	4,7	4,4
I-f-I Mietwachstum in %	1,6	1,5
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,8	2,7

\* EUR 7.529,2 Mio. bzw. EUR 7.481,4 Mio. im Vorjahr Immobilienvolumen gesamt (davon entfallen EUR 1.190,7 Mio. bzw. EUR 1.152,6 Mio. im Vorjahr auf Immobilien in Polen)

\*\* ohne Akquisitionen

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

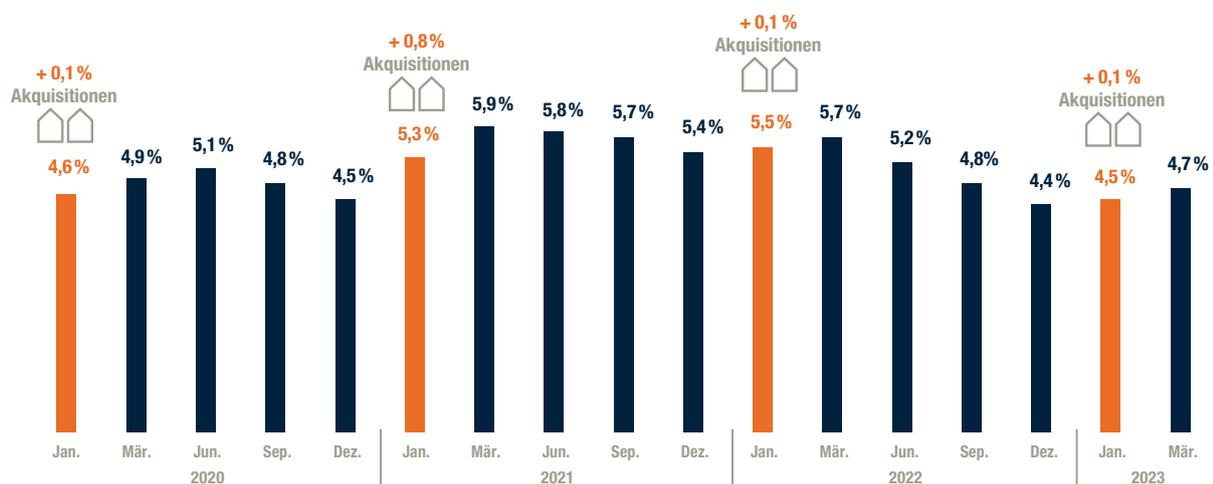
Von Januar bis März 2023 wurden mehrere Verträge zum Verkauf von insgesamt 1.638 Wohnungen beurkundet. Der kumulierte Verkaufspreis beträgt EUR 163,2 Mio., dies entspricht dem 21,3-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete. Der erwartete Nettoliquiditätszufluss beträgt rund EUR 129,3 Mio. Der Leerstand dieser verkauften Wohnungen, die verschiedene Standorte in Nord- und Ostdeutschland umfassen, lag bei durchschnittlich ca. 4,0%. Die Verkäufe erfolgten in Summe mit einem Buchverlust von EUR 4,3 Mio. Das Closing dieser Verkäufe wird im zweiten und dritten Quartal 2023 erwartet.

In Bezug auf einen in diesen 1.638 Wohnungen enthaltenen Verkauf von ca. 1.350 Wohnungen mit einem Nettoliquiditätszufluss von rund EUR 90,0 Mio. ist die Finanzierung des Käufers noch nicht gesichert. Sollte diese nicht zustande kommen, verfügt die TAG über ein vertragliches Rücktrittsrecht mit einer entsprechenden Vertragsstrafe für den Käufer. Bestandteil dieser Transaktion ist auch ein Ankauf von ca. 650 Wohnungen durch die TAG von diesem Käufer zu einem Kaufpreis von rund EUR 45,0 Mio., der jedoch nur erfolgt, sofern der Verkauf der rund 1.350 Wohnungen vollzogen wird.

Nach dem Stichtag wurden im April und Anfang Mai 2023 ein Gewerbeobjekt sowie weitere ca. 200 Wohnungen zu einem Kaufpreis von insgesamt EUR 49,4 Mio. veräußert. Hieraus wird ein Nettoliquiditätszufluss von rund EUR 46,1 Mio. sowie ein Buchgewinn von ca. EUR 9,3 Mio. erwartet.

## Leerstandsentwicklung

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



Zu Beginn des Geschäftsjahres 2023 war ein leichter Anstieg des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns um 0,3%-Punkte auf 4,7% im März 2023 zu verzeichnen. Dieser Anstieg ist durchaus saisonal zu erklären, wie ein Rückblick auf die ersten Quartale der Vorjahre zeigt, da in dieser Zeit regelmäßig überdurchschnittlich viele Mieter\*innen aus ihren Wohnungen ausziehen und das Vermietungsgeschäft zum Ende eines Geschäftsjahres eher reduziert verläuft.

