



ZWISCHEN MITTEILUNG 2022

ZUM 3. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2021
Netto-Ist-Miete	254,1	249,3
EBITDA (bereinigt)	177,8	171,7
Konzernergebnis	334,9	362,4
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit Polen	11,4	6,1
FFO I pro Aktie in EUR	0,95	0,94
FFO I	145,3	137,5
FFO II pro Aktie in EUR	1,01	0,98
FFO II	155,6	144,1

Kennzahlen der Konzernbilanz	30.09.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	8.462,5	7.088,6
EPRA Net Tangible Assets (NTA) pro Aktie in EUR	22,21	25,54
LTV in %	44,9	43,2

Portfoliodaten	30.09.2022	31.12.2021
Einheiten Deutschland	87.229	87.576
Immobilienvolumen (gesamt)	7.881,0	6.735,3
Immobilienvolumen Deutschland	6.688,0	6.387,4
Immobilienvolumen Polen	1.193,1	347,9
Leerstand in % (gesamt, Deutschland)	5,2	5,7
Leerstand in % (Wohneinheiten, Deutschland)	4,8	5,4
I-f-I Mietwachstum in % (Deutschland)	1,5	1,5
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau, Deutschland)	2,5	1,3

Mitarbeiter*innen	30.09.2022	31.12.2021
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.886	1.390

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 30.09.2022 in EUR Mio.	1.442,5
Grundkapital zum 30.09.2022 in EUR	175.489.025
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.09.2022 (ausgegeben)	175.489.025
Anzahl der Aktien zum 30.09.2022 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	175.391.091
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	99,94%
Index	MDAX/EPRA

INHALT

INHALT

Kennzahlen	02
Geschäftsentwicklung	04
Konzernbilanz	26
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	28
Konzernkapitalflussrechnung	29
TAG-Finanzkalender/Kontakt	30

GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN NEUN MONATEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2022

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien der TAG und ihrer Tochtergesellschaften verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie, seit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 30. September 2022 rund 87.200 (31. Dezember 2021: rund 87.600) Einheiten in Deutschland. Die Vermietungstätigkeit in Polen wurde Mitte des Jahres 2021 aufgenommen, dort bewirtschaftete die TAG zum 30. September 2022 rund 550 Mietwohnungen (31. Dezember 2021: rund 400) und ca. 150 zum Verkauf bestimmte und noch zu übergebende Wohnungen sowie eine vertraglich gesicherte Projektpipeline zum Bau von potenziell weiteren rund 35.200 Einheiten (31. Dezember 2021: rund 12.100 Einheiten), wovon rund 14.900 Einheiten (31. Dezember 2021: rund 8.800 Einheiten) zur langfristigen Bestandshaltung und rund 20.300 Einheiten (31. Dezember 2021: rund 3.300 Einheiten) zum Verkauf vorgesehen sind.

Die Aktien der TAG Immobilien AG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 30. September 2022 EUR 1,4 Mrd. (31. Dezember 2021: EUR 3,6 Mrd.).

Das Geschäftsmodell der TAG besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen. Alle für die Immobilienbewirtschaftung wesentlichen Funktionen werden durch eigene Mitarbeiter*innen wahrgenommen. Darüber hinaus werden Hausmeisterdienstleistungen und Handwerkertätigkeiten für den eigenen Bestand erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht. Mit der konzern eigenen 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 konzern eigenen 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 Marktkenntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung.

