



# ZWISCHEN BERICHT 2022

ZUM 2. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

**TAG**

Immobilien AG

# KENNZAHLEN

in EUR Mio.

<b>Konzernkennzahlen der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>01.01.-30.06.2022</b>	<b>01.01.-30.06.2021</b>
Netto-Ist-Miete	169,1	166,0
EBITDA (bereinigt)	117,6	114,2
Konzernergebnis	301,8	324,1
FFO I pro Aktie in EUR	0,66	0,62
FFO I	96,2	91,5
AFFO pro Aktie in EUR	0,42	0,42
AFFO	62,0	61,9
FFO II pro Aktie in EUR	0,69	0,66
FFO II	100,6	96,8

<b>Kennzahlen der Konzernbilanz</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Bilanzsumme	8.582,3	7.088,6
LTV in %	47,0	43,2
EPRA Net Tangible Assets (NTA) pro Aktie in EUR	25,17	25,54

<b>Portfoliodaten</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Einheiten Deutschland	87.314	87.576
Immobilienvolumen (gesamt)	7.817,1	6.735,3
Immobilienvolumen Deutschland	6.670,4	6.387,4
Immobilienvolumen Polen	1.146,7	347,9
Leerstand in % (gesamt, Deutschland)	5,5	5,7
Leerstand in % (Wohneinheiten, Deutschland)	5,2	5,4
I-f-I Mietwachstum in % (Deutschland)	1,5	1,5
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau, Deutschland)	2,0	1,3

<b>Mitarbeiter*innen</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.863	1.390

<b>Kapitalmarktdaten</b>	
Marktkapitalisierung zum 30.06.2022 in EUR Mio.	1.595,4
Grundkapital zum 30.06.2022 in EUR	146.498.765
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.06.2022 (ausgegeben)	146.498.765
Anzahl der Aktien zum 30.06.2022 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	146.400.831
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	99,93%
Index	MDAX/EPRA

# INHALT

## INHALT

Kennzahlen	02
Lagebericht	04
Konzernbilanz	30
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	32
Konzerngesamtergebnisrechnung	33
Konzernkapitalflussrechnung	34
Konzerneigenkapitalentwicklung	35
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	36
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	56
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	57
TAG-Finanzkalender /Kontakt	58

# LAGE BERICHT

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN SECHS MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2022

### GRUNDLAGEN DES KONZERNS

#### Überblick und Konzernstrategie

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist ein auf den Wohnimmobilien-sektor 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 30. Juni 2022 rund 87.300 (31. Dezember 2021: rund 87.600) Wohnungen in Deutschland. Die Vermietungstätigkeit in Polen wurde Mitte des Jahres 2021 aufgenommen, dort bewirtschaftet die TAG zum 30. Juni 2022 rund 520 Mietwohnungen (31. Dezember 2021: rund 400). Das Portfolio in Polen umfasst zum Stichtag, nach der zum 31. März 2022 wirksam gewordenen Übernahme der ROBYG S.A. mit Sitz in Warschau („ROBYG“), rund 850 fertiggestellte Wohnungen (davon ca. 520 Mietwohnungen und mehr als 320 zum Verkauf bestimmte und noch zu übergebene Wohnungen) sowie eine vertraglich gesicherte Projektpipeline zum Bau von weiteren rund 35.600 Einheiten (31. Dezember 2021: rund 12.100 Einheiten), wovon rund 17.700 Einheiten (31. Dezember 2021: rund 8.800 Einheiten) zur langfristigen Bestandshaltung und rund 17.900 Einheiten (31. Dezember 2021: rund 3.300 Einheiten) zum Verkauf vorgesehen sind.

Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 30. Juni 2022 EUR 1,6 Mrd. (31. Dezember 2021: EUR 3,6 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 Handwerker-tätigkeiten 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.

Zu 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 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 3,5 Mio. Einheiten (OECD-Datenbasis). Darüber hinaus unterstützt die absolute Größe des polnischen Marktes (ca. 38 Mio. Einwohner, sechstgrößtes 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 Erwerb von ROBYG vergrößert 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 mittelfristige Wachstumsziel der TAG sieht innerhalb der nächsten sechs bis sieben Jahre 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.

## Nachhaltige Unternehmensentwicklung

Als großes Immobilienunternehmen trägt die TAG 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 jetzt auch in der bevorstehenden Energiepreiserhöhung 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 zum Beispiel 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 haben wir die Möglichkeiten des flexiblen und mobilen Arbeitens und die Arbeitsschutzmaßnahmen erweitert. 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- (Environmental, Social, Governance) Themen.

Unsere jährliche Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit wird für das jeweilige Geschäftsjahr in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht dargestellt und veröffentlicht (abrufbar unter [www.tag-ag.com/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsberichte](http://www.tag-ag.com/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsberichte)), der sich an den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und der European Public Real Estate Association (EPRA) orientiert. So können wir unsere Ergebnisse und Ziele über eine Zeitachse vergleichen und die Entwicklung nach objektiven Kriterien prüfen und präsentieren.

Unsere nachhaltige Unternehmensentwicklung sehen wir durch die Auszeichnungen von Rating-Agenturen bestätigt. In dem am 01. Oktober 2021 veröffentlichten Report von Sustainalytics, einem der führenden Unternehmen für Marktforschung, Ratings und Daten zu ESG-Themen (Environment, Social, Governance), belegt die TAG Platz 46 von über 1000 analysierten Immobilienunternehmen weltweit. Auch bei weiteren renommierten ESG-Rating-Agenturen konnte sich die TAG in den vergangenen Monaten weiter verbessern. Wir stehen fortlaufend in einem aktiven Prozess, um erzielte Erfolge in einem zunehmend sichtbaren, positiven Ranking für das Unternehmen abbilden zu können.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Der Ausbruch des russisch-ukrainischen Krieges im Februar 2022 veränderte die wirtschaftliche Situation auch in Deutschland. Die Weltmarktpreise vieler Rohstoffe sind dramatisch gestiegen. Destatis gab im Juli 2022 bekannt, dass die Inflationsrate in Deutschland, gemessen an der Veränderung des Verbraucherpreisindex gegenüber dem Vorjahr, im Juni 2022 bei 7,6% lag. Ursächlich hierfür waren insbesondere Preiserhöhungen bei Nahrungsmitteln und Energieprodukten. Die Inflationsrate ohne Energie und Nahrungsmittel lag demgegenüber im Juni 2022 bei 3,2%.

Durch Produktionsausfälle in der Ukraine sind weitere Lieferengpässe im verarbeitenden Gewerbe zu erwarten. Zudem ist aufgrund der Unsicherheiten über die Dauer und den Ausgang des Krieges sowie der schwer vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Sanktionen gegen Russland die Ausgabebereitschaft von Unternehmen und Haushalten für langlebige Konsumgüter geringer. Laut dem ifo Geschäftsklimaindex aus Juni 2022 ist die Stimmung in der deutschen Wirtschaft eingetrübt, der Index ist im Juni auf 92,3 Punkte gefallen (Vorjahreswert 101,8 in der Vergleichsperiode). Steigende Energiepreise und die drohende Gasknappheit bereiten der deutschen Wirtschaft große Sorgen und die Erwartungen fallen pessimistisch aus. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit stieg die Arbeitslosenquote wegen der Erfassung ukrainischer Geflüchteter zum Ende Juni 2022 leicht an und lag bei 5,2% im Vergleich zum Vorjahresende mit 5,1%.

Als Reaktion auf die starke Inflation hob die Europäische Zentralbank („EZB“) im Juli 2022 die Leitzinsen um 50 Basispunkte an und beendete ihr Programm für Nettoankäufe von Vermögenswerten. Mit diesen Schritten soll die Inflationsrate mittelfristig bei 2% stabilisiert werden.

Nach Angaben der Deutschen Bundesbank soll die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 um 1,9% wachsen, was eine Fortsetzung der konjunkturellen Erholung Deutschlands bedeutet, jedoch in einem gedämpfteren Tempo als noch im Dezember 2021 prognostiziert. Bis Ende 2022 sollen auch die Lieferengpässe und damit einhergehenden Produktionsbehinderungen behoben sein. Für 2023 und 2024 erwarten die Experten der Bundesbank in ihrer neuen Hochrechnung ein BIP-Wachstum von 2,4% bzw. 1,8%. Zudem dürfte die Inflation in Deutschland ab dem kommenden Jahr allmählich zurückgehen. Jüngsten Prognosen zufolge könnte die Inflationsrate 2023 auf 4,5% und 2024 auf 2,6% sinken.

Mit Blick auf die Immobilienwirtschaft stellte Jones Lang LaSalle (JLL) fest, dass die Preise für den Bau konventioneller Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 10% gestiegen sind. Während die Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau in der Vergangenheit vor allem aufgrund begrenzter Baukapazitäten, Genehmigungsverfahren und verfügbarer Grundstücke stagnierten, wurde der Wohnungsneubau nun verstärkt durch Materialknappheit gehemmt. Auch die gestiegenen Energiepreise wirkten sich deutlich negativ auf den Wohnungsneubau aus. Savills sieht den deutschen Wohnungsmarkt ebenfalls von den aktuellen geopolitischen Verwerfungen im hohen Maße beeinflusst, insbesondere durch den Krieg in der Ukraine sowie anhaltende globale Lieferkettenstörungen und förmlich explodierende Baukosten. Es zeichnet sich ab, dass die Neubaurate niedriger ausfallen wird als erwartet und damit angebotsseitig kaum Entlastung geschaffen werden kann bezüglich der Nachfrage durch den Zuzug Hunderttausender Geflüchteter. In vielen Regionen dürften die Leerstände somit auf absehbare Zeit sehr niedrig bleiben und es kann mit weiter steigenden Mieten gerechnet werden.

### **Gesamtwirtschaftliche Lage in Polen**

Der Krieg in der Ukraine bleibt auch in Polen nicht ohne Folgen. Die Europäische Kommission erwartet, dass das Wirtschaftswachstum abgeschwächt wird. Höhere Unsicherheit, Handelsengpässe, starker Inflationsdruck und eine Straffung der Geldpolitik dürften das BIP-Wachstum dämpfen, das sich voraussichtlich auf 3,7% im Jahr 2022 und 3,0% im Jahr 2023 verlangsamen wird. Der Krieg wird auch die Haushaltslage Polens belasten, so erschweren beispielsweise steigende Kreditzinsen die Finanzierung von Investitionen. Polens Zentralbank NBP hat den Leitzins deutlich angehoben – von 0,1% im September 2021 auf 5,25% im Mai 2022.

Die polnische Wirtschaft ist mit einem realen BIP-Wachstum von 2,5% im ersten Quartal gegenüber dem Vorquartal gut in das Jahr gestartet. Der private Konsum stieg trotz des erheblichen Zustroms von aus der Ukraine geflüchteten Menschen nur mäßig an, was darauf hindeutet, dass sich die hohe Inflation und das sinkende Verbrauchervertrauen negativ auf die Kaufentscheidungen der Haushalte auswirken.

Für den Rest des Jahres 2022 dürfte sich das Wirtschaftswachstum unter dem Einfluss des Kriegs in der Ukraine, der Straffung der Geldpolitik, der Verschlechterung der wirtschaftlichen Stimmung und des schwächeren außenwirtschaftlichen Umfelds weiter verlangsamen. Der private Verbrauch dürfte weiterhin durch die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs der aus der Ukraine vertriebenen Personen und die anhaltende Expansion der öffentlichen Finanzen gestützt werden. Dennoch wird das Konsumwachstum durch die erhöhte Unsicherheit gebremst werden, auch angesichts des hohen Anteils von Hypotheken mit variablen Zinssätzen in Polen. Erhöhter Kostendruck, größere Unsicherheit und restriktivere Finanzierungsbedingungen dürften auch dazu führen, dass Unternehmen ihre Investitionsprojekte, auch im Bausektor, aufschieben. Mit dem allmählichen Nachlassen der weltweiten Störungen der Lieferketten und der Belebung der Wirtschaftstätigkeit dürfte sich das Exportwachstum jedoch erholen und die Handelsbilanz verbessern, insbesondere gegen Ende 2023.

Insgesamt dürfte das BIP-Wachstum im Jahr 2022 immer noch einen Wert von 3,7% erreichen, was zum großen Teil auf das außergewöhnlich starke erste Quartal zurückzuführen ist. Die vierteljährlichen BIP-Wachstumsraten werden voraussichtlich mindestens bis zur zweiten Hälfte des Jahres 2023 unter ihren historischen Durchschnittswerten bleiben.

Steigende Rohstoffpreise, eine boomende Nachfrage und Engpässe auf der Angebotsseite haben in den letzten Monaten zu einem stetigen und deutlichen Anstieg der Inflation beigetragen, die im Juni 15,6% erreichte. Es wird erwartet, dass diese starke Preisdynamik aufgrund der weltweit hohen Energie- und Lebensmittelpreise und der steigenden Kerninflation auch im restlichen Jahr 2022 anhalten wird. Die Kerninflation dürfte während des gesamten Prognosezeitraums anhaltend hoch bleiben, da höhere Energiepreise, Arbeitskräftemangel und Versorgungsengpässe den Preisanstieg bei Dienstleistungen und Industriegütern vorantreiben. Dennoch werden die nachlassende Wachstumsdynamik und ein allmählicher Rückgang des globalen Drucks auf die Lieferketten und die Energiepreise wahrscheinlich zu einem Rückgang der Inflation gegen Ende des Prognosehorizonts führen. Infolgedessen wird die Inflation, die im Jahr 2022 12,2% erreichen könnte, den Projektionen zufolge im Jahr 2023 auf 9,0% zurückgehen.