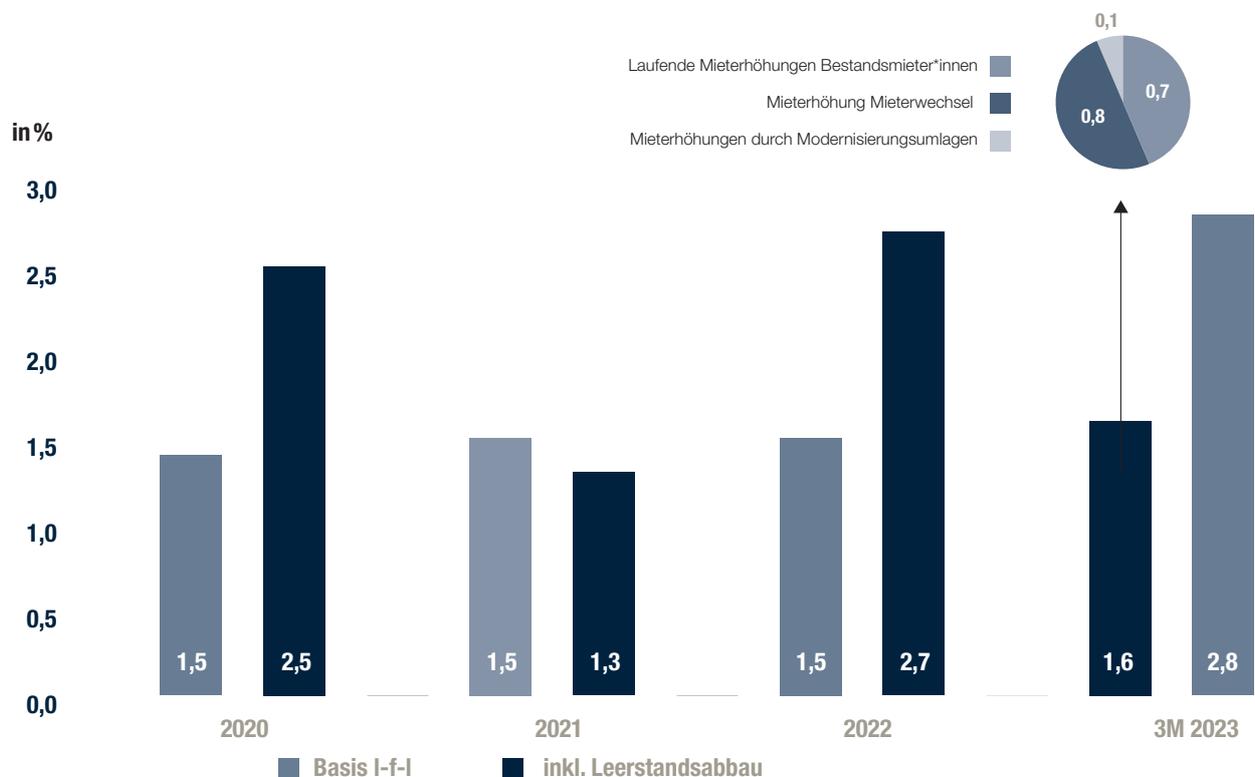
Im Gesamtportfolio, das u.a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 31. März 2023 bei 4,9% nach 4,8% zum Ende des Vorjahres.

## Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like Basis (das heißt ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 1,6% nach 1,5% p.a. zum Jahresende 2022. Dieses Mietwachstum von 1,6% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter\*innen (0,7% nach 0,6% zum Vorjahresende) und Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,8% nach 0,8% zum Vorjahresende) zusammen. Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen waren im Berichtszeitraum von untergeordneter Bedeutung (0,1% nach 0,1% zum Vorjahresende).

Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau bzw. Leerstandsveränderungen betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like Basis 2,8% p.a. (2,7% im Geschäftsjahr 2022).

Die Entwicklung des Mietwachstums in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2020 und zum Ende des ersten Quartals 2023 stellt sich damit wie folgt dar:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios stieg zum 31. März 2023 leicht auf EUR 5,66 je m<sup>2</sup> nach EUR 5,64 je m<sup>2</sup> zum Ende des Geschäftsjahres 2022. Neuvermietungen erfolgten im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 zu EUR 5,94 je m<sup>2</sup> nach EUR 5,86 je m<sup>2</sup> zum Ende des Geschäftsjahres 2022.

## Portfolio im Detail

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

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	IFRS Buchwert 31.03.2023 EUR Mio.	Ist-Rendite in %	Leerstand 31.03.2023 in %	Leerstand** Dez. 2022 in %	Netto-Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup>	Neuvermietungsmiete EUR / m <sup>2</sup>	I-f-I Mietwachstum (y-o-y) in %	I-f-I Mietwachstum gesamt** (y-o-y) in %	Instandhaltungsaufwand EUR / m <sup>2</sup>	Capex EUR / m <sup>2</sup>
Berlin	10.356	601.797	963,6	4,5%	3,2%	2,9%	6,15	6,94	2,1%	2,7%	1,60	6,30
Chemnitz	7.987	470.139	408,6	6,5%	8,1%	8,1%	5,09	5,20	1,4%	2,9%	1,36	6,32
Dresden	6.085	393.844	627,2	4,5%	1,8%	1,2%	6,13	6,34	1,3%	1,3%	0,99	1,63
Erfurt	10.245	574.965	770,1	4,8%	1,5%	0,9%	5,49	5,80	1,7%	1,7%	1,69	4,08
Gera	9.252	531.686	452,2	7,1%	3,5%	3,9%	5,24	5,54	1,7%	4,6%	1,70	4,10
Hamburg	6.665	405.548	637,5	4,5%	4,2%	4,0%	6,22	6,85	2,5%	3,0%	2,06	2,12
Leipzig	13.424	779.245	825,7	5,7%	8,4%	7,7%	5,47	5,80	2,2%	4,8%	1,47	3,58
Rhein-Ruhr	4.133	262.342	387,4	4,6%	1,6%	1,4%	5,79	5,94	1,8%	2,6%	3,40	1,36
Rostock	8.056	452.074	577,4	5,1%	5,8%	6,1%	5,76	6,18	1,2%	1,4%	2,24	6,86
Salzgitter	9.179	563.049	576,2	6,1%	5,8%	5,3%	5,52	5,72	0,6%	2,0%	1,83	2,90
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>85.382</b>	<b>5.034.689</b>	<b>6.225,9</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,4%</b>	<b>5,66</b>	<b>5,94</b>	<b>1,6%</b>	<b>2,8%</b>	<b>1,74</b>	<b>4,11</b>
Akquisitionen	-	-	-	-	-	45,1%	-	-	-	-	-	-
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	1.056	133.331	-	-	13,6%	13,9%	8,37	-	-	-	-	-
<b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>	<b>86.438</b>	<b>5.168.020</b>	<b>6.225,9</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,72</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Sonstige*	127	17.475	112,6	5,2%	-	0,2%	14,21	-	-	-	-	-
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>86.565</b>	<b>5.185.495</b>	<b>6.338,5</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,76</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS-Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 55,7 Mio.