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

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

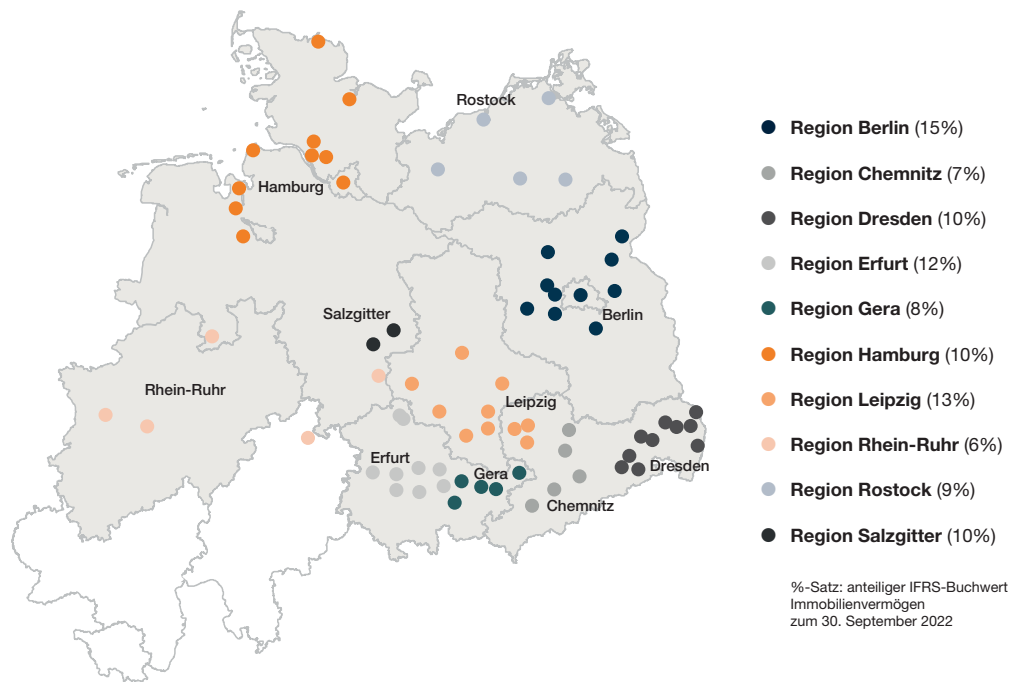
Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung des Geschäftsmodells der TAG, das sich auch hier auf starke Cash-Renditen (im Sinne einer FFO-Rendite bezogen auf das einzusetzende Eigenkapital) fokussiert. Der polnische Mietwohnungsmarkt ist durch ein Angebotsdefizit 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, Marktkenntnis, Marktdurchdringung und Marktposition verschaffen kann.

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

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS DER TAG IN DEUTSCHLAND

Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des dritten Quartals 2022 rund 87.200 Einheiten. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter*innen. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten des Landes und verteilen sich wie folgt:



Portfoliodaten Deutschland	30.09.2022	31.12.2021
Einheiten	87.229	87.576
Fläche in m ²	5.229.442	5.263.883
Immobilienvolumen in EUR Mio.*	6.688,0	6.387,4
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	339,3	335,8
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (gesamt)	5,71	5,64
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (Wohneinheiten)**	5,61	5,55
Leerstand in % (gesamt)	5,2	5,7
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)**	4,8	5,4
I-f-I Mietwachstum in %	1,5	1,5
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,5	1,3

* EUR 7.881,0 Mio. Immobilienvolumen gesamt (davon entfallen EUR 1.193,1 Mio. auf Immobilien in Polen)

** ohne Akquisitionen

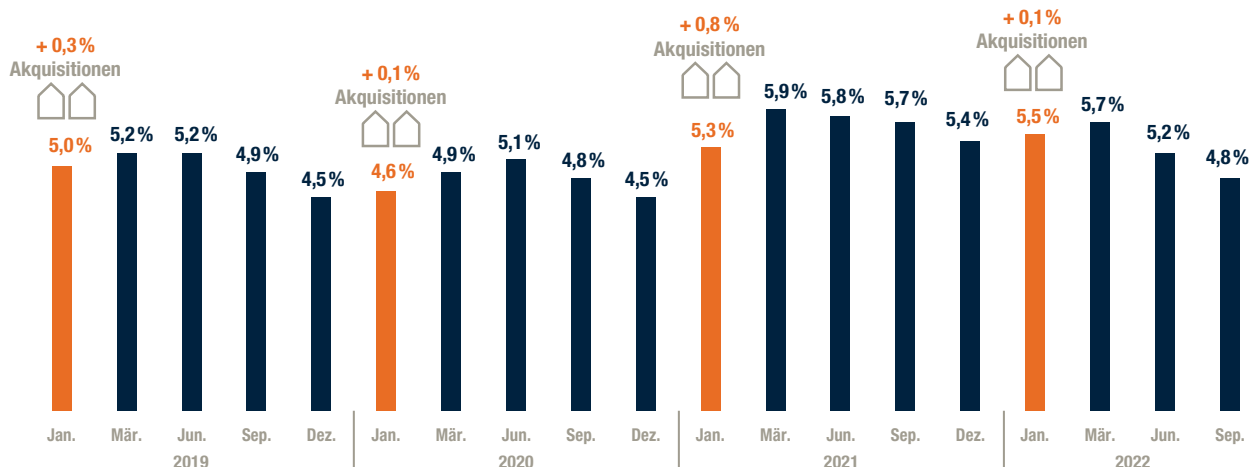
An- und Verkäufe in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2022 in Deutschland