Nach den Ende Juni dieses Jahres veröffentlichten Eurostat-Daten gehört Polen zu den Ländern mit der niedrigsten



Arbeitslosigkeit in der Europäischen Union. Die Arbeitslosenquote in Polen lag hiernach im Mai 2022 bei 2,7%.

#### **Lage der deutschen Wohnimmobilienwirtschaft**

Laut Savills Report vom Juni 2022 wird die aktuelle Entwicklung als Wendepunkt im Investitionszyklus interpretiert. Sinkende Zinsen waren seit Jahren einer der Treiber für die extrem hohe Dynamik auf dem Immobilieninvestmentmarkt, zuletzt wohl sogar der entscheidende. Diese treibende Kraft hat nun nicht nur vorübergehend, sondern auf absehbare Zeit ihre Spannung verloren. Dass die Zinswende früher und heftiger als erwartet kam, sorgt derzeit für eine Art Lähmung am Markt. Der Markt wird jedoch bald wieder zu normaler Aktivität zurückkehren und die Zykluswende wird insgesamt sanft verlaufen. Obwohl die Kapitalmarktzinsen extrem schnell gestiegen sind, dürften sich die Kurven vor allem am langen Ende fortan deutlich abflachen. Dies spricht für stabile Immobilienrenditen, sobald sie sich an das neue Zinsumfeld angepasst haben. Weiterhin dürfte das Renditeniveau an den Rentenmärkten so niedrig bleiben, dass Immobilien, wie auch Aktien, attraktiv bleiben.

Das Transaktionsvolumen des gesamten deutschen Immobilieninvestmentmarktes lag im ersten Halbjahr 2022 bei EUR 36,1 Mrd. und damit 5% über dem Wert des Jahres 2021. JLL geht aktuell in seinem Investmentmarkt-Überblick zum 2. Quartal 2022 aber davon aus, dass sich das Gesamtjahresvolumen 2022 mit rund 70 Milliarden Euro um etwa 37% unter dem Vorjahreswert einsortieren wird. Der historisch starke Zinsanstieg hat zu einer gewissen Starre an den Investmentmärkten geführt. Zum einen haben innerhalb kürzester Zeit diejenigen Investoren ihre Ankaufspläne gestoppt, die mit einem hohen Fremdkapitalanteil agieren, zum anderen warten auch eigenkapitalstarke Investoren derzeit erst einmal ab, wie sich die Preise und die allgemeine Marktlage entwickeln werden. Diese Phase des Abwartens dürfte bis zum Herbst andauern.

Der Anteil von Wohnimmobilien am Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr des Berichtsjahres lag gemäß Research von BNP Paribas zum Ende des zweiten Quartals 2022 bundesweit mit rund EUR 7 Mrd. deutlich unter dem Vorjahreswert von EUR 10 Mrd. Mehr als EUR 2,2 Mrd. wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres von Spezialfonds in Wohnimmobilien investiert. Damit liegen sie aktuell im Ranking der Käufergruppen an der Spitze. Dass zudem mit anteilig 27% Investment Manager auf dem zweiten Rang folgen, belegt eindrücklich, dass Wohn-Investments weiter zu den beliebtesten Anlageklassen vieler institutioneller Investoren zählen. Ebenfalls nennenswerte Umsatzanteile entfallen zudem auf Immobilienunternehmen (9%) und offene Fonds (8%). Aufgrund der geänderten Finanzierungsbedingungen und der Lage am Finanzmarkt befindet sich der Wohn-Investmentmarkt vorerst in einer Preisfindungsphase, in der Verkäufer und Käufer sich zuerst auf ein neues Niveau einigen müssen, das für beide Seiten tragbar ist.

Savills prognostiziert in seiner Analyse zum Wohnimmobilienmarkt im Juli 2022 auch in den kommenden Monaten eine recht verhaltenen Aktivität am Wohnimmobilieninvestmentmarkt. Für das Gesamtjahr geht Savills von einem Transaktionsvolumen von bis zu EUR 15 Mrd. aus.

### **Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes**

Seit der Reprivatisierung im Zuge des Übergangs zur Marktwirtschaft befindet sich der Großteil des Wohnungsbestandes in Polen in privater Hand. Allerdings stammt ein großer Teil der Immobilien noch aus sozialistischer Zeit und ist in einem schlechten Erhaltungszustand. Die zunehmende Urbanisierung und eine wachsende Nachfrage nach modernem Wohnraum dürften in den polnischen Großstädten zukünftig zu einem Wohnungsmangel führen. Im Vergleich zum europäischen Durchschnitt leben Polen in der Regel in kleineren und beengteren Wohnungen. Laut einer Studie von pwc aus dem Jahr 2021 zum polnischen Wohnungsmarkt lag der Wert der durchschnittlichen Wohnfläche in Polen im Jahr 2020 bei 29,3 m<sup>2</sup> pro Einwohner; im europäischen Vergleich hierzu betrug die Wohnfläche dagegen 42,6 m<sup>2</sup> im Schnitt und lag damit deutlich höher.

Laut JLL wurden im Jahr 2021 in Polen insgesamt 69.000 Einheiten auf dem Primärmarkt in Warschau, Krakau, Breslau, Dreistadt, Posen und Łódź verkauft. Mehr Einheiten in einem einzigen Kalenderjahr wurden nur 2017 veräußert. Diese hohen Zahlen waren das Ergebnis außergewöhnlich hoher Verkäufe im ersten und zweiten Quartal 2021. In der zweiten Jahreshälfte war die Anzahl der Transaktionen in den meisten Städten deutlich geringer. Ende Dezember 2021 hatten Entwickler 37.400 Einheiten im Angebot. Im Laufe des Jahres ging das Angebot um über 22% zurück und lag auf dem Niveau, das zuletzt im Jahr 2010 verzeichnet wurde. Auf Jahresbasis lag der Anstieg der Angebotspreise auf fünf Märkten zwischen 14% und 18%, während er in Łódź sogar 21% betrug. Die sehr guten Verkaufsergebnisse, die insbesondere im ersten Halbjahr 2021 verzeichnet wurden, sind möglicherweise teilweise auf die Verschiebung der Nachfrage während der ersten beiden Wellen der Pandemie im Jahr 2020 zurückzuführen. Die Verkäufe im zweiten Halbjahr 2021 waren zwar immer noch hoch, aber deutlich zurückgegangen. Laut JLL war der rasche Preisanstieg sowohl auf die das Angebot übersteigende Nachfrage als auch auf den Anstieg der Investitionskosten zurückzuführen.

Die Stimmung der Marktteilnehmer wurde im ersten Halbjahr 2022 von starken negativen Faktoren beeinflusst. Insbesondere betraf dies den Kriegsausbruch in der Ukraine und die stark steigende Inflation. Die Gesamtzahl der auf dem Primärmarkt in Warschau, Krakau, Breslau, Dreistadt, Posen und Łódź verkauften Einheiten lag im Q2 2022 bei rund 9.200, d.h. 12% weniger als im Vorquartal. Im Vergleich zum außergewöhnlich hohen Ergebnis im ersten Halbjahr 2021 betrug der Umsatzrückgang 53%. Die Durchschnittspreise der Ende Juni 2022 zum Verkauf stehenden Einheiten stiegen in den letzten drei Monaten am stärksten in Breslau (um ca. 9%), in Dreistadt stiegen die Preise im ersten Quartal bereits um etwas mehr als 7%, in den übrigen Städten lag die Preissteigerung im Quartal zwischen 2,5% und 5%.

### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die TAG konnte trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds gute Ergebnisse in Bezug auf ihre wesentlichen operativen Kennzahlen, wie Mietwachstum und Leerstandsabbau, erzielen. Das Wohnportfolio in Deutschland konnte dabei als wesentlicher operativer Erfolgsfaktor zum positiven Konzernergebnis beitragen.

Neben dem Bewertungsergebnis des ersten Halbjahres 2022 in Höhe von EUR 273,3 Mio. (Vorjahr: EUR 310,4 Mio.) trug insbesondere das weiter gestiegene Mietergebnis in Höhe von EUR 137,8 Mio. (Vorjahr: EUR 136,0 Mio.) zum positiven Konzernergebnis in Höhe von EUR 301,8 Mio. (Vorjahr: EUR 324,1 Mio.) bei.

Der FFO I lag mit EUR 96,2 Mio. deutlich über dem Niveau des Vorjahres von EUR 91,5 Mio. (Anstieg um 5,1%). Der NTA je Aktie lag bei EUR 25,17 nach EUR 25,54 zum 31. Dezember 2021. Der Verschuldungsgrad LTV erhöhte sich insbesondere aufgrund des Erwerbs von ROBYG und der damit zusammenhängenden Aufnahme der Brückenfinanzierung zum 30. Juni 2022 auf 47,0% nach 43,2% zum 31. Dezember 2021.

Die Ertrags- und Vermögenslage stellt sich in ihrer Entwicklung aus Sicht des Vorstands weiter positiv dar. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist langfristig finanziert.

### MITARBEITER\*INNEN

Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter\*innen der TAG ist in folgender Tabelle dargestellt:

Mitarbeiter*innen	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	946	612
Hausmeister*innen	490	493
Verwaltung und Zentralbereiche	330	185
Handwerker*innen	89	79
<b>Gesamt</b>	<b>1.855</b>	<b>1.369</b>

Von den hier dargestellten Mitarbeiter\*innen entfallen 1.201 (Vorjahr: 1.227) Mitarbeiter\*innen auf Deutschland und 654 (Vorjahr: 142) Mitarbeiter\*innen auf Polen.

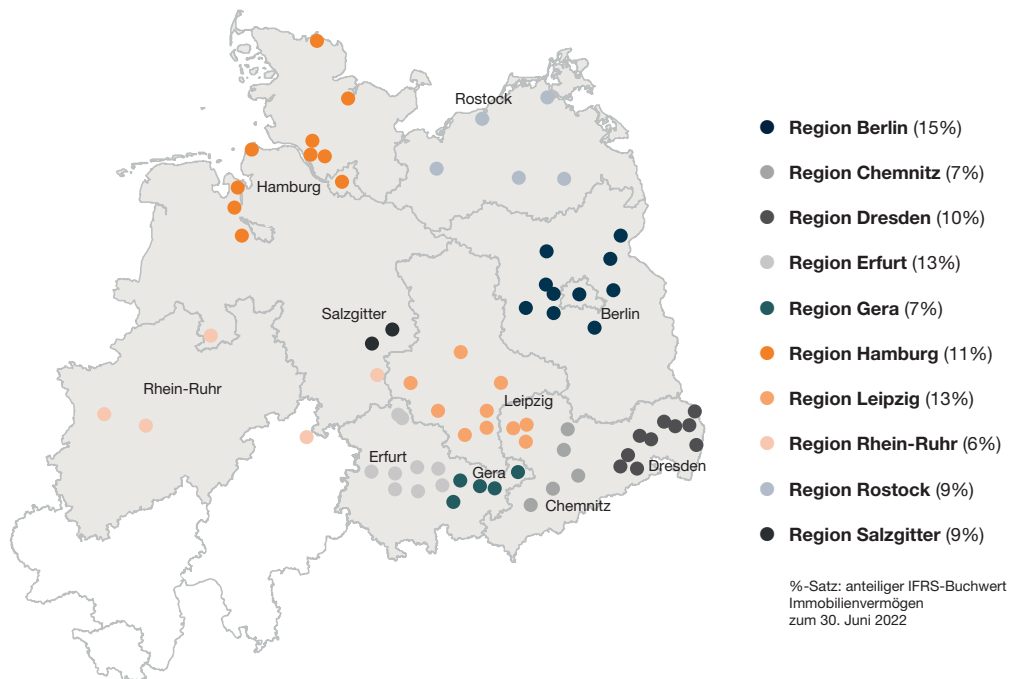
### SONSTIGE ANGABEN

Mit Ausnahme der Vergütung der Organe der Gesellschaft waren keine Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

## ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS DER TAG IN DEUTSCHLAND

### Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des ersten Halbjahres 2022 rund 87.300 Wohnungen. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter 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:



Portfoliodaten Deutschland	30.06.2022	31.12.2021
Einheiten	87.314	87.576
Fläche in m <sup>2</sup>	5.228.327	5.263.883
Immobilienvolumen in EUR Mio.*	6.670,4	6.387,4
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	337,5	335,8
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,70	5,64
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)**	5,59	5,55
Leerstand in % (gesamt)	5,5	5,7
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)**	5,2	5,4
I-f-I Mietwachstum in %	1,5	1,5
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,0	1,3

\* EUR 7.817,1 Mio. Immobilienvolumen gesamt (davon entfallen EUR 1.146,7 Mio. auf Immobilien in Polen)

\*\* ohne Akquisitionen

### An- und Verkäufe im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 in Deutschland

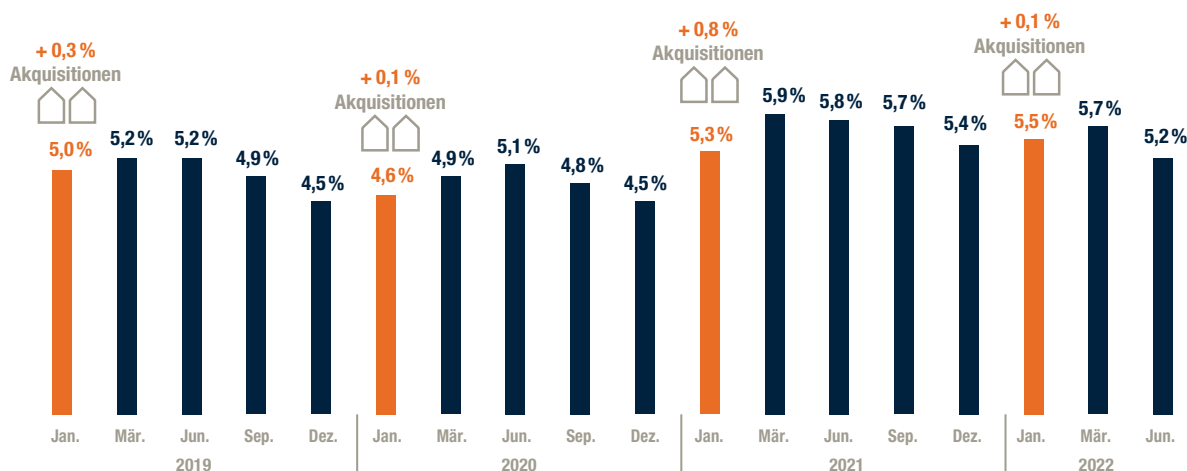
Nachdem im Geschäftsjahr 2021 keine Portfolios angekauft wurden, erfolgte im ersten Halbjahr 2022 eine Beurkundung über den Kauf von 360 Wohneinheiten zu einem Preis von EUR 11,0 Mio. mit einer erwarteten Übergabe im zweiten Halbjahr 2022. Der Ankaufsmultiplikator (als Relation zwischen Kaufpreis ohne Transaktionskosten und der aktuellen jährlichen Netto-Ist-Miete) betrug das 21,4-Fache, dies entspricht einer Bruttoanfangsrendite von 4,7%. Der Leerstand liegt bei 51,7% und bietet damit erhebliche Entwicklungschancen für das aktive Asset Management im Konzern.