\*\* inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

## Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

### 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. März 2023 aufgrund von Wechselkursänderungen auf EUR 243,9 Mio. beläuft. Basis dieser Ermittlung ist eine Allokation des Barkaufspreises für die Anteile von EUR 526,0 Mio. auf die 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 ursprünglich 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. März 2023 beträgt die Restverbindlichkeit aus dieser Brückenfinanzierung, die zwischenzeitlich in Höhe von EUR 650 Mio. in Anspruch genommen wurde, EUR 250 Mio.

Zusammen mit der von der TAG bereits bestehenden vertraglich gesicherten Pipeline in Polen ist nach der Akquisition von ROBYG langfristig der Aufbau eines Mietwohnungsportfolios von rund 20.000 Wohnungen in Polen geplant, um damit der führende Anbieter auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt zu werden.

### Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro für die ersten drei Monate in 2023 von 4,67:1 (Vorjahreszeitraum: 4,65:1) auf EUR 58,1 Mio. nach EUR 7,6 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Bei Herstellungskosten von EUR 48,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 5,6 Mio.), einschließlich Effekten aus der Kaufpreisallokation von EUR 5,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,2 Mio.), ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 9,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 2,0 Mio.).

Insgesamt wurden in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2023 Verkäufe von 972 (Vorjahreszeitraum: 68) Wohnungen beurkundet und 583 (Vorjahreszeitraum: 61) Wohnungen an die Käufer übergeben.

Zum 31. März 2023 stellt sich das Portfolio in Polen in einem Überblick wie folgt dar:

Region	Fertiggestellte Einheiten	Einheiten im Bau/ in Vorbereitung	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m <sup>2</sup>	Buchwert 31. März 2023 in Mio. EUR
Breslau	1.189	421	1.890	167.102	191
Posen	661	537	2.023	155.732	145
Warschau	0	0	1.331	64.285	24
Dreistadt	0	0	1.282	64.779	45
Lodz	257	278	897	64.293	48
Sonstige**	0	0	334	17.177	10
<b>Wohneinheiten zur Vermietung</b>	<b>2.107</b>	<b>1.236</b>	<b>7.757</b>	<b>533.368</b>	<b>463</b>
Breslau	0	912	2.671	209.645	109
Posen	0	447	2.243	134.667	73
Warschau	0	2.524	6.582	467.094	314
Dreistadt	0	1.948	3.447	283.354	232
<b>Verkaufseinheiten</b>	<b>0</b>	<b>5.831*</b>	<b>14.943</b>	<b>1.094.760</b>	<b>728</b>
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>2.107</b>	<b>7.067</b>	<b>22.700</b>	<b>1.628.128</b>	<b>1.191</b>

\* davon 208 fertig gestellt und noch nicht verkaufte Einheiten.

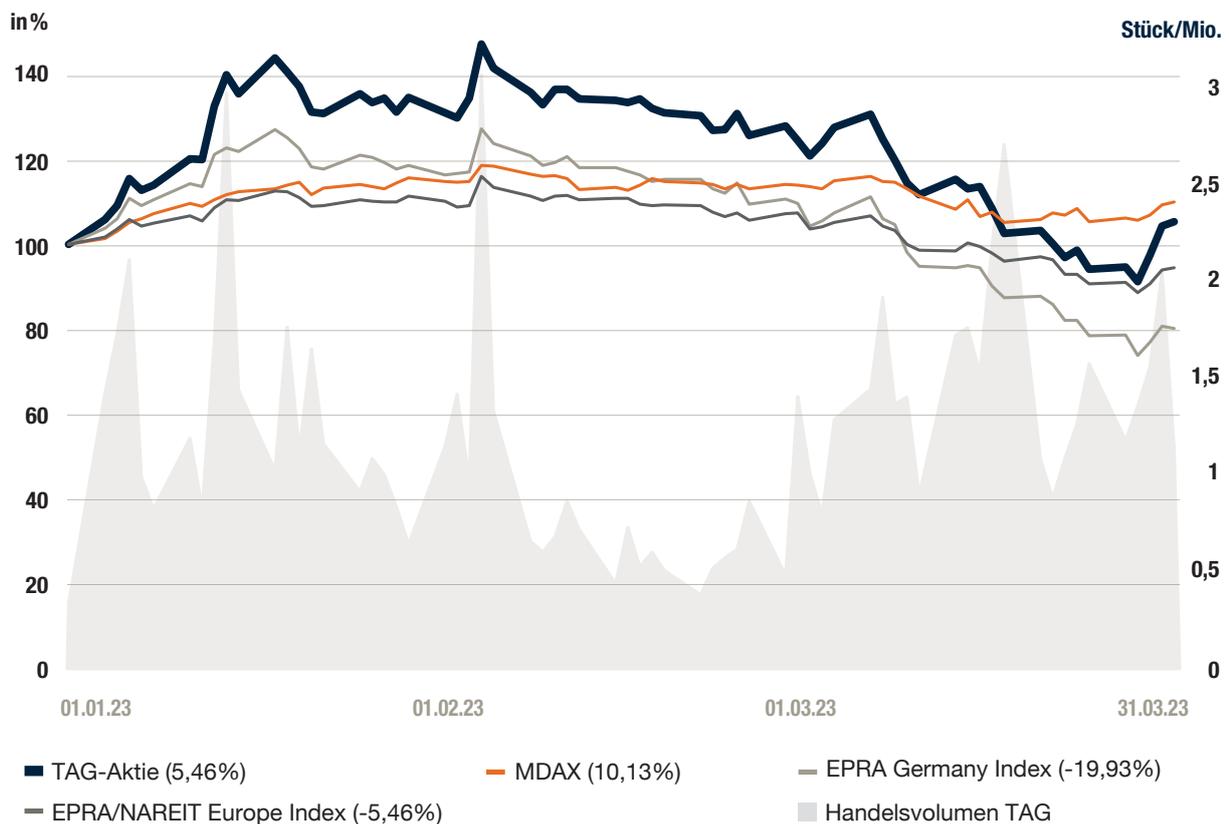
\*\* Krakau und Kattowitz

## TAG-AKTIE UND KAPITALMARKT

### Kursentwicklung

Der Kursverlauf der TAG-Aktie war im ersten Quartal 2023 volatil. Ausgehend von einem Schlusskurs zum Jahresende 2022 mit EUR 6,05 notierte die im MDAX gelistete Aktie am 31. März 2023 in der Schlussauktion mit EUR 6,38 (+5%). Die Höchstnotierung lag Anfang Februar bei EUR 8,91, der Tiefstkurs Ende März bei EUR 5,52.

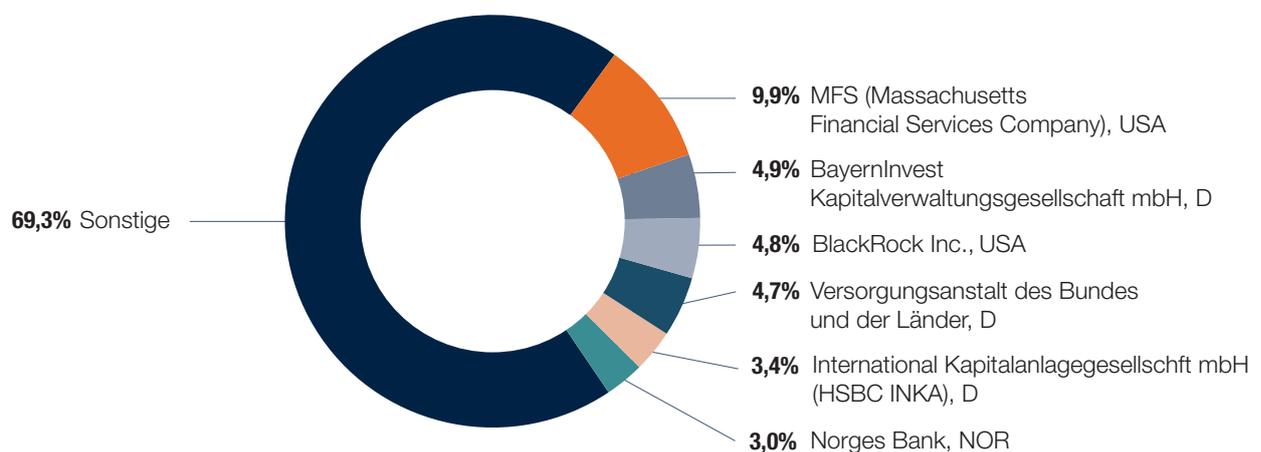
Als Vergleich verzeichnete der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, im ersten Quartal 2023 einen Rückgang um 5%. Auf nationaler Ebene gewann der MDAX-Index 10%, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete einen Rückgang von 20%, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:



Die Marktkapitalisierung der TAG war mit EUR 1,1 Mrd. zum 31. März 2023 unverändert gegenüber dem 31. Dezember 2022. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. März 2023 ebenfalls unverändert zum Ende des Vorjahres bei EUR 175.489.025,00 beziehungsweise 175.489.025 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,97% des Grundkapitals. 0,03% des Grundkapitals (47.434 Stück Aktien zum 31. März 2023 nach ebenfalls 47.434 Stück zum 31. Dezember 2022) werden durch die TAG für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung als eigene Aktien gehalten.

Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht (Stand 31. März 2023) zeigt. Hierbei wird die zuletzt an die TAG gemeldete Anzahl von Stimmrechten zugrunde gelegt, das heißt, dass sich der Anteil innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte, ohne eine Meldepflicht ausgelöst zu haben.



### **Dividende**

Abweichend von der Ausschüttungspolitik der Vorjahre schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der TAG im Jahr 2023 zur weiteren Stärkung der Kapital- und Finanzierungsbasis der ordentlichen Hauptversammlung am 16. Mai 2023 für das Geschäftsjahr 2022 keine Dividendenzahlung vor. 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.

### **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. S&P Global bestätigte im März 2023 das bestehende Investment-Grade-Rating von BBB-, veränderte jedoch den Ausblick von stabil auf negativ.

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.

### **Capital Markets Day in Polen**

Ende April 2023 lud die TAG nach Warschau und Breslau Investoren, Analysten und Banken zum vierten TAG Capital Markets Day ein. Auf den Veranstaltungen wurde den insgesamt über 50 Teilnehmer\*innen ein Einblick in das operative Geschäft, in den sich sehr positiv entwickelnden polnischen Wohnimmobilienmarkt und in unsere Strategie vermittelt. Die durchweg positive Resonanz belegt die hohe Akzeptanz unserer Geschäftstätigkeit in Polen.

## ANALYSE DER ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Ertragslage

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

Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Netto-Ist-Miete	86,6	84,3
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	7,2	7,3
<b>Mieterträge nach IFRS 16</b>	<b>93,8</b>	<b>91,6</b>
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	24,2	22,1
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	2,0	1,9
<b>Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15</b>	<b>26,3</b>	<b>24,0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>120,1</b>	<b>115,6</b>

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, inklusive der Mietzuwächse bzw. -reduzierungen aus Akquisitionen des Vorjahres und aus Verkäufen, um rund 2,8 % auf EUR 86,6 Mio. gesteigert werden. Einschließlich der weiteren in den Umsätzen aus Vermietung ausgewiesenen Erträge erhöhten sich die gesamten Umsatzerlöse aus Vermietung von EUR 115,6 Mio. auf EUR 120,1 Mio. Der Leerstand in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland lag zum 31. März 2023 bei 4,7% nach 4,4% zum Jahresanfang.

Das im Juni 2021 mit Fertigstellung der ersten Projekte gestartete Vermietungsgeschäft in Polen hatte zum Stichtag noch keinen wesentlichen Einfluss auf die erzielten Mieterlöse. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2023 belaufen sich auf EUR 1,5 Mio. nach EUR 0,5 Mio. im Vorjahreszeitraum.