Von Januar bis Juni 2022 wurden Verkaufsverträge für insgesamt 703 Wohnungen beurkundet. Der Verkaufspreis bzw. Nettoliquiditätszufluss lag bei EUR 29,9 Mio. und EUR 22,5 Mio. bzw. dem 13,3-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete. Der durchschnittliche Leerstand dieser Wohnungen, die überwiegend sog. „non-core assets“ beinhalteten, lag bei 9,0%. Aus den Verkäufen werden in Summe Buchgewinne von EUR 2,9 Mio. erwartet.

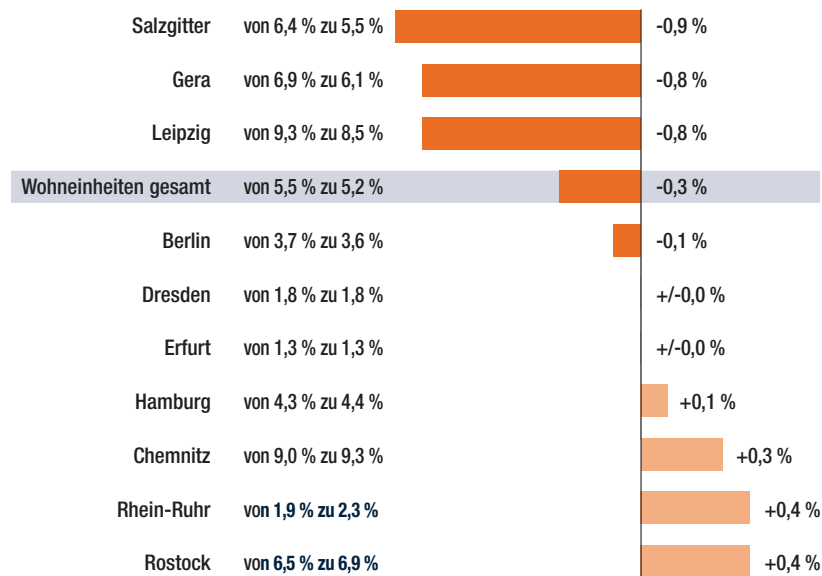
### Leerstandsentwicklung

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 war ein leichter Anstieg des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns um 0,2%-Punkte auf 5,7% im März 2022 zu verzeichnen, der sich jedoch im zweiten Quartal 2022 bereits wieder auf 5,2% verringert hat. Für das zweite Halbjahr wird mit einer weiteren Reduktion des Leerstands gerechnet. Damit ist die TAG im Hinblick auf die für das vollständige Geschäftsjahr 2022 abgegebene Prognose, die eine Reduzierung des Leerstands um 0,3%- bis 0,5%-Punkte vorsieht, aktuell sehr gut positioniert.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der Leerstandsquote in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2019 und im ersten Halbjahr 2022:



Zu der Entwicklung des Leerstands im ersten Halbjahr 2022 haben die von der TAG bewirtschafteten deutschen Regionen (Veränderung in %- Punkten seit Geschäftsjahresbeginn) wie folgt beigetragen:



Stand zum 30. Juni 2022

Im deutschen Gesamtportfolio, das u.a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 30. Juni 2022 bei 5,7% nach 5,4% zum Ende des Vorjahrs.

## Portfolio im Detail

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum Immobilienportfolio der TAG in Deutschland unterteilt nach den einzelnen Regionen zum 30. Juni 2022:

Region	Einheiten	Fläche in m <sup>2</sup>	IFRS-Buchwert 30.06.2022 in EUR Mio.	Ist-Rendite in %	Leerstand 30.06.2022 in %	Leerstand Dez. 2021 in %	Netto-Ist-Miete in EUR / m <sup>2</sup>	Neuvermietungsmiete in EUR / m <sup>2</sup>	I-f-I Mietwachstum (y-o-y) in %	I-f-I Mietwachstum gesamt** (y-o-y) in %	Instandhaltungsaufwand in EUR / m <sup>2</sup>	Capex in EUR / m <sup>2</sup>
Berlin	10.509	601.661	1.006,5	4,2	3,6	3,7	6,08	6,67	1,9	2,0	3,79	10,95
Chemnitz	8.042	472.076	424,7	6,1	9,3	8,7	5,05	4,99	1,1	-0,2	4,44	5,75
Dresden	6.085	393.836	652,8	4,3	1,8	1,8	6,10	6,53	2,8	3,2	1,88	3,76
Erfurt	10.245	574.905	823,7	4,5	1,3	1,3	5,42	5,79	1,0	1,4	3,41	3,52
Gera	9.523	548.106	478,1	6,7	6,1	6,8	5,16	5,25	0,8	1,9	2,48	9,58
Hamburg	6.946	427.686	709,4	4,2	4,4	4,3	6,05	6,20	2,1	2,0	5,31	5,03
Leipzig	13.133	765.678	850,2	5,3	8,5	9,3	5,38	5,64	1,5	3,4	3,66	6,42
Rhein-Ruhr	4.132	262.428	410,5	4,3	2,3	1,9	5,74	5,91	2,3	2,0	6,78	2,78
Rostock	8.314	466.086	601,1	4,9	6,9	6,5	5,69	5,94	1,7	2,2	4,85	12,20
Salzgitter	9.179	563.065	609,0	5,8	5,5	6,4	5,49	5,69	0,8	1,8	3,65	4,72
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>86.108</b>	<b>5.075.527</b>	<b>6.566,0</b>	<b>4,9</b>	<b>5,2</b>	<b>5,4</b>	<b>5,59</b>	<b>5,81</b>	<b>1,5</b>	<b>2,0</b>	<b>3,86</b>	<b>6,74</b>
Akquisitionen	-	-	-	-	-	22,6	-	-	-	-	-	-
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	1.079	135.407	-	-	13,4	14,5	8,43	-	-	-	-	-
<b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>	<b>87.187</b>	<b>5.210.934</b>	<b>6.566,0</b>	<b>5,1</b>	<b>5,5</b>	<b>5,7</b>	<b>5,66</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Sonstige*	127	17.393	104,4	5,1	0,2	3,7	14,87	-	-	-	-	-
<b>Gesamt-portfolio</b>	<b>87.314</b>	<b>5.228.327</b>	<b>6.670,4</b>	<b>5,1</b>	<b>5,5</b>	<b>5,7</b>	<b>5,70</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS-Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 43,4 Mio.

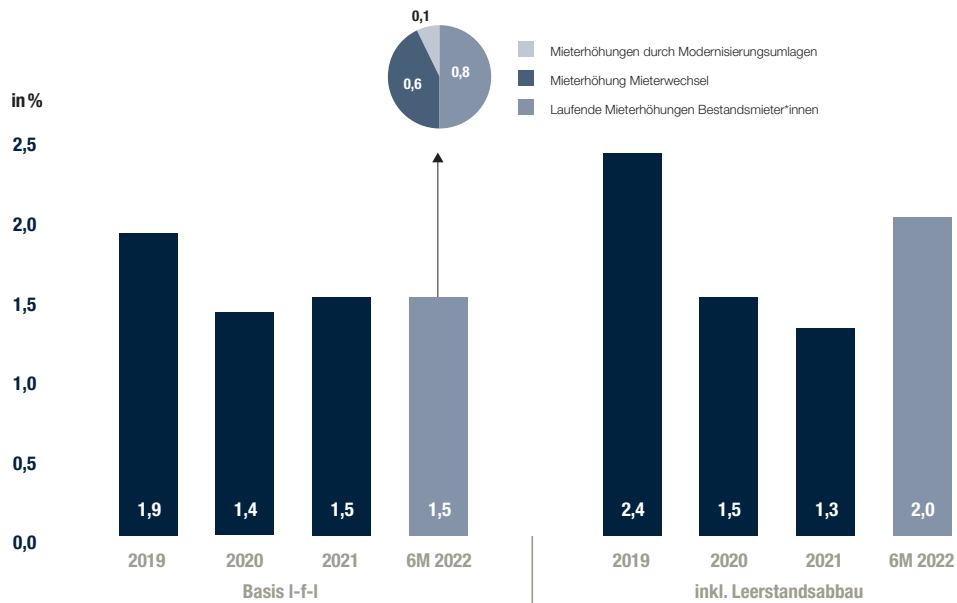
\*\* inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

## 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) 1,5% nach 1,5% p. a. zum Jahresende 2021. Dieses Mietwachstum von 1,5% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter\*innen (0,8% nach 0,6% zum Vorjahresende), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,6% nach 0,8% zum Vorjahresende) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,1% nach ebenfalls 0,1% zum Vorjahresende) zusammen.

Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 2,0% p. a. (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% bleibt weiter bestehen.

Die nachfolgende Grafik zeigt noch einmal zusammengefasst die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren bis 2019 und im ersten Halbjahr 2022:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in den ersten sechs Monaten 2022 von EUR 5,55 je m<sup>2</sup> zum Ende des Geschäftsjahres 2021 auf EUR 5,59 je m<sup>2</sup> leicht gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten zu durchschnittlich EUR 5,81 je m<sup>2</sup> nach EUR 5,82 je m<sup>2</sup> im Vorjahr.

### Neubewertung des Portfolios zum 30. Juni 2022

Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren wurde das Immobilienportfolio der TAG auch zum 30. Juni 2022 durch unabhängige Sachverständige bewertet. Die nächste vollständige Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt zum 31. Dezember 2022.

Insgesamt ergab sich für die ersten sechs Monate 2022 ein Bewertungsgewinn für das Portfolio in Deutschland von EUR 256,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 305,6 Mio.). Davon entfallen rund EUR 38,6 Mio. bzw. ca. 15% (Vorjahreszeitraum: EUR 33,3 Mio. bzw. ca. 11%) auf eine besser als in der vorherigen Bewertung angenommene operative Entwicklung sowie rund EUR 217,9 Mio. bzw. ca. 85% (Vorjahreszeitraum: rund EUR 272,3 Mio. bzw. ca. 89%) auf die sogenannte „yield compression“. Dies entspricht im Vergleich zum Buchwert zum Jahresbeginn einer Wertsteigerung, ohne Buchwerterhöhungen durch Modernisierungsmaßnahmen (Capex), von 4,0% nach 5,2% im Vorjahreszeitraum.



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

Region	30.6.2022 Verkehrswert (IFRS)	30.6.2022 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	30.6.2022 Bewertungs- multiplikator	H1 2022 Bewertungs- gewinn/ -verlust	Operative Performan- ce/weitere Markt- entwick- lungen	Anteil Yield Compres- sion	31.12.2021 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2021 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12.2021 Bewertungs- multiplikator
Berlin	1.006,5	1.609,9	22,9	46,6	9,6	37,0	959,3	1.518,8	21,9
Chemnitz	424,7	876,7	16,0	13,8	-0,2	14,1	403,3	849,4	15,5
Dresden	652,8	1.612,7	22,3	22,7	8,4	14,2	630,6	1.551,1	21,8
Erfurt	823,7	1.378,0	21,0	36,9	6,1	30,8	784,5	1.269,4	19,5
Gera	478,1	833,5	14,4	4,2	2,3	1,9	470,3	818,5	14,4
Hamburg	709,5	1.622,5	22,9	37,4	1,7	35,7	670,3	1.532,0	21,8
Leipzig	850,3	1.096,3	18,4	32,8	4,8	27,9	813,3	1.048,2	17,8
Rhein-Ruhr	410,5	1.505,6	21,9	22,7	2,5	20,2	391,8	1.419,5	20,9
Rostock	601,1	1.265,0	19,6	25,8	4,7	21,1	569,6	1.198,7	18,7
Salzgitter	609,0	1.078,5	17,1	13,5	0,8	12,6	592,9	1.050,0	16,9
<b>Wohn- einheiten</b>	<b>6.566,0</b>	<b>1.260,0</b>	<b>19,6</b>	<b>256,2</b>	<b>40,7</b>	<b>215,6</b>	<b>6.285,9</b>	<b>1.200,8</b>	<b>18,9</b>
Akquisi- tionen	-	-	-	-	-	-	4,9	501,6	12,6
<b>Zwischen- summe Portfolio Wohnen</b>	<b>6.566,0</b>	<b>1.260,0</b>	<b>19,6</b>	<b>256,2</b>	<b>40,7</b>	<b>215,6</b>	<b>6.290,8</b>	<b>1.199,5</b>	<b>18,9</b>
Sonstige*	104,4	3.505,6**	19,7**	0,3	-2,1	2,4	96,6	3.257,7**	21,8**
<b>Gesamt- portfolio</b>	<b>6.670,4</b>	<b>1.267,5**</b>	<b>19,6**</b>	<b>256,5</b>	<b>38,6</b>	<b>217,9</b>	<b>6.387,4</b>	<b>1.207,1**</b>	<b>18,9**</b>

\* inkl. Buchwert Projektentwicklungen von EUR 43,4 Mio.