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

Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in EUR Mio.	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Instandhaltungsaufwendungen	9,0	9,5
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	3,5	2,4
Betriebskosten Leerstand	2,3	2,6
<b>Aufwendungen ohne Weiterbelastungen</b>	<b>14,8</b>	<b>14,6</b>
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	33,4	31,3
<b>Aufwendungen aus Vermietung</b>	<b>48,2</b>	<b>45,9</b>
Wertminderungen Mietforderungen	1,1	0,9
<b>Gesamt</b>	<b>49,3</b>	<b>46,8</b>

Insgesamt verbesserte sich das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie der Wertminderungen auf Mietforderungen, im Berichtszeitraum um 3,0% auf EUR 70,8 Mio. gegenüber EUR 68,8 Mio. im Vorjahreszeitraum.

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

<b>Verkaufsergebnis in EUR Mio.</b>	<b>01.01.- 31.03.2023</b>	<b>01.01.- 31.03.2022</b>
<b>Deutschland</b>		
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-0,3	-0,7
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,7</b>
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	8,2	7,3
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-8,2	-7,4
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Verkaufsergebnis Deutschland</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,7</b>
<b>Polen</b>		
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	57,6	7,5
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-48,3	-5,4
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>9,3</b>	<b>2,0</b>
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	0,5	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-0,3	0,0
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Verkaufsergebnis Polen</b>	<b>9,5</b>	<b>2,0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>9,3</b>	<b>1,3</b>

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien in Polen konnten, im Wesentlichen aufgrund der zum 31. März 2022 erfolgten Akquisition von ROBYG, um EUR 50,6 Mio. auf EUR 58,1 Mio. gesteigert werden. Im Verkaufsergebnis Polen wirkten sich Effekte aus Kaufpreisallokationen in Höhe von EUR 5,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,2 Mio.) ergebnismindernd aus. Das Verkaufsergebnis insgesamt liegt mit EUR 9,3 Mio. aufgrund des gestiegenen Verkaufsergebnisses in Polen über dem Verkaufsergebnis des Vorjahres von EUR 1,3 Mio.

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

<b>Umsätze aus Dienstleistungen in EUR Mio.</b>	<b>01.01.- 31.03.2023</b>	<b>01.01.- 31.03.2022</b>
Energiemanagement	11,7	9,8
Hausmeistertätigkeiten	4,6	4,1
Multimediaservice	2,4	2,4
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	1,8	1,3
Sonstige Dienstleistungen	1,5	0,7
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	1,2	1,0
<b>Gesamt</b>	<b>23,3</b>	<b>19,3</b>
Wertminderungsaufwand	-0,2	-0,1
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-15,1	-12,0
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>7,9</b>	<b>7,2</b>

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

<b>Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.</b>	<b>01.01.- 31.03.2023</b>	<b>01.01.- 31.03.2022</b>
Aktiviert Personal aufwendungen	3,0	1,0
Erträge aus der Zwischennutzung von Bauprojekten	0,6	0,3
Sonstige periodenfremde Erträge	0,1	0,0
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,1	0,1
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,0	0,5
Übrige	0,9	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>4,8</b>	<b>2,2</b>

Die aktivierten Personalaufwendungen enthalten direkt zurechenbare Kosten aus der Projektentwicklungstätigkeit in Polen.

Die Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien von EUR -4,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -0,8 Mio.) basieren auf der Bewertung zur Veräußerung bestimmter Renditeliegenschaften.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum im Wesentlichen aufgrund der gestiegenen Anzahl an Mitarbeiter\*innen durch den ROBYG-Erwerb zum Vorjahresstichtag auf EUR 20,7 Mio. nach EUR 14,9 Mio. im Vorjahreszeitraum. Zum 31. März 2023 beschäftigte die TAG, einschließlich aller Hausmeister\*innen und Handwerker\*innen, in Deutschland 1.225 (nach 1.268 Mitarbeiter\*innen zum 31. März 2022) und in Polen 624 Mitarbeiter\*innen (nach 642 Mitarbeiter\*innen zum 31. März 2022).

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 2,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 2,4 Mio.) beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung und Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16, IT-Software sowie auf selbst genutzte Büroimmobilien des Konzerns, die nach den Regelungen der IFRS zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.</b>	<b>01.01.- 31.03.2023</b>	<b>01.01.- 31.03.2022</b>
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	1,7	1,8
EDV-Kosten	0,8	0,4
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	0,6	0,5
Raumkosten	0,5	0,4
Bewirtschaftungskosten von Objekten in Zwischennutzung	0,5	0,0
Werbekosten	0,5	0,1
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	0,5	0,3
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,3	0,2
Personalnebenkosten	0,3	0,2
Garantiedividenden	0,2	0,0
Versicherungen	0,2	0,2
Beiträge und Spenden	0,2	0,2
Investor Relations	0,0	0,1
Transaktionskosten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen	0,0	5,3
Übrige	0,5	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>6,8</b>	<b>10,0</b>

Der sonstige betriebliche Aufwand verminderte sich im Geschäftsjahr 2022 um EUR 3,2 Mio. auf EUR 6,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 10,0 Mio.). Der Rückgang ist im Wesentlichen bedingt durch in der Vergleichsperiode entstandene Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von ROBYG.

Das Finanzergebnis der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR -11,5 Mio. auf EUR -17,4 Mio., was im Wesentlichen auf den durch den erhöhten Finanzierungsbedarf gestiegenen Zinsaufwand zurückzuführen ist. Das für die Ermittlung des FFO I relevante zahlungswirksame und um Einmaleffekte bereinigte Nettofinanzergebnis verringerte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR -10,0 Mio. auf EUR -15,3 Mio. und ermittelt sich wie folgt:

<b>Finanzergebnis in EUR Mio.</b>	<b>01.01.- 31.03.2023</b>	<b>01.01.- 31.03.2022</b>
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	0,1	-0,2
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-0,1	0,1
Zinsertrag	1,0	0,4
Zinsaufwand	-18,4	-11,7
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-17,4</b>	<b>-11,5</b>
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Anleihen	0,8	0,8
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	1,2	0,6
<b>Nettofinanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)</b>	<b>-15,3</b>	<b>-10,0</b>

Die Ertragssteuern setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Ertragsteuern in EUR Mio.</b>	<b>01.01.- 31.03.2023</b>	<b>01.01.- 31.03.2022</b>
Laufende Steuern	6,4	3,3
Latente Steuern	1,0	4,5
<b>Gesamt</b>	<b>7,4</b>	<b>7,8</b>

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten drei Monaten ein Konzernergebnis von EUR 33,1 Mio. nach EUR 32,3 Mio. im Vorjahreszeitraum.

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

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2023	01.01. - 31.03.2022 (angepasst)
EBIT Deutschland	51,0	49,5
EBIT Polen (Vermietung)*	0,7	0,0
<b>EBIT Deutschland und Vermietung in Polen</b>	<b>51,7</b>	<b>49,5</b>
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	4,5	0,8
Abschreibungen	2,5	2,4
Sondereffekte (Erwerb ROBYG)	0,0	5,6
Verkaufsergebnis	0,3	0,7
<b>EBITDA (bereinigt) Vermietung</b>	<b>59,0</b>	<b>59,0</b>
Netto-Ist-Miete	86,6	83,8
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>68,1%</b>	<b>70,3%</b>
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-15,3	-10,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,8	-3,3
Garantiedividende Minderheiten	-0,3	-0,3
<b>FFO I</b>	<b>42,6</b>	<b>47,8</b>
davon aus der Geschäftstätigkeit in Deutschland	42,9	47,8
davon aus der Geschäftstätigkeit in Polen	-0,3	-
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-1,2	-0,6
<b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>	<b>41,4</b>	<b>47,2</b>
Modernisierungs-Capex	-19,4	-14,7
<b>AFFO</b>	<b>22,0</b>	<b>32,5</b>
Verkaufsergebnis Deutschland	-0,3	-0,7
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen*	8,8	-1,3
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>51,1</b>	<b>45,8</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	175.442	146.381
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,24</b>	<b>0,33</b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>0,29</b>	<b>0,31</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	175.442	146.381
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,24</b>	<b>0,33</b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>0,29</b>	<b>0,31</b>

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

Im Berichtsjahr hat sich der FFO I, der mit dem Geschäftsjahr 2023 aufgrund der Zunahme der dortigen Geschäftstätigkeit erstmals unter Berücksichtigung der polnischen Vermietungsaktivität ermittelt wird, von EUR 47,8 Mio. auf EUR 42,6 Mio. reduziert. Ursächlich war trotz eines gestiegenen bereinigten EBITDA ganz überwiegend das um EUR 5,1 Mio. verschlechterte negative Nettofinanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte). Auf die Geschäftstätigkeit in Deutschland entfällt im Berichtszeitraum ein FFO I von EUR 42,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 47,8 Mio.), auf Polen entfällt ein FFO I von EUR -0,3 Mio.

Der AFFO verringerte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 32,5 Mio. auf EUR 22,0 Mio. um -32,3%. Grund hierfür ist insbesondere der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um EUR -4,7 Mio. temporär höhere Modernisierungs-Capex.

Das bereinigte Verkaufsergebnis Polen ermittelt sich wie folgt:

in EUR Mio.	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
<b>EBIT Polen - Verkäufe*</b>	<b>6,2</b>	<b>1,9</b>
Effekte aus Kaufpreisallokation	5,5	0,2
Bewertungsergebnis	0,0	0,0
Abschreibung	0,2	0,0
<b>EBITA (angepasst) Polen - Verkäufe</b>	<b>11,9</b>	<b>2,2</b>
Nettofinanzergebnis (zahlungswirksam)	-0,2	-0,5
Ertragsteuern	-2,1	-2,4
Minderheitenanteile	-0,8	-0,5
<b>Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen*</b>	<b>8,8</b>	<b>-1,3</b>

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

### Vermögenslage und Investitionen

Die Bilanzsumme reduzierte sich zum 31. März 2023 auf EUR 8.095,9 Mio. nach EUR 8.214,6 Mio. zum 31. Dezember 2022. Zum 31. März 2023 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 7.529,2 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 7.481,4 Mio.), davon entfallen EUR 6.338,5 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 6.328,8 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 1.190,7 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 1.152,6 Mio.) auf Immobilien in Polen.

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

<b>Renditeliegenschaften in EUR Mio.</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>6.569,9</b>	<b>6.540,5</b>
Erwerb durch Unternehmenszusammenschlüsse	0,0	124,8
Zugang durch Kauf von Immobilien	0,2	12,8
Investitionen in Bestandsimmobilien	20,6	86,0
Investitionen in Projektentwicklungen	22,6	137,2
Übertragung aus Sachanlagevermögen	0,0	0,3
Übertragung aus Vorratsimmobilien	0,0	0,3
Übertragung in Vorratsimmobilien	-11,3	-58,7
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-40,2	-219,2
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	0,0	12,1
Veräußerungen	-0,3	-9,1
Marktwertveränderungen	-4,4	-51,6
Währungsumrechnung	1,1	-5,5
<b>Stand per 31. März / 31. Dezember</b>	<b>6.558,2</b>	<b>6.569,9</b>

Für laufende Instandhaltung und Modernisierungen hat die TAG in Deutschland in ihrem like-for-like Portfolio, d.h. ohne die Akquisitionen des Geschäftsjahres und ohne Projektentwicklungen, im Berichtszeitraum Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 29,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 24,8 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 8,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 9,5 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 20,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 15,3 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2023	01.01. - 31.03.2022
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	11,5	7,6
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	8,0	7,1
Mieterwechsel	1,2	0,6
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like Portfolio</b>	<b>20,7</b>	<b>15,3</b>

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

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2023	01.01. - 31.03.2022
Akquisitionen Geschäftsjahr	0,2	124,8
Projektentwicklungen	22,6	30,1
davon kapitalisierte Zinsen	0,5	0,6
like-for-like Portfolio Deutschland <sup>†</sup>	20,7	15,3
davon Investitionen in bestehende Fläche	20,7	15,3
Sonstige <sup>**</sup>	0,0	0,0
<b>Investitionen Renditeliegenschaften</b>	<b>43,5</b>	<b>170,2</b>

<sup>†</sup> Investitionen in Renditeliegenschaften EUR 20,6 Mio. (Vorjahr: EUR 15,0 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.)