\*\* exkl. Projektentwicklungen

Der Bewertungsfaktor des deutschen Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Netto-Ist-Miete) ist von 18,9 zum Jahresende 2021 auf 19,6 zum 30. Juni 2022 gestiegen. Dies entspricht einer Bruttoanfangsverzinsung von 5,1% nach 5,3% zum 31. Dezember 2021.

## 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. (ROBYG) 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 zum 30. Juni 2022 ein Geschäfts- und Firmenwert (Goodwill) von EUR 244,8 Mio. 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. Die Kaufpreisallokation ist jedoch aufgrund der zeitlichen Nähe der Transaktion zum Stichtag als vorläufig zu betrachten, Änderungen sind im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 weiterhin möglich.

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, die zum Stichtag in Höhe von EUR 650 Mio. in Anspruch genommen wurde, endet, einschließlich aller Verlängerungsoptionen, spätestens im Januar 2024. Im Juli 2022 hat die TAG diese Brückenfinanzierung durch die im Rahmen einer Bezugsrechtskapitalerhöhung eingeworbenen Mittel sowie durch vorhandene Liquidität um EUR 340 Mio. getilgt. Der verbleibende Restbetrag von EUR 310 Mio. soll durch Nettoerlöse aus Verkäufen in Deutschland sowie, falls erforderlich, durch weitere besicherte Darlehen in Deutschland bis Anfang des Jahres 2024 zurückgezahlt werden.

Zusammen mit der von der TAG bereits bestehenden vertraglich gesicherten Pipeline in Polen ist nach der Akquisition von ROBYG der Aufbau eines Mietwohnungsportfolios von rund 20.000 Wohnungen in Polen in den nächsten sechs bis sieben Jahren geplant. ROBYG und Vantage werden gemeinsam die Plattform der TAG in Polen bilden. Die starke Präsenz von Vantage in Breslau, Posen und Lodz verbunden mit der bereits vorhandenen Erfahrung im Vermietungsgeschäft und die starke Position von ROBYG in den Märkten Warschau und Dreistadt, bilden für die TAG nach Einschätzung des Vorstands die Möglichkeit, der führende Anbieter auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt, sowohl im Vermietungs- als auch im Verkaufsegment, zu werden.

#### **Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen**

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich im ersten Halbjahr 2022 auf EUR 65,8 Mio. nach EUR 40,8 Mio. im Vorjahreszeitraum. Bei Herstellungskosten von EUR 62,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: 34,2 Mio.), einschließlich Effekten aus der Kaufpreisallokation von EUR 14,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: 2,6 Mio.), ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 3,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 6,7 Mio.).

Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten 2022 (in denen ROBYG ab dem zweiten Quartal 2022 enthalten ist) Verkäufe von 595 (Vorjahr: 267) Wohnungen beurkundet und 599 (Vorjahreszeitraum: 390) Wohnungen an die Käufer übergeben.

Zum 30. Juni 2022 stellt sich das Portfolio in Polen wie folgt dar:

Region	Gepante Einheiten Gesamt	Davon fertiggestellte Einheiten	Einheiten im Bau / in Vorbereitung
Breslau	4.807	369	4.438
Warschau	4.373	0	4.373
Posen	4.401	151	4.250
Dreistadt	2.879	0	2.879
Lodz	1.433	0	1.433
Krakau	243	0	243
Kattowitz	101	0	101
<b>Wohneinheiten zur Vermietung</b>	<b>18.237</b>	<b>520</b>	<b>17.717</b>
Warschau	7.670	170	7.500
Dreistadt	5.096	138	4.958
Breslau	3.919	21	3.898
Posen	1.511	0	1.511
<b>Verkaufseinheiten</b>	<b>18.196</b>	<b>329</b>	<b>17.867</b>
<b>Gesamt-portfolio</b>	<b>36.433</b>	<b>849</b>	<b>35.584</b>

Aus der Bewertung der vermieteten oder der zur Vermietung vorgesehenen und als Renditeliegenschaften bilanzierten Einheiten in Polen resultierte zum 30. Juni 2022 bei einem Buchwert von EUR 451,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 146,9 Mio.) ein Bewertungsergebnis von EUR 16,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 4,8 Mio.). Bezogen auf den Buchwert vor Erfassung des Bewertungsergebnisses entspricht dies für das erste Halbjahr 2022 einer Wertsteigerung von 3,8%.

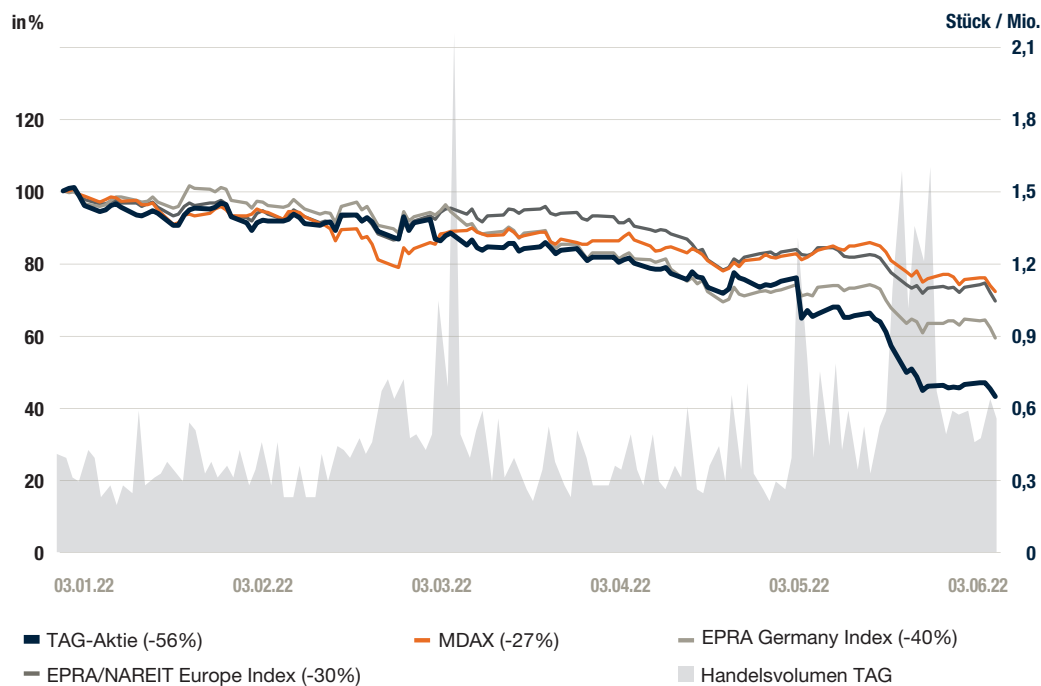
## TAG-Aktie und Kapitalmarkt

### Kursentwicklung

Der Kursverlauf der TAG Aktie war im ersten Halbjahr 2022 höchst volatil und zeigt einen deutlichen Abwärtstrend. Ausgehend von einem Kurs zum Jahresbeginn 2022 mit EUR 24,56 notierte die im MDAX gelistete Aktie am 30. Juni 2022 in der Schlussauktion mit EUR 10,89 (-56%). Die Höchstnotierung lag Anfang des Jahres bei EUR 24,79 (05. Januar 2022), der Tiefstkurs am 30. Juni 2022 bei EUR 10,89.

Berücksichtigt man die im Mai 2022 an die Aktionäre ausgezahlte Dividende von EUR 0,93 je Aktie, ergibt sich für das erste Halbjahr 2022 eine Gesamtperformance der TAG-Aktie von -52%. Als Vergleich verzeichnete der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, im ersten Halbjahr 2022 einen Verlust von 30%.

Auf nationaler Ebene verlor der MDAX-Index um 27%, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete eine Veränderung von -40%, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:



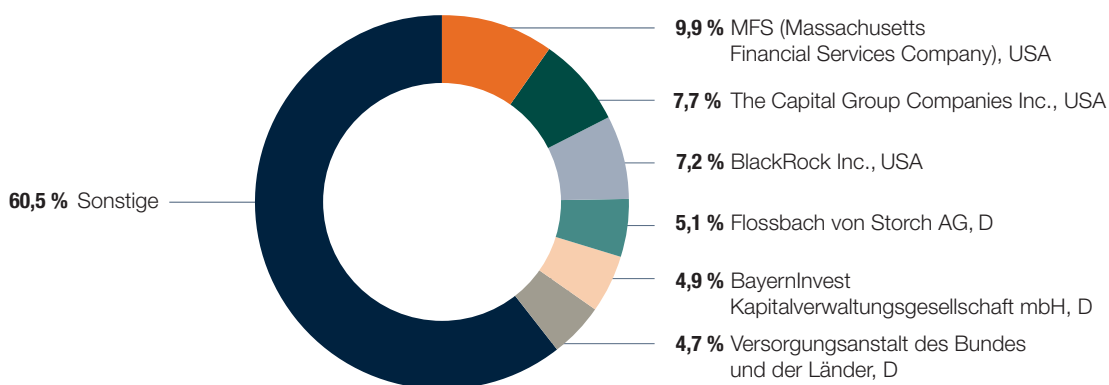
Für die unruhigen Märkte gibt es einige Gründe: vor allem die russische Invasion Ende Februar 2022 in die Ukraine hat große Auswirkungen auf die gesamte Weltwirtschaft. Energiepreissteigerungen, hohe Inflationsraten und Zinssteigerungen belasten alle Wirtschaftsbereiche, insbesondere auch Immobilienaktien.

### Grundkapital und Aktionärsstruktur

Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 30. Juni 2022 auf EUR 1,6 Mrd. gegenüber EUR 3,6 Mrd. zum 31. Dezember 2021. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 30. Juni 2022 unverändert zum Vorjahr bei EUR 146.498.765,00 beziehungsweise 146.498.765 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,93% des Grundkapitals. 0,07% des Grundkapitals (97.934 Stück Aktien zum 30. Juni 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 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 beteiligt ihre Aktionäre wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde auf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung, die am 13. Mai 2022 virtuell 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.

### Finanzierungsrating

Das Kreditrisiko der TAG wird derzeit von den Ratingagenturen Moody's (Baa3, under review for downgrade) und S&P Global (BBB-, stable outlook) mit Investment Grade bewertet. Die TAG ist auf ihr Investment Grade Rating angewiesen, um ihre Finanzierungsstrategie zu verfolgen. Die TAG sieht sich weiterhin dem Ziel verpflichtet, ihre Investment Grade Ratings zu halten, um im Bereich der unbesicherten Finanzierungen laufend Kapitalmarktzugang zu attraktiven Konditionen zu erhalten.

### Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten nach dem Bilanzstichtag

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.

## Analyse der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sowie des FFO

### Vorbemerkung

Mit dem zum 31. März 2022 wirksam gewordenen Erwerb von ROBYG vergrößert die TAG ihre Plattform auf dem schnell wachsenden polnischen Mietwohnungsmarkt. Aus der Erstkonsolidierung ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) von EUR 244,8 Mio. Basis dieser Ermittlung ist eine Allokation des Barkaufpreises für die Anteile von EUR 526,0 Mio. auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden. Zu weiteren Details der erworbenen Vermögenswerte und Schulden sowie zur Ermittlung des Goodwills wird auf die Erläuterungen in den Anhangangaben verwiesen.

### Ertragslage

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten sechs Monaten ein Konzernergebnis von EUR 301,8 Mio. nach EUR 324,1 Mio. im Vorjahr. Ursächlich für die Veränderung gegenüber dem Vorjahr waren neben dem geringeren Bewertungsergebnis, das sich im Wesentlichen aufgrund einer geringeren Yield Compression um EUR 37,1 Mio. auf EUR 273,2 Mio. verringerte, insbesondere Effekte aus dem Ankauf und dem erstmaligen Einbezug der ROBYG in den Konzernabschluss der TAG. So erhöhte sich der Personalaufwand von EUR 31,1 Mio. im Vorjahreszeitraum auf EUR 35,4 Mio. im Berichtszeitraum. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um EUR 8,9 Mio. auf EUR 18,1 Mio. Grund für den Anstieg waren insbesondere nicht jährlich wiederkehrende Einmaleffekte im Zusammenhang mit der ROBYG-Akquisition.

Im operativen Bereich verbesserte sich das Mietergebnis gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,3% auf EUR 137,8 Mio. Die positive Entwicklung ergibt sich überwiegend aus dem weiter fortgesetzten Mietwachstum und dem Leerstandsabbau. So ist die Netto-Ist-Miete gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,9% auf EUR 169,1 Mio. gestiegen und der Leerstand in den Wohneinheiten konnte weiter reduziert werden. Durch den weiteren Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts konnte im Berichtszeitraum in diesem Bereich ein gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 1,2 Mio. auf EUR 14,4 Mio. gesteigerter Ergebnisbeitrag erzielt werden.