<sup>\*\*</sup> 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 Erwerbsnebenkosten im deutschen Portfolio in Höhe von EUR 0,2 Mio. Im Vorjahr betrafen die Zugänge den Erwerb von ROBYG mit EUR 124,8 Mio. 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 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.) und in Polen EUR 82,8 Mio. (Vorjahr: EUR 36,9 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 m<sup>2</sup> auf die einzelnen Regionen können zudem der Übersichtstabelle zum Portfolio im obigen Abschnitt „Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG in Deutschland – Portfolio im Detail“ entnommen werden.

### Finanzlage und Eigenkapital

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

in EUR Mio.	31.03.2023	31.12.2022
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	79,5	240,5
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-0,4	-1,8
<b>Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>79,1</b>	<b>238,7</b>

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2023 erhöhte sich das Eigenkapital durch das positive Konzernergebnis zum Stichtag um EUR 31,6 Mio. auf EUR 3.339,4 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 3.307,7 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 41,2% (31. Dezember 2023: 40,3%).

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

in EUR Mio.	NTA 31.03.2023	NTA 31.12.2022
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.231,7	3.198,5
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	642,4	638,6
Zeitwert Derivate	-4,6	-6,1
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	74,1	74,1
Geschäfts- und Firmenwert	-262,1	-261,3
Immaterielle Vermögensgegenstände	-5,0	-4,9
<b>EPRA NTA (verwässert)</b>	<b>3.676,5</b>	<b>3.638,9</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (in Tausend)	175.442	175.442
<b>EPRA NTA je Aktien in EUR (verwässert)</b>	<b>20,96</b>	<b>20,74</b>

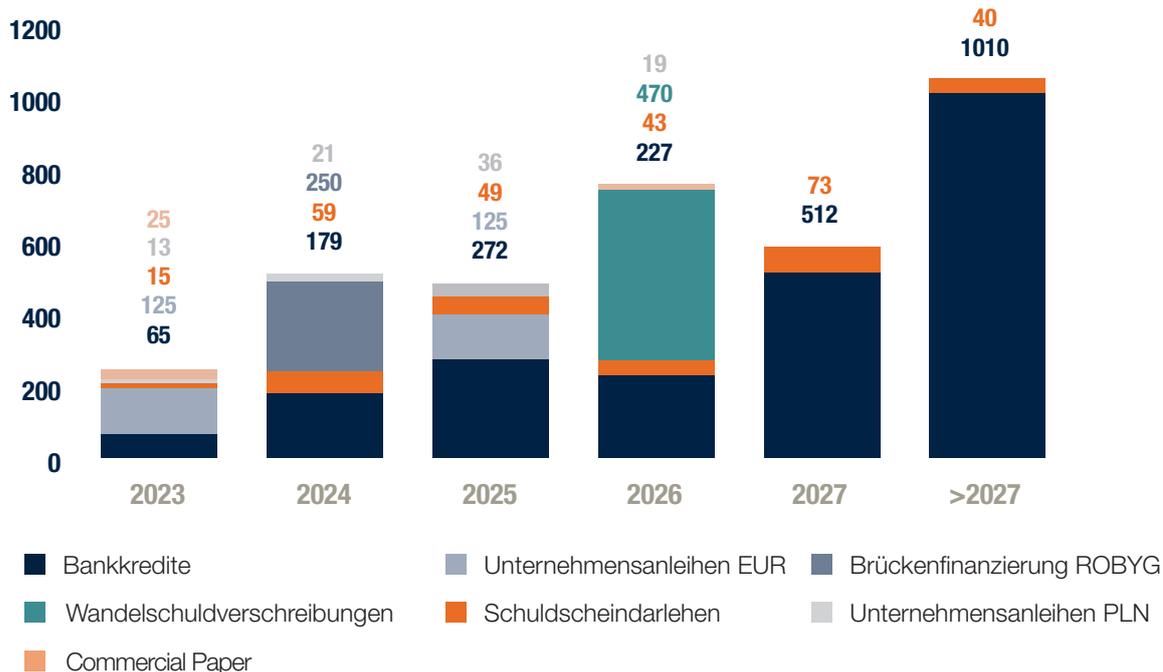
Bei der im August 2020 emittierten Wandelschuldverschreibung 2020/2026 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 470,0 Mio.) liegt der aktuelle Wandlungspreis über dem Aktienkurs, sodass keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren.

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

in EUR Mio.	31.03.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.509,2	2.522,0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	651,3	798,6
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	460,6	460,6
Liquide Mittel	-79,5	-240,5
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>3.541,6</b>	<b>3.540,8</b>
Renditeliegenschaften	6.558,2	6.569,9
Immobilien im Sachanlagevermögen	9,8	9,9
Immobilien des Vorratsvermögens	741,8	714,2
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	219,4	187,4
<b>Immobilienvolumen (Buchwert)</b>	<b>7.529,2</b>	<b>7.481,4</b>
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	108,4	108,4
<b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>	<b>7.637,6</b>	<b>7.589,8</b>
<b>LTV</b>	<b>46,4%</b>	<b>46,7%</b>

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

in EUR Mio.



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

Der durchschnittliche Zins der Bankkredite belief sich zum 31. März 2023 auf 2,0% (31. Dezember 2022: 1,7%), der der gesamten Finanzverbindlichkeiten auf 2,1% (31. Dezember 2022: 2,1%). 88% (31. Dezember 2022: 90%) der gesamten Finanzierungsverbindlichkeiten verfügen über Festzinssätze.

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

## **PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

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

Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen weiterhin Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängt mit Faktoren zusammen, die die TAG weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft zum Beispiel zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer\*innen, die Fähigkeit, erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie staatliche Steuergesetzgebungsverfahren.