Das Verkaufsergebnis trug mit EUR 2,8 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR 7,5 Mio.) zum Konzernergebnis bei. Zu beachten ist, dass das Verkaufsergebnis aus Polen einen negativen Effekt aus der Kaufpreisallokation in Höhe von EUR 14,4 Mio. enthält. Das Finanzergebnis, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, beläuft sich auf EUR -9,9 Mio. nach EUR -29,1 Mio. im Vorjahreszeitraum und enthält insbesondere Bewertungseffekte aus der Bewertung des trennungspflichtigen Derivats der Wandelanleihe in Höhe von EUR 10,8 Mio. (im Vorjahr EUR -4,4 Mio.) Die Ertragsteuern liegen mit EUR 65,6 Mio. ebenfalls unter dem Vorjahreswert von EUR 73,1 Mio., was im Wesentlichen durch um EUR 11,2 Mio. geringere latente Steuern bedingt ist.

## Funds from operations (FFO)

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Berechnung des bereinigten EBITDA, des FFO I, des AFFO (Adjusted Funds From Operations, FFO I nach Abzug von Modernisierungsaufwendungen, außer für Projektentwicklungen) und des FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis Deutschland und zzgl. des Ergebnisbeitrags aus der Geschäftstätigkeit in Polen) im ersten Halbjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>301,8</b>	<b>324,1</b>
Eliminierung Konzernergebnis Polen	-12,1	-7,7
<b>Konzernergebnis Deutschland</b>	<b>289,7</b>	<b>316,4</b>
Ertragsteuern	61,7	71,3
Finanzergebnis	9,9	28,8
<b>EBIT</b>	<b>361,3</b>	<b>416,6</b>
Bewertungsergebnis	-256,5	-305,6
Abschreibungen	4,7	4,0
Sondereffekte	7,4	0,0
Verkaufsergebnis	0,7	-0,8
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>117,6</b>	<b>114,2</b>
Netto-Ist-Miete	167,9	166,0
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>70,0%</b>	<b>68,8%</b>
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-20,1	-21,4
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,7	-0,7
Garantiedividende Minderheiten	-0,6	-0,6
<b>FFO I</b>	<b>96,2</b>	<b>91,5</b>
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-2,8	-3,8
<b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>	<b>93,4</b>	<b>87,7</b>
Modernisierungs-Capex	-31,4	-25,8
<b>AFFO</b>	<b>62,0</b>	<b>61,9</b>
Verkaufsergebnis Deutschland	-0,7	0,8
Ergebnisbeitrag aus der Geschäftstätigkeit in Polen	5,2	4,5
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>100,6</b>	<b>96,8</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	146.391	147.149
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,66</b>	<b>0,62</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,42</b>	<b>0,42</b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>0,69</b>	<b>0,66</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	146.391	148.173
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,66</b>	<b>0,62</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,42</b>	<b>0,42</b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>0,69</b>	<b>0,65</b>

Damit konnte der FFO I, der sich derzeit noch ausschließlich aus dem von der TAG in Deutschland betriebenen Vermietungsgeschäft ermittelt, im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um EUR 4,7 Mio. bzw. 5,1% gesteigert werden. Zu diesem Anstieg trug, neben einem um EUR 3,4 Mio. erhöhten bereinigten EBITDA, ein um EUR 1,3 Mio. verbessertes Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte) bei.

Der AFFO des ersten Halbjahres 2022 lag mit EUR 62,0 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres von EUR 61,9 Mio. Maßgeblich für diese Entwicklung war der gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 erhöhte Modernisierungs-Capex.

Die Beiträge der Geschäftstätigkeit in Polen (inklusive des Erfolgsbeitrags der ROBYG für das zweite Quartal 2022) zum TAG-Konzernergebnis und der Beitrag zum FFO II des TAG-Konzerns stellen sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2022 wie folgt dar:

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Beitrag Konzernergebnis Polen	12,1	7,7
Sondereffekte aus Anlaufkosten Vermietung	0,0	0,1
Effekte aus der Kaufpreisallokation	14,4	1,8
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften Polen	-16,7	-4,8
Latente Steuern	-2,9	-0,5
Minderheiten Polen	-1,8	0,2
<b>Beitrag Geschäftstätigkeit Polen zum FFO II</b>	<b>5,1</b>	<b>4,5</b>

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme stieg zum 30. Juni 2022 auf EUR 8.582,3 Mio. nach EUR 7.088,6 Mio. zum 31. Dezember 2021. Zum 30. Juni 2022 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 7.817,1 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 6.735,3 Mio.), davon entfallen EUR 6.670,4 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 6.387,4 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 1.146,7 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 347,9 Mio.) auf Immobilien in Polen. Die Buchwerte der Renditeliegenschaften beliefen sich unter Berücksichtigung des zum Stichtag erfassten Bewertungsergebnisses von EUR 270,1 Mio. (Vorjahr EUR 310,2 Mio.) auf EUR 6.910,0 Mio. (31. Dezember 2021 EUR 6.540,4 Mio.). Die Buchwerte der Immobilien des Vorratsvermögens beliefen sich auf EUR 737,0 Mio. gegenüber EUR 113,8 Mio. im Vorjahr. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen durch den Einbezug der ROBYG in den Konzernabschluss der TAG bedingt.

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, Ausgaben im ersten Halbjahr 2022 in Höhe von insgesamt EUR 53,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 48,4 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 19,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 18,8 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 34,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 29,6 Mio.) aufgewendet, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	17,6	13,3
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	13,7	12,5
Mieterwechsel	2,9	3,8
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like-Portfolio</b>	<b>34,2</b>	<b>29,6</b>



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

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Akquisitionen Geschäftsjahr	124,8	4,5
Projektentwicklungen	65,9	97,5
- davon kapitalisierte Zinsen	4,4	0,2
like-for-like-Portfolio Deutschland <sup>*</sup>	34,2	29,6
- davon Investitionen in bestehende Fläche	34,2	29,6
Sonstige <sup>**</sup>	0,0	0,0
<b>Investitionen Gesamtportfolio</b>	<b>224,9</b>	<b>131,6</b>

<sup>\*</sup> Investitionen in Renditeliegenschaften EUR 33,8 Mio. (Vorjahr: EUR 29,5 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 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 Projektentwicklungen betreffen in voller Höhe Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen, der zum Aufbau des Vermietungsgeschäfts vorgesehen ist. Einschließlich der im Umlaufvermögen ausgewiesenen Projektentwicklungen wurden in Deutschland EUR 9,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.) und in Polen EUR 144,5 Mio. (Vorjahr: EUR 122,7 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.	30.06.2022	31.12.2021
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	247,3	96,5
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-2,8	-2,4
<b>Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>244,5</b>	<b>94,1</b>

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2022 erhöhte sich das Eigenkapital, nach Berücksichtigung der im Mai 2022 für das Geschäftsjahr 2021 gezahlten Dividende von EUR 136,2 Mio. (Vorjahr: EUR 128,8 Mio.), im Wesentlichen durch das positive Konzernergebnis um EUR 301,8 Mio., sodass sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2022 auf EUR 3.302,6 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 3.129,5 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 38,5% nach 44,1% zum 31. Dezember 2021.

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 zu gunsten 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 zum 30. Juni 2022 im Eigenkapital als „Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend“ ausgewiesen.

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

in EUR Mio.	30.06.2022 NTA	31.12.2021 NTA
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.183,7	3.039,7
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	721,9	653,8
Zeitwert Derivate	-5,6	16,6
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	50,9	51,2
Geschäfts- und Firmenwert	-260,8	-18,3
Immaterielle Vermögenswerte	-5,1	-4,9
<b>EPRA NTA (verwässert)</b>	<b>3.684,9</b>	<b>3.738,1</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	146.401	146.380
<b>EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>25,17</b>	<b>25,54</b>

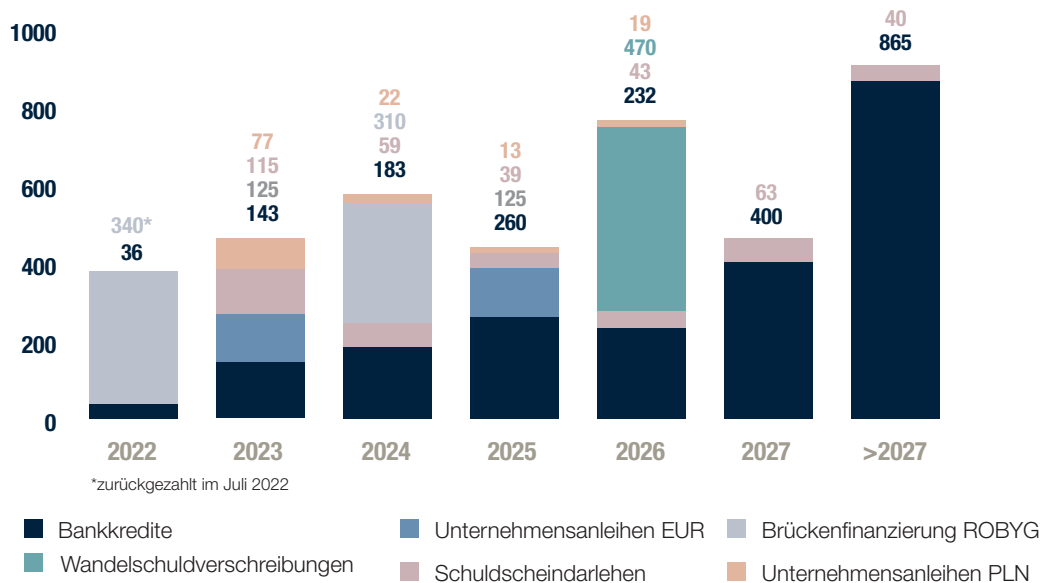
Für die im August 2020 emittierte Wandelschuldverschreibung 2020/2026 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 470,0 Mio.) waren keine Verwässerungseffekte bei der Berechnung des EPRA NTA zu berücksichtigen, da der Aktienkurs zum Stichtag unter dem aktuellen Wandlungspreis von EUR 31,95 je Aktie liegt.

Nachfolgend wird die Berechnung des Verschuldungsgrads Loan-to-Value (LTV) gezeigt:

in EUR Mio.	30.06.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.758,2	2.066,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	740,5	546,3
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	459,2	457,8
Liquide Mittel	-247,3	-96,5
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>3.710,6</b>	<b>2.974,1</b>
Renditeliegenschaften	6.910,0	6.540,4
Immobilien im Sachanlagevermögen	10,7	9,1
Immobilien des Vorratsvermögens	737,0	113,8
Immobilien des zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögens	159,5	72,0
<b>Immobilienvolumen (Buchwert)</b>	<b>7.817,1</b>	<b>6.735,3</b>
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	0,0	67,9
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	82,0	81,7
<b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>	<b>7.899,1</b>	<b>6.884,9</b>
<b>LTV</b>	<b>47,0%</b>	<b>43,2%</b>

Die Restlaufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten stellen sich zum 30. Juni 2022 wie folgt dar:

in EUR Mio.



Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 7,1 Jahre (31. Dezember 2021: 7,6 Jahre), die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 4,9 Jahre (31. Dezember 2021: 6,3 Jahre).

Der durchschnittliche Zins der Bankkredite belief sich zum 30. Juni 2022 auf 1,7% (31. Dezember 2021: 1,6%), der der gesamten Finanzverbindlichkeiten auf 1,5% (31. Dezember: 1,4%). 99% (31. Dezember 2021: 99%) der gesamten Finanzierungsverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2022 zu verhandelnden Kredite, die, mit Ausnahme der von ROBYG in polnischen Złoty aufgenommenen Verbindlichkeiten, nahezu vollständig auf Euro lauten, prolongiert werden.

Am 30. Juni 2022 konnte die TAG ein weiteres Schuldscheindarlehen über insgesamt 64,5 Mio. EUR und Laufzeiten von vier bis sieben Jahren aufnehmen. Für eine mittlere Laufzeit von ca. fünf Jahren ergab sich eine feste Verzinsung von rund 3,9% p.a.

Für die TAG liegen derzeit zwei Investment Grade Ratings vor, von der Rating Agentur Moody's (Baa3 under review for downgrade) und von der Agentur S&P (BBB- mit stabilem Ausblick).

## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Prognosen für das Geschäftsjahr 2022

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 jeweiligen Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ des zusammengefassten Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2021 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 2022, die für den FFO I und die Dividende im November 2021 und für den FFO II im März 2022 veröffentlicht wurden, bleiben im Hinblick auf die absoluten Beträge unverändert und stellen sich wie folgt dar:

- **FFO I** (ohne Ergebnis aus Verkäufen und ohne mögliche Verwässerungseffekte aus Wandelanleihen):  
**EUR 188 Mio. bis EUR 192 Mio.** (2021: EUR 182,0 Mio., ca. +4,5% im Vergleich zum Vorjahr)
- **FFO II** (FFO I mit Ergebnis aus Verkäufen, insbesondere aus der Geschäftstätigkeit in Polen):  
**EUR 247 Mio. bis EUR 253 Mio.** (2021: EUR 188,8 Mio., ca. +32,5% im Vergleich zum Vorjahr)
- **Dividende für das Geschäftsjahr 2022** (75% des FFO I, bezogen auf den Mittelpunkt dieser Prognose):  
**EUR 142,5 Mio.** (2021: EUR 136,2 Mio., ca. +4,5% im Vergleich zum Vorjahr)

Durch die im Juli 2022 durchgeführte Bezugsrechtskapitalerhöhung in Höhe von 19,8% des bisherigen Grundkapitals wurde die Anzahl der von der TAG ausgegebenen Aktien von bisher 146.498.765 Stück um 28.990.260 Stück auf nunmehr 175.489.025 Stück erhöht. In der Folge ist auch eine Anpassung der obigen Prognosen auf Basis der einzelnen Aktie erforderlich, die sich nun wie folgt darstellen:

- **FFO I je Aktie: EUR 1,20**, zuvor: EUR 1,30 (2021: EUR 1,24, ca. -3,2% im Vergleich zum Vorjahr)
- **FFO II je Aktie: EUR 1,58**, zuvor EUR 1,71 (2021: EUR 1,29, ca. +22,5% im Vergleich zum Vorjahr)
- **Dividende je Aktie: EUR 0,81**, zuvor EUR 0,98 (2021: EUR 0,93, ca. -13,0% im Vergleich zum Vorjahr)

Die gewichtete Anzahl der Aktien für das Geschäftsjahr 2022, die für die Prognose des FFO I und des FFO II je Aktie verwendet wurde, beläuft sich auf 158.711.763 Stück. Für die Prognose zur Dividende je Aktie wurde die aktuell bestehende Aktienanzahl von 175.489.025 Stück angesetzt.