Die Prognosen für das Geschäftsjahr 2023, die im Konzernabschluss 2022 veröffentlicht wurden, bleiben weiterhin unverändert und stellen sich wie folgt dar:

- 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 bereinigtes Verkaufsergebnis 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. Die FFO I-Prognose wurde darüber hinaus auf Basis des zum 31. Dezember 2022 vorhandenen Immobilienportfolios abgegeben, berücksichtigt also keine weiteren Akquisitionen oder Verkäufe.

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

Im Bereich der Verkaufstätigkeit werden für den FFO II in Polen in 2023 Übergaben von mindestens 3.500 Wohnungen erwartet. In Bezug auf Verkäufe wird für Polen in 2023 von mindestens 2.700 Wohnungen ausgegangen. Buchgewinne oder Buchverluste aus dem Verkauf von Wohnungen in Deutschland wurden für Zwecke der FFO II-Prognose nicht angenommen.

## **NACHTRAGSBERICHT**

Nach dem Stichtag waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, den 11. Mai 2023

**Claudia Hoyer**  
COO

**Martin Thiel**  
CFO

## KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	6.558.209	6.569.912
Immaterielle Vermögenswerte	267.105	266.174
Sachanlagen	45.068	45.231
Nutzungsrechte	14.682	12.702
Andere finanzielle Vermögenswerte	10.388	14.737
Derivative Finanzinstrumente	4.741	5.172
Latente Steuern	25.169	22.208
	<b>6.925.362</b>	<b>6.936.136</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Immobilien des Vorratsvermögens	741.779	714.188
Andere Vorräte	1.603	95
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33.401	26.082
Ertragsteuererstattungsansprüche	10.252	11.785
Derivative Finanzinstrumente	4.227	5.215
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	80.393	93.193
Liquide Mittel	79.470	240.493
	<b>951.125</b>	<b>1.091.051</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>219.438</b>	<b>187.417</b>
	<b>8.095.924</b>	<b>8.214.604</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	175.442	175.442
Kapitalrücklage	682.797	682.797
Andere Rücklagen	-22.281	-24.133
Kumuliertes Konzernergebnis	2.395.789	2.364.372
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	3.231.746	3.198.476
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	107.638	109.263
	<b>3.339.384</b>	<b>3.307.739</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.098.446	2.109.347
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	463.562	463.226
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	460.315	459.606
Derivative Finanzinstrumente	4.335	4.335
Rückstellungen für Pensionen	4.192	4.281
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	44.385	43.372
Latente Steuern	720.217	716.185
	<b>3.795.451</b>	<b>3.800.353</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	410.710	412.691
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	187.762	335.391
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	288	1.022
Ertragsteuerschulden	9.007	8.516
Sonstige Rückstellungen	51.982	46.763
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	66.160	79.348
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	235.180	222.782
	<b>961.089</b>	<b>1.106.512</b>
	<b>8.095.924</b>	<b>8.214.604</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Umsätze aus Vermietung	120.082	115.601
Wertminderungsaufwand	-1.062	-924
Aufwendungen aus Vermietung	-48.220	-45.914
<b>Mietergebnis</b>	<b>70.800</b>	<b>68.763</b>
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	66.300	14.808
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-57.050	-13.462
<b>Verkaufsergebnis</b>	<b>9.250</b>	<b>1.345</b>
Umsätze aus Dienstleistungen	23.252	19.350
Wertminderungsaufwand	-247	-122
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-15.090	-12.035
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>7.915</b>	<b>7.192</b>
Sonstige betriebliche Erträge	4.763	2.222
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-4.511	-750
Personalaufwand	-20.736	-14.860
Abschreibungen	-2.722	-2.426
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.833	-10.002
<b>EBIT</b>	<b>57.926</b>	<b>51.484</b>
Sonstiges Finanzergebnis	-58	-148
Zinsertrag	1.027	365
Zinsaufwand	-18.353	-11.678
<b>EBT</b>	<b>40.541</b>	<b>40.024</b>
Ertragsteuern	-7.419	-7.728
<b>Konzernergebnis</b>	<b>33.122</b>	<b>32.296</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	1.705	1.460
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	31.417	30.836
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,21
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,17	0,20

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 31.03.2023	01.01. - 31.03.2022
Konzernergebnis	33.122	32.296
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	17.326	11.313
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	6.414	3.261
Abschreibungen	2.722	2.426
Sonstiges Finanzergebnis	58	148
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	4.511	750
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-199	7
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-120	-7
Wertminderungen auf Forderungen	1.309	1.046
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	1.005	4.467
Veränderungen der Rückstellungen	5.130	1.588
Erhaltene Zinsen	934	94
Gezahlte Zinsen	-19.456	-9.396
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	-4.402	-2.132
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-2.989	-9.688
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	3.071	-20.464
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>48.437</b>	<b>15.710</b>
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	4.118	12.879
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften	0	-401.430
Auszahlungen für Fremdwährungssicherungsgeschäfte	0	-12.235
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-43.243	-45.530
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	68	68
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	297	243
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-1.997	-2.360
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-40.757</b>	<b>-448.365</b>
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	-175.291	0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	24.946	0
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-3.344	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	81.685	583.124
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-92.851	-21.021
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-2.678	-975
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-167.533</b>	<b>561.128</b>
Zahlungswirksame Veränderungen	-159.853	128.473
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	238.689	94.100
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	278	-483
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>79.114</b>	<b>222.090</b>

## FINANZKALENDER 2023 DER TAG

### VERÖFFENTLICHUNGEN / EVENTS

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

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.–22. 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](mailto:ir@tag-ag.com)

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in der Zwischenmitteilung Q1 2023 mitunter auf die gleichzeitige Verwendung geschlechterspezifischer Sprachformen verzichtet, sondern stattdessen zum Beispiel das generische Maskulinum verwendet; dabei gelten sämtliche Personenbezeichnungen jeweils gleichermaßen für alle Geschlechter. Die Wahl dieser verkürzten Sprachformen hat lediglich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertungen.

Die Zwischenmitteilung Q1 2023 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

# NOTIZEN



# **TAG**

**Immobilien AG**

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

Telefon +49 40 380 32-0

Telefax +49 40 380 32-390

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

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