Die Prognosen zur Entwicklung der **Leerstandsquote**, ohne weitere Akquisitionen und Verkäufe, in Bezug auf die Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland mit einem Rückgang um ca. 0,3%- bis 0,5%-Punkte (1. Januar 2022 inklusive der zum 31. Dezember 2021 wirksam gewordenen Akquisitionen: 5,3%) sowie für das **Mietwachstum** auf like-for-like-Basis inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau von rund 1,5% bis 2,0% (2021: 1,3% p.a.), bleiben unverändert.

Hamburg, 23. August 2022

**Claudia Hoyer**

**COO**

**Martin Thiel**

**CFO**

## KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	6.909.968	6.540.418
Immaterielle Vermögenswerte	265.943	23.126
Sachanlagen	44.166	42.790
Nutzungsrechte	11.425	8.715
Andere finanzielle Vermögenswerte	14.963	10.312
Derivative Finanzinstrumente	4.783	0
Latente Steuern	48.537	34.423
	<b>7.299.784</b>	<b>6.659.784</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Immobilien des Vorratsvermögens	736.987	113.758
Andere Vorräte	1.755	77
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23.402	19.718
Ertragsteuererstattungsansprüche	5.378	25.932
Derivative Finanzinstrumente	4.849	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	103.336	32.976
Geleistete Anzahlungen auf Unternehmenserwerbe	0	67.925
Liquide Mittel	247.317	96.455
	<b>1.123.024</b>	<b>356.841</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>159.468</b>	<b>72.004</b>
	<b>8.582.276</b>	<b>7.088.632</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	146.401	146.380
Kapitalrücklage	519.294	519.901
Andere Rücklagen	-24.376	-13.967
Kumuliertes Konzernergebnis	2.542.333	2.387.434
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	3.183.652	3.039.748
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	118.977	89.797
	<b>3.302.629</b>	<b>3.129.544</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.263.895	1.927.868
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	447.983	542.742
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	458.189	456.771
Derivative Finanzinstrumente	4.051	16.648
Rückstellungen für Pensionen	5.245	5.423
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	42.646	25.550
Latente Steuern	790.067	682.025
	<b>4.012.076</b>	<b>3.657.027</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	494.354	138.642
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	292.474	3.536
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	1.022	1.022
Ertragsteuerschulden	12.157	9.584
Sonstige Rückstellungen	45.940	47.905
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.096	40.761
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	344.528	59.537
	<b>1.267.571</b>	<b>300.986</b>
<b>Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen</b>	<b>0</b>	<b>1.075</b>
	<b>8.582.276</b>	<b>7.088.632</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021	01.04. - 30.06.2022	01.04. - 30.06.2021
Umsätze aus Vermietung	225.129	223.220	109.528	109.494
Wertminderungsaufwand	-1.827	-1.973	-903	-1.039
Aufwendungen aus Vermietung	-85.496	-85.216	-39.582	-39.936
<b>Mietergebnis</b>	<b>137.805</b>	<b>136.031</b>	<b>69.043</b>	<b>68.520</b>
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	83.451	70.277	68.643	24.038
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-80.695	-62.768	-67.233	-19.561
<b>Verkaufsergebnis</b>	<b>2.755</b>	<b>7.509</b>	<b>1.410</b>	<b>4.477</b>
Umsätze aus Dienstleistungen	40.255	29.284	20.905	14.045
Wertminderungsaufwand	-351	-254	-229	-134
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-25.501	-15.834	-13.466	-7.498
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>14.403</b>	<b>13.196</b>	<b>7.210</b>	<b>6.415</b>
Sonstige betriebliche Erträge	7.740	3.633	5.518	2.057
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	273.262	310.365	274.012	311.112
Personalaufwand	-35.418	-31.069	-20.558	-15.936
Abschreibungen	-5.204	-4.105	-2.778	-2.141
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.091	-9.209	-8.089	-4.686
<b>EBIT</b>	<b>377.253</b>	<b>426.352</b>	<b>325.768</b>	<b>369.819</b>
Sonstiges Finanzergebnis	334	740	482	1.990
Zinsertrag	12.964	574	12.599	468
Zinsaufwand	-23.204	-30.446	-11.526	-18.284
<b>EBT</b>	<b>367.347</b>	<b>397.220</b>	<b>327.323</b>	<b>353.994</b>
Ertragsteuern	-65.562	-73.105	-57.834	-64.428
<b>Konzernergebnis</b>	<b>301.786</b>	<b>324.116</b>	<b>269.489</b>	<b>289.567</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	10.734	12.165	9.273	10.893
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	291.052	311.951	260.216	278.673
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie*	1,89	2,02	1,69	1,80
Verwässertes Ergebnis je Aktie*	1,70	1,87	1,51	1,67

\* TERP-adjusted (1,050) nach IAS 33. A2



## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021	01.04. - 30.06.2022	01.04. - 30.06.2021
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>301.786</b>	<b>324.116</b>	<b>269.490</b>	<b>289.566</b>
Sonstiges Ergebnis:				
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden:				
Währungsumrechnungsdifferenzen ausländischer Tochtergesellschaften	-12.760	2.374	-8.086	7.502
Veränderung der Hedge-Rücklage	1.353	0	1.353	0
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	699	0	156	0
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	-10.708	2.374	-6.577	7.502
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>291.078</b>	<b>326.490</b>	<b>262.913</b>	<b>297.068</b>
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	280.643	314.182	252.683	274.990
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	10.435	12.308	10.230	10.373

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Konzernergebnis	301.786	324.116
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	10.240	29.872
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	7.420	3.809
Abschreibungen	5.204	4.105
Sonstiges Finanzergebnis	-334	-740
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-273.262	-310.365
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-260	-517
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	69	9
Wertminderungen auf Forderungen	2.178	2.227
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	58.142	69.296
Veränderungen der Rückstellungen	-8.234	5.140
Erhaltene Zinsen	368	116
Gezahlte Zinsen	-24.469	-24.021
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	13.719	-8.212
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-42.194	5.385
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	19.018	2.833
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>69.391</b>	<b>103.052</b>
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	22.743	16.154
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften	-401.430	0
Auszahlungen für Fremdwährungssicherungsgeschäfte	-12.235	0
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-100.226	-92.190
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	136	398
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	320	2
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-3.364	-4.110
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-494.056</b>	<b>-79.746</b>
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile	0	315
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	-2	-1
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	0	-100.000
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	64.500	150.000
Auszahlungen für die Rückzahlung von Wandelanleihen	0	-92.998
Dividendenzahlung	-136.153	-128.814
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-938	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	781.711	126.774
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-132.029	-31.346
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1.062	-1.426
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>576.027</b>	<b>-77.496</b>
Zahlungswirksame Veränderungen	151.362	-54.190
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	94.100	320.019
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	-896	556
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>244.566</b>	<b>266.385</b>

## KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklagen	Währungs-umrechnung	Hedge-Rücklage				
<b>Stand 01.01.2022</b>	<b>146.380</b>	<b>519.901</b>	<b>1.035</b>	<b>-15.002</b>	<b>0</b>	<b>2.387.434</b>	<b>3.039.748</b>	<b>89.797</b>	<b>3.129.545</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	291.052	291.052	10.734	301.786
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-11.507	1.098	0	-10.409	-299	-10.708
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-11.507</b>	<b>1.098</b>	<b>291.052</b>	<b>280.643</b>	<b>10.435</b>	<b>291.078</b>
Abfindungsangebot Colonia	0	-291	0	0	0	0	-291	19.683	19.392
Anteilsbasierte Vergütung	21	-316	0	0	0	0	-295	0	-295
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	-136.153	-136.153	-938	-137.091
<b>Stand 30.6.2022</b>	<b>146.401</b>	<b>519.294</b>	<b>1.035</b>	<b>-26.509</b>	<b>1.098</b>	<b>2.542.333</b>	<b>3.183.652</b>	<b>118.977</b>	<b>3.302.629</b>
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>146.295</b>	<b>519.899</b>	<b>1.035</b>	<b>-10.407</b>	<b>0</b>	<b>1.945.792</b>	<b>2.602.615</b>	<b>78.913</b>	<b>2.681.528</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	311.951	311.951	12.165	324.116
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	2.231	0	0	2.231	142	2.373
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.231</b>	<b>0</b>	<b>311.951</b>	<b>314.182</b>	<b>12.307</b>	<b>326.489</b>
Abfindungsangebot Colonia	0	-330	0	0	0	0	-330	0	-330
Ausgabe eigener Aktien	13	302	0	0	0	0	315	0	315
Anteilsbasierte Vergütung	72	-126	0	0	0	0	-54	0	-54
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	-128.814	-128.814	0	-128.814
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	111	111
<b>Stand 30.6.2021</b>	<b>146.380</b>	<b>519.745</b>	<b>1.035</b>	<b>-8.176</b>	<b>0</b>	<b>2.128.929</b>	<b>2.787.914</b>	<b>91.331</b>	<b>2.879.245</b>

# ANHANG

## AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2022

### ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 115 WpHG in Verbindung mit § 117 WpHG zum sogenannten Halbjahresfinanzbericht erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2022. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2021, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2021 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2022 mit entsprechenden Vergleichszahlen des Vorjahres angegeben.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten und zum Stichtag verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 Zwischenberichterstattung). Die Angaben im Konzernzwischenabschluss erfolgen in Millionen Euro (Mio. EUR) bzw. Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

### KONSOLIDIERUNGSKREIS

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. Davon werden nach den derzeitigen Planungen der TAG bis zu ca. 9.900 Einheiten nach Fertigstellung langfristig im Bestand gehalten, um das Mietportfolio der TAG in Polen zu ergänzen, während der Rest der Entwicklungspipeline (ca. 14.900 Einheiten) zum Verkauf vorgesehen ist. 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, von EUR 5,6 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 auf vorläufiger Basis wie folgt dar:

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

Die Kaufpreisallokation ist jedoch aufgrund der weiterhin bestehenden zeitlichen Nähe der Transaktion zum Stichtag für sämtliche Posten als vorläufig zu betrachten, Änderungen sind im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 weiterhin möglich.

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 Verkaufsaktivitäten in Polen weiter fortgesetzt werden.

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. Im zweiten Quartal hat ROBYG mit Verkaufserlösen von EUR 50,7 Mio., einem ausgeglichenen Ergebnis und einem negativen sonstigen Ergebnis von EUR 3,2 Mio. zum Konzernergebnis der TAG beigetragen. In der zweiten Jahreshälfte wird erfahrungsgemäß mit höheren Verkaufsumsätzen und aufgrund des Abstands zur Kaufpreisallokation mit zunehmenden Margen gerechnet. Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen über einen Bruttobetrag von EUR 5,7 Mio. waren zum Erwerbszeitpunkt EUR 1,0 Mio. uneinbringlich.

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, bis ursprünglich Juli 2022 finanziert. Die Laufzeit dieser Brückenfinanzierung, die zum Stichtag in Höhe von EUR 650 Mio. in Anspruch genommen wurde, wurde im Juli 2022 bis maximal Januar 2024 verlängert. Der anfängliche Zinssatz liegt bei 0,4%.

## WÄHRUNGSUMRECHNUNG

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.

Der Wechselkurs des Euro zum Polnischen Złoty entwickelte sich wie folgt:

Umrechnungskurs (Basis: 1 EUR)	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
	30.06.2022	31.12.2021	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Polnische Złoty	4,6904	4,5969	4,6354	4,5372

## BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte, neben der im Folgenden dargestellten Abbildung von Sicherungsgeschäften, unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir insofern auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

## DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE - SICHERUNGSGESCHÄFTE

Die TAG verwendet in Polen derivative Finanzinstrumente (Interest Rate Swaps) zur Absicherung von Zinsrisiken. Dabei erfolgt die Absicherung eines bestimmten Risikos, das mit den Zahlungsströmen von bilanzierten Vermögenswerten und Schulden oder höchstwahrscheinlichen Transaktionen verbunden ist („Cashflow Hedges“). Diese Derivate werden bei Geschäftsabschluss mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Zu Beginn der Sicherungsbeziehung definiert die TAG Sicherungsziele und dokumentiert die wirtschaftliche Beziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft.

Der effektive Teil der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten wird in der Hedge-Rücklage im Eigenkapital erfasst. Der ineffektive Teil der Änderungen wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die in der Hedge-Rücklage erfassten Beträge werden grundsätzlich in den Perioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert, in denen das gesicherte Grundgeschäft Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung hat.

## ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGSSTANDARDS

Standardänderungen des ersten Halbjahres 2022 hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss. Änderungen von Bilanzierungsstandards, die erst in künftigen Perioden verpflichtend anzuwenden sind, werden nicht freiwillig vorzeitig angewendet. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

## WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Vorgenommene Ermessensentscheidungen und Schätzungen erfolgten unverändert zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 beschriebenen Sachverhalten.

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses erfordert das Treffen von Annahmen und Schätzungen durch den Vorstand. Diese Ermessensentscheidungen haben Auswirkungen auf die Höhe der ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie die Angabe von Eventualverbindlichkeiten. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen.

## ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITELIEGENSCHAFTEN)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften im Berichtszeitraum dar:

<b>Renditeliegenschaften in TEUR</b>	<b>H1 2022</b>	<b>2021</b>
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>6.540.418</b>	<b>5.819.190</b>
Erwerb durch Unternehmenszusammenschlüsse	124.827	0
Zugang durch Kauf von Immobilien	4	4.551
Investitionen in Bestandsimmobilien	33.839	67.783
Investitionen in Projektentwicklungen	65.928	177.910
Übertragung aus Vorratsimmobilien	665	3.345
Übertragung in Vorratsimmobilien	-13.445	0
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-102.494	-68.949
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	2.228	858
Veräußerungen	-5.249	-1.876
Marktwertveränderungen	270.119	539.556
Währungsumrechnung	-6.872	-1.950
<b>Stand per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>6.909.968</b>	<b>6.540.418</b>

Die TAG hat zum 30. Juni 2022 sowie zum 31. Dezember 2021 ihren gesamten Immobilienbestand durch unabhängige Sachverständige bewerten lassen. 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 den Gutachtern zur Verfügung gestellten Informationen und die durch die Gutachter 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. Dabei werden künftig erwartete Einnahmeüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die die Eigentümer\*innen zu tragen haben.

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

Die Summe aus den abgezinste Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinste 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.

Das Portfolio der TAG enthält innerhalb der Renditeliegenschaften neben den Bestandsimmobilien durch die Geschäftstätigkeit in Polen auch Projektentwicklungen und Grundstücke für zukünftige Projektentwicklungen. Der beizulegende Zeitwert von Projektentwicklungen wird nach dem Residualwertverfahren ermittelt. Dabei wird in einem ersten Schritt der beizulegende Zeitwert der fertiggestellten Immobilie ermittelt. In einem zweiten Schritt werden von diesem Wert die zur Fertigstellung noch erforderlichen Kosten, einschließlich Finanzierungskosten, sowie ein typisierter Projektentwicklergewinn abgezogen. Der verbleibende Wert (Residualwert) wird bei einer mehrjährigen Projektdauer auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Auch Grundstücke für zukünftige Projektentwicklungen werden grundsätzlich nach der Residualwertmethode bewertet. Sofern der Baubeginn jedoch nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Erwerb geplant ist, werden für diesen Zeitraum aus Wesentlichkeitsgründen die Anschaffungskosten als beizulegender Zeitwert 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		Erfurt		Gera	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>986,6</b>	<b>951,4</b>	<b>425,2</b>	<b>410,1</b>	<b>621,6</b>	<b>627,9</b>	<b>803,4</b>	<b>780,6</b>	<b>467,1</b>	<b>468,9</b>
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	43,2	43,2	26,7	26,9	28,1	28,8	38,5	39,4	32,0	32,5
Leerstand (in %)	4,0	4,2	9,7	9,3	2,1	2,3	2,2	2,5	6,6	7,6
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	89	89	95	94	94	93	94	94	94	93
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,3	1,2	0,7	0,6	1,3	1,3	1,3	1,1	0,8	0,6
Instandhaltungskosten (in EUR / m <sup>2</sup> )	9,6	9,5	9,4	9,3	9,6	9,6	10,0	10,0	9,5	9,5
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	242	240	248	248	258	258	241	241	250	250
Struktureller Leerstand (in %)	3,4	3,4	4,7	4,7	2,5	2,6	1,9	1,9	4,8	4,8
Diskontierungszinssatz (in %)	4,4	4,3	4,8	4,8	4,5	4,6	4,5	4,4	5,1	5,0
Kapitalisierungszinssatz (in %)	3,1	3,1	4,1	4,2	3,2	3,3	3,2	3,3	4,3	4,4

Region	Hamburg		Leipzig		Rhein-Ruhr		Rostock		Salzgitter	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>692,7</b>	<b>653,2</b>	<b>808,0</b>	<b>814,3</b>	<b>391,2</b>	<b>387,1</b>	<b>594,5</b>	<b>563,1</b>	<b>538,0</b>	<b>592,9</b>
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	29,1	29,1	44,1	45,4	18,0	18,6	30,0	29,7	32,4	35,1
Leerstand (in %)	4,8	4,5	10,0	9,9	2,8	2,2	5,9	6,0	7,0	6,7
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	92	93	91	92	93	93	93	93	97	97
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,3	1,2	0,9	0,9	1,4	1,4	0,9	0,8	0,8	0,8
Instandhaltungskosten (in EUR / m <sup>2</sup> )	9,0	8,9	9,5	9,5	9,6	9,6	9,4	9,4	9,6	9,6
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	258	258	247	246	275	274	254	254	260	260
Struktureller Leerstand (in %)	1,6	1,6	4,1	4,2	1,8	1,7	3,3	3,3	2,2	2,2
Diskontierungszinssatz (in %)	4,5	4,6	4,5	4,6	4,5	4,6	4,2	4,3	4,7	4,8
Kapitalisierungszinssatz (in %)	3,1	3,2	3,6	3,7	3,1	3,2	3,3	3,5	3,9	3,9

Darüber hinaus bestehen nicht den Regionen bzw. ihren jeweiligen Leitern direkt zugeordnete Aktivitäten in Form von durch den Konzern betriebene Serviced Apartments und Gewerbeimmobilien mit einem Marktwert von EUR 23,0 Mio. (Vorjahr: EUR 22,8 Mio.)

Die dargestellten Bewertungsparameter beziehen sich auf die jeweiligen Bewertungsgutachten zum 30. Juni bzw. 31. Dezember eines Jahres. Der Bewertung zum 30. Juni liegen jeweils Mieterlisten bzw. Leerstände zum 31. März 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:

<b>Sensitivitätsanalyse in EUR Mio.</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Marktwert Renditeliegenschaften	6.351	6.272
<b>Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter</b>		
Marktmiete (+2,0 / -2,0)	108 / -121	106 / -117
Marktmietsteigerung (+0,2 / -0,2)	464 / -408	444 / -392
Instandhaltungskosten (-10 / +10)	142 / -142	143 / -143
Verwaltungskosten (-10 / +10)	60 / -61	61 / -61
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0)	109 / -105	109 / -105
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-0,5 / +0,5 / +1,0 %)	1.187 / -857 / -1.505	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 451,7 Mio. (Vorjahr: EUR 268,2 Mio.). Neben bereits in die Vermietung übergegangenen Bestandsimmobilien mit einem Wert von EUR 52,7 Mio. (Vorjahr: EUR 35,8 Mio.) sind sich in der Bauphase befindliche Projektentwicklungen mit einem Wert von EUR 150,5 Mio. (Vorjahr: EUR 90,0 Mio.) und Grundstücke bzw. Anzahlungen mit einem Wert von EUR 140,9 Mio. (Vorjahr: EUR 142,4 Mio.) enthalten. Darüber hinaus sind mit der Akquisition von ROBYG erworbenen Renditeliegenschaften mit einem Wert von EUR 107,6 Mio. enthalten.

Die vermieteten Bestandsimmobilien wurden 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:

<b>Bewertungsparameter Polen in EUR Mio.</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Marktwert Bestandsimmobilien und in Bauphase befindliche Projekte (in EUR Mio.)	203	126
Nettomieteinnahmen p.a. (in EUR Mio.) *	21	14
Struktureller Leerstand	3,2%	4,5%
Kapitalisierungszinssatz	5,3%	5,3%
<b>Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter</b>		
Nettomieteinnahmen (+2,0 / -2,0)	6 / -6	5 / -5
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0)	4 / -4	3 / -3
Kapitalisierungszinssatz (-0,5 / +0,5 / +1,0 %)	32 / -26 / -49	24 / -20 / -37

\* Marktmieteinnahmen abzüglich Leerstands-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten

### Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

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 EUR Mio.	H1 2022	2021
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>72.004</b>	<b>53.898</b>
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	102.494	68.949
Investitionen	336	604
Marktwertveränderungen	3.150	593
Veräußerungen	-16.278	-51.175
Übertragung in die Renditeliegenschaften	-2.228	-858
Effekte aus der Währungsumrechnung	-10	-7
<b>Stand per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>159.468</b>	<b>72.004</b>

Für einen Anteil von EUR 38,4 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 51,6 Mio.) wurden bereits Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für das zweite Halbjahr 2022 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 betrafen Leasingverbindlichkeiten aus Erbbaurechten.

### Liquide Mittel

Die zum 30. Juni 2022 in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel in Höhe von EUR 247,3 Mio. (31. Dezember 2021 EUR 96,5 Mio.) beinhalten zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel von EUR 2,8 Mio. (31. Dezember 2021 EUR 2,4 Mio.). Der Finanzmittelfonds beträgt mithin EUR 244,6 Mio. (31. Dezember 2021 EUR 94,1 Mio.).

### Finanzierung

Die TAG hat zum 30. Juni 2022 im Rahmen einer Privatplatzierung ein Schuldscheindarlehen in Höhe von 64,5 Mio. EUR aufgenommen. Die vier Tranchen weisen eine Laufzeit von drei bis sieben Jahren auf. Zwei der Tranchen sind variabel verzinst, die anderen beiden Tranchen fest verzinslich.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Erlöse aus Verträgen mit Kunden im Sinne des IFRS 15 beinhalten die als Umsätze aus Vermietung ausgewiesenen fremderbrachten Betriebs- und Nebenkosten und die im Dienstleistungsergebnis ausgewiesenen eigenerbrachten Betriebs- und Nebenkosten, jeweils zuzüglich der weiterbelasteten anteiligen Grundsteuer und Gebäudeversicherung, sowie sonstige Dienstleistungserträge. Daneben stellen auch die Erlöse aus Verkäufen von Renditeliegenschaften oder Vorratsimmobilien Umsätze im Sinne des IFRS 15 dar. Die Kategorisierung der Umsatzerlöse ergibt sich aus den entsprechenden Angaben im Konzernlagebericht.

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich für das erste Halbjahr 2022 wie folgt zusammen:

<b>Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>
Netto-Ist-Miete*	169,1	166,0
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	7,0	10,9
<b>Mieterträge nach IFRS 16</b>	<b>176,1</b>	<b>176,9</b>
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	47,1	43,4
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	1,9	2,9
<b>Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15</b>	<b>49,0</b>	<b>46,3</b>
<b>Gesamt</b>	<b>225,1</b>	<b>223,2</b>

\* davon der Geschäftstätigkeit in Polen zuzuordnen: EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.)

Der Leerstand in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland lag zum 30. Juni 2022 bei 5,2% nach 5,5% zum Jahresanfang. Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,9% auf EUR 169,1 Mio. gesteigert werden. Einschließlich der weiteren in den Umsätzen aus Vermietung ausgewiesenen Erträge erhöhten sich die gesamten Umsatzerlöse aus Vermietung von EUR 223,2 Mio. auf EUR 225,1 Mio.

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. Der Anteil für die ersten sechs Monate im Geschäftsjahr 2022 beträgt EUR 1,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,0 Mio.).

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

<b>Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>
Instandhaltungsaufwendungen	19,9	18,8
Betriebskosten Leerstand	5,0	4,8
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	4,6	4,4
<b>Aufwendungen ohne Weiterbelastungen</b>	<b>29,5</b>	<b>28,0</b>
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	56,0	57,2
<b>Aufwendungen aus Vermietung</b>	<b>85,5</b>	<b>85,2</b>
Wertminderungen Mietforderungen	1,8	2,0
<b>Gesamt</b>	<b>87,3</b>	<b>87,2</b>

Die Instandhaltungsaufwendungen lagen mit EUR 19,9 Mio. zum 30. Juni 2022 EUR 1,1 Mio. über den Instandhaltungsaufwendungen des ersten Halbjahres 2021. Die Betriebskosten für den Leerstand erhöhten sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 um EUR 0,2 Mio. auf EUR 5,0 Mio.

Das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie Wertminderungen auf Mietforderungen, verbesserte sich leicht von insgesamt EUR 136,0 Mio. im Vorjahreszeitraum auf EUR 137,8 Mio. im ersten Halbjahr 2022.

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

<b>Verkaufsergebnis in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	21,7	29,1
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-21,4	-28,6
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Deutschland)	0,3	0,9
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Deutschland)	-1,1	-0,6
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Deutschland)</b>	<b>-0,7</b>	<b>0,3</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Polen)	61,4	40,3
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Polen)	-58,2	-33,6
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Polen)</b>	<b>3,2</b>	<b>6,7</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2,8</b>	<b>7,5</b>

Die Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien in Polen konnten von EUR 40,3 Mio. im Vorjahreszeitraum auf EUR 61,4 Mio. im Berichtszeitraum gesteigert werden. Dabei wurde ein Verkaufsergebnis in Höhe von EUR 3,2 Mio. erzielt. Unter Berücksichtigung der weiteren, in Deutschland erzielten Verkaufsergebnisse ergibt sich insgesamt ein Verkaufsergebnis von EUR 2,8 Mio. Im Verkaufsergebnis der Vorratsimmobilien in Polen wirkten sich Effekte aus Kaufpreisallokationen von EUR 14,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 2,6 Mio.) ergebnismindernd aus.

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. - 30.06.2022</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>
Energiemanagement	21,3	11,9
Hausmeister Tätigkeiten	8,4	7,5
Multimediaservice	4,6	4,6
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	2,7	2,3
Sonstige Dienstleistungen	2,0	1,6
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	1,3	1,5
<b>Gesamt</b>	<b>40,3</b>	<b>29,3</b>
Wertminderungsaufwand	-0,4	-0,3
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-25,5	-15,8
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>14,4</b>	<b>13,2</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. - 30.06.2022</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>
Aktiviert Personal aufwendungen	4,4	1,5
Auflösung von übrigen Rückstellungen	1,3	0,6
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,2	0,7
Sonstige periodenfremde Erträge	0,1	0,1
Übrige	1,7	0,8
<b>Gesamt</b>	<b>7,7</b>	<b>3,6</b>

Die aktivierten Personalaufwendungen enthalten den Bauprojekten direkt zurechenbare Kosten eigener Mitarbeiter aus der Projektentwicklungstätigkeit in Polen.

Der Posten Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der halbjährlichen Bewertung der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften (einschließlich der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien), das Bewertungsergebnis bei Ankauf von Renditeliegenschaften und Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens. Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

<b>Bewertungsergebnis Immobilien in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>
Renditeliegenschaften	270,1	310,2
Vorratsimmobilien	0,0	0,1
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3,2	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>273,3</b>	<b>310,4</b>

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum im Wesentlichen aufgrund der gestiegenen Anzahl an Mitarbeitern durch den ROBYG-Erwerb auf EUR 35,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 31,1 Mio.). Zum 30. Juni 2022 beschäftigte die TAG in Deutschland und in Polen insgesamt 1.863 Mitarbeiter\*innen nach 1.377 Mitarbeiter\*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2021.

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf selbst genutzte Immobilien sowie auf IT- und sonstige Geschäftsausstattung und belaufen sich im ersten Halbjahr 2022 auf EUR 5,2 Mio. nach EUR 4,1 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist nachfolgend dargestellt:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>
Transaktionssteuer Kauf ROBYG	5,1	0,0
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	5,0	3,1
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1,0	0,9
Raumkosten	1,0	0,8
EDV-Kosten	0,8	0,8
Personalnebenkosten	0,7	0,4
Werbekosten	0,7	0,2
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	0,6	0,5
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,6	0,5
Versicherungen	0,6	0,4
Beiträge und Spenden	0,4	0,4
Investor Relations	0,2	0,2
Übrige	1,5	1,0
<b>Gesamt</b>	<b>18,2</b>	<b>9,2</b>



Das Finanzergebnis der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, beläuft sich auf EUR -9,9 Mio. nach EUR -29,1 Mio. im Vorjahreszeitraum. Das für die Ermittlung des FFO relevante zahlungswirksame und um Einmaleffekte bereinigte Netto-Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 von EUR -21,4 Mio. auf EUR -20,1 Mio. und ermittelt sich wie folgt:

<b>Finanzergebnis in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	-0,4	0,3
Übriges sonstiges Finanzergebnis	0,8	0,4
Zinsertrag	13,0	0,6
Zinsaufwand	-23,2	-30,4
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-9,9</b>	<b>-29,1</b>
Eliminierung Finanzergebnis Polen	0,0	0,3
Eliminierung sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate) Polen	0,3	0,0
<b>Finanzergebnis Deutschland</b>	<b>-9,5</b>	<b>-28,8</b>
Nicht-zahlungswirksames Finanzergebnis aus Anleihen	1,7	1,7
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,2	0,0
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	-12,3	5,8
<b>Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)</b>	<b>-20,1</b>	<b>-21,4</b>

Im nicht-zahlungswirksamen Finanzergebnis aus Anleihen sind insbesondere Bewertungseffekte aus der Bewertung des trennungspflichtigen Derivats der Wandelanleihen enthalten.

Die Ertragsteuern für Deutschland und Polen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Ertragsteuern in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>
Laufende Steuern	7,4	3,8
Latente Steuern	58,1	69,3
<b>Gesamt</b>	<b>65,6</b>	<b>73,1</b>

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2022 ein Konzernergebnis von EUR 301,8 Mio. nach EUR 324,1 Mio. im ersten Halbjahr 2021. Der Rückgang im Konzernergebnis ist im Wesentlichen auf ein um EUR 37,1 Mio. geringeres Bewertungsergebnis zurückzuführen. Gegenläufig wirkten sich insbesondere geringere latente Steuern von EUR 11,1 Mio. sowie ein um EUR 19,3 Mio. verbessertes Finanzergebnis aus.

#### **Weitere Angaben**

Zu weiteren Ereignissen und Geschäftsvorfällen der Berichtsperiode und zur Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu weiteren Angaben verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernlagebericht.

## 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 seit Ende 2019 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 wesentliche Umsatzerlöse zu verzeichnen sind, wird ebenfalls das Segment „Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf“ dargestellt.

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 erzielten Umsatzerlösen aus der Vermietung (Netto-Ist-Mieten bzw. „Kaltmieten“) sowie den erbrachten Dienstleistungen und zugehörigen Aufwendungen wird das Segmentergebnis I ermittelt. Für die Segmente Vermietung und Dienstleistungen wird, unter Berücksichtigung der zurechenbaren Personalkosten und weiteren Erträge und Aufwendungen, das Segmentergebnis II wie folgt ermittelt.

Segmentberichterstattung		Vermietung	Dienstleistungen	Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf	Summe
<b>Segmentumsatzerlöse</b>	<b>H1 2022</b>	<b>167.938</b>	<b>38.508</b>	<b>85.046</b>	<b>291.492</b>
	H1 2021	166.021	27.695	70.415	264.131
<b>Segmentaufwand</b>	<b>H1 2022</b>	<b>-37.223</b>	<b>-24.349</b>	<b>-80.939</b>	<b>-142.511</b>
	H1 2021	-36.051	-14.566	-62.832	-113.449
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	<b>H1 2022</b>	<b>-5.688</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.688</b>
	H1 2021	-5.475	0	0	-5.475
Instandhaltung / Investitionskosten	<b>H1 2022</b>	<b>-30.082</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-30.082</b>
	H1 2021	-29.129	0	0	-29.129
Wertminderung auf Forderungen	<b>H1 2022</b>	<b>-1.827</b>	<b>-351</b>	<b>0</b>	<b>-2.178</b>
	H1 2021	-1.973	-254	0	-2.227
Aufwendungen aus Dienstleistungen	<b>H1 2022</b>	<b>0</b>	<b>-23.998</b>	<b>0</b>	<b>-23.998</b>
	H1 2021	0	-14.312	0	-14.312
Sonstige Erträge	<b>H1 2022</b>	<b>374</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>374</b>
	H1 2021	527	0	0	527
<b>Segmentergebnis I</b>	<b>H1 2022</b>	<b>130.715</b>	<b>14.159</b>	<b>4.107</b>	<b>148.981</b>
	H1 2021	129.970	13.129	7.583	150.682
Personalkosten	<b>H1 2022</b>	<b>-5.421</b>	<b>-10.001</b>	<b>-8.415</b>	<b>-23.837</b>
	H1 2021	-8.837	-9.243	0	-18.080
Sonstige Erträge / Sonstige Aufwendungen	<b>H1 2022</b>	<b>-1.445</b>	<b>1.324</b>	<b>0</b>	<b>-121</b>
	H1 2021	-1.775	1.674	0	-101
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>H1 2022</b>	<b>123.849</b>	<b>5.482</b>	<b>-4.308</b>	<b>125.023</b>
	H1 2021	119.358	5.560	7.583	132.501
<b>Segmentvermögen</b>	<b>H1 2022</b>	<b>6.670.423</b>	<b>29.293</b>	<b>1.146.706</b>	<b>7.846.422</b>
	31.12.2021	6.387.405	0	347.893	6.735.298

Umsatzerlöse, die aus Geschäftsaktivitäten zwischen den Segmenten resultieren, basieren im Wesentlichen auf intern erbrachten Dienstleistungen. 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“). Die Segmentumsatzerlöse des Segments Dienstleistungen beinhalten analog zur internen Berichterstattung die durch die internen Dienstleistungsgesellschaften erbrachten Umsatzerlöse nach Bereinigung von Grundsteuer und Gebäudeversicherungen gemäß IFRS 15. Zur Überleitung auf die jeweiligen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung verweisen wir auf die Erläuterungen zur Ertragslage.

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

<b>Segmentergebnis in TEUR</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>125.023</b>	<b>132.501</b>
Aktiviere Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	10.436	10.306
Nicht-zugeordnete Betriebskosten Leerstand	-5.014	-4.759
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	273.262	310.365
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-11.581	-12.989
Abschreibungen	-5.204	-4.105
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	-9.669	-4.967
Finanzergebnis	-9.906	-29.132
<b>EBT</b>	<b>367.347</b>	<b>397.220</b>

### Angaben zu beizulegenden Zeitwerten und 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 Konzernbilanz erfassten Finanzinstrumente stellen sich wie folgt dar:

<b>Zeitwerte von Finanzinstrumenten in TEUR</b>		<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Aktiva</b>			
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 2	5.535	5.020
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	4.063	3.953
Derivate mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	9.632	0
<b>Passiva</b>			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	-4.051	-16.648

Die Veränderung des Buchwerts der mit einem Zeitwert der Stufe 3 bewerteten anderen finanziellen Vermögenswerte resultiert vollständig aus erfolgswirksam erfassten Änderungen des Zeitwerts (Vorjahr: Zu-, Abgänge TEUR 68 und erfolgswirksam erfasste Änderungen des Zeitwerts TEUR 430).

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen nicht-börsennotierte Minderheitsanteile an Immobiliengesellschaften und Fonds. Die Bewertung dieser 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. Das separat als Derivat bilanzierte Wandlungsrecht aus der Wandelschuldverschreibung wird auf Basis eines Binominalmodells bewertet. Die Derivate, die der Absicherung von Zahlungsströmen von bilanzierten Vermögenswerten und Schulden dienen (Interest Rate Swaps), werden auf Grundlage der Hypothetical-Derivative-Methode 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	30.06.2022		31.12.2021	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 2	2.758.249	2.631.616	2.066.510	2.078.610
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 2	740.456	721.336	546.278	549.339
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Stufe 2	459.211	459.284	457.793	475.405

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten wird als Barwert der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen.

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

### Finanzrisikomanagement

Trotz der nach Ausbruch des russisch-ukrainischen Krieges erwarteten veränderten wirtschaftlichen Situation in Deutschland ist eine signifikante Erhöhung des erwarteten Forderungsausfallrisikos noch nicht absehbar, sodass eine Anpassung der Schätzung erwarteter Forderungsausfälle zum 30. Juni 2022 nicht erfolgt ist.

Durch die variabel verzinslich aufgenommenen Refinanzierungen in Polen sowie in geringem Umfang verzinslichen Aktiva unterliegt die TAG einem nur geringen Zinsänderungsrisiko, das sich in Abhängigkeit des zugrunde liegenden Marktzins nur unwesentlich verändern kann. Auf unterjährige Simulationsrechnungen wird deshalb verzichtet.

Darüber hinaus haben sich die finanziellen Risiken des Konzerns (Ausfallrisiko, Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko) im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2021 nicht wesentlich verändert.

## **WESENTLICHE EREIGNISSE NACH ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE**

Am 8. 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.

Am 15. und 28. Juli 2022 wurden insgesamt EUR 340 Mio. der zum Stichtag mit einem Betrag von EUR 650 Mio. valutierenden Brückenfinanzierung getilgt.

Hamburg, 23. August 2022

**Claudia Hoyer**

**(COO)**

**Martin Thiel**

**(CFO)**

# BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

## AN DIE TAG IMMOBILIEN AG

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Bilanz zum 30. Juni 2022, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalspiegel sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach haben wir die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft sowie auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Ohne unser Urteil einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass wir den Nachhaltigkeitsbericht, auf den im Konzernzwischenlagebericht hingewiesen wird, nicht unserer prüferischen Durchsicht unterzogen haben.

Hamburg, den 23. August 2022

### **Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**(Annika Deutsch)**

**Wirtschaftsprüferin**

**(Maximilian Freiherr v. Perger)**

**Wirtschaftsprüfer**



## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Hamburg, 23. August 2022

**Claudia Hoyer**

**(COO)**

**Martin Thiel**

**(CFO)**

## FINANZKALENDER 2022 DER TAG

### VERÖFFENTLICHUNGEN / EVENTS

15. März 2022	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2021
21. April 2022	Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts 2021
13. Mai 2022	Hauptversammlung, Hamburg (virtuell)
24. Mai 2022	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2022
23. August 2022	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2022
22. November 2022	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2022

### KONFERENZEN

06.-11. Januar 2022	ODDO BHF Forum (virtuell)
10.-11. Januar 2022	Berenberg German Corporate Conference USA, New York (virtuell)
11. Januar 2022	Barclays Virtual Real Estate Conference (virtuell)
18. Januar 2022	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt (virtuell)
24. März 2022	Bank of America EMEA Real Estate CEO Conference, London
18.-19. Mai 2022	Kempen 20th European Property Seminar, Amsterdam
28.-29. Juni 2022	Kepler Cheuvreux Pan-European Real Estate Conference, Paris
06.-08. September 2022	Commerzbank and ODDO BHF Corporate Conference, Frankfurt
06.-08. September 2022	EPRA Conference, Paris
13.-14. September 2022	Bank of America Global Real Estate Conference, New York
19.-23. September 2022	Baader Investment Conference, München
19.-21. September 2022	Berenberg Goldman Sachs 11. GCC, München



**TAG-Firmensitz Hamburg**

## KONTAKT

### **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

### **Dominique Mann**

Head of Investor & Public Relations  
Telefon +49 40 380 32 - 300  
Telefax +49 40 380 32 - 388  
ir@tag-ag.com

Der Halbjahresbericht 2022 liegt auch in englischer Fassung vor.  
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Konzeption: fischer's brand loft Werbeagentur GmbH  
Layout und Satz: TAG Immobilien AG

# **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)