Nachdem im Geschäftsjahr 2021 keine Portfolios angekauft wurden, erfolgte in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres ein Ankauf von 360 Wohneinheiten zu einem Preis von EUR 11,0 Mio. Der Ankaufsmultiplikator (als Relation zwischen Kaufpreis ohne Transaktionskosten und der aktuellen jährlichen Netto-Ist-Miete) beträgt das 21,4-Fache der jährlichen Netto-Ist-Miete, 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 September 2022 wurden Verkaufsverträge für insgesamt 725 Wohnungen beurkundet. Der Verkaufspreis bzw. Nettoliquiditätszufluss hieraus lag bei EUR 37,2 Mio. bzw. EUR 29,8 Mio. bzw. dem 15,2-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete. Der durchschnittliche Leerstand dieser Wohnungen, die überwiegend sog. „non-core assets“ beinhalten, lag bei 9,0%. Die Verkäufe erfolgten in Summe mit einem Buchgewinn von EUR 1,5 Mio.

Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in den Geschäftsjahren seit 2019 und in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2022:



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 hatte und zum 30. September 2022 bei 4,8% lag. Damit hat die TAG die für das vollständige Geschäftsjahr 2022 abgegebene Prognose, die eine Reduzierung des Leerstands um 0,3%- bis 0,5%-Punkte vorsieht, zum 30. September 2022 mit einer Reduktion um 0,7%-Punkte bereits übertroffen.

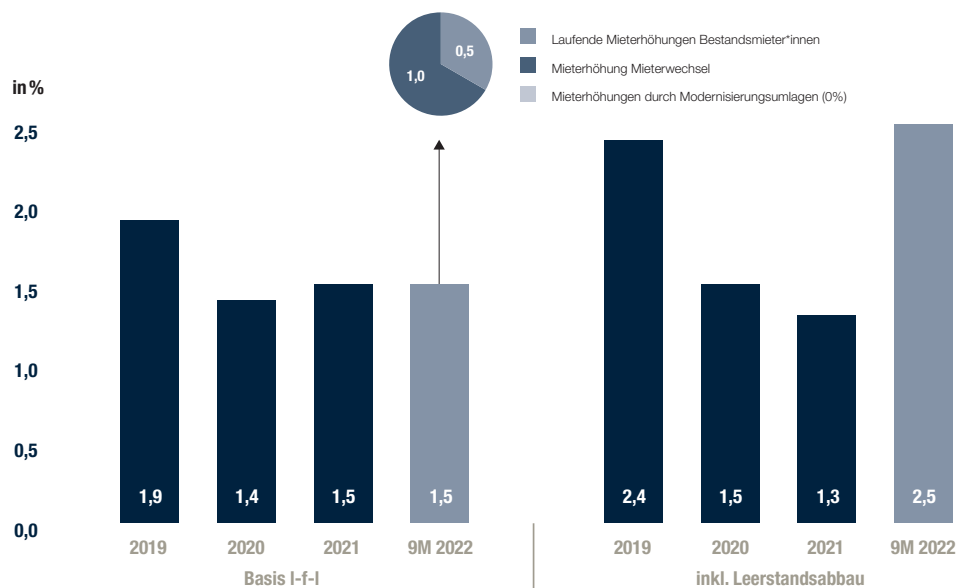
Im Gesamtportfolio, das u. a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 30. September 2022 bei 5,2% nach 5,7% zum Ende des Vorjahrs.

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% zum Jahresende 2021. Dieses Mietwachstum von 1,5% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (0,5% nach 0,6% zum Vorjahresende) und Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (1,0% nach 0,8% zum Vorjahresende) zusammen. Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen waren im Berichtszeitraum von untergeordneter Bedeutung (0,1% zum Vorjahresende).

Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau bzw. Leerstandsveränderungen betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 2,5% (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% ist damit zum 30. September 2022 bereits übertroffen.

Die Entwicklung des Mietwachstums in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2019 und zum Ende des dritten Quartals 2022 stellt sich damit wie folgt dar:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios stieg zum 30. September 2022 leicht auf EUR 5,61 je m² nach EUR 5,55 je m² zum Ende des Geschäftsjahres 2021. Neuvermietungen erfolgten im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 zu EUR 5,82 je m² nach EUR 5,82 je m² zum Ende des Geschäftsjahres 2021.

Portfolio im Detail

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

Region	Einheiten	Fläche in m ²	IFRS-Buchwert 30.09.2022 in EUR Mio.	Ist-Rendite in %	Leerstand 30.09.2022 in %	Leerstand Dez. 2021 in %	Netto-Ist-Miete in EUR / m ²	Neuvermietungs-miete in EUR / m ²	I-f-I Miet-wachstum (y-o-y) in %	I-f-I Miet-wachstum gesamt** (y-o-y) in %	Instandhaltungsaufwand in EUR / m ²	Capex in EUR / m ²
Berlin	10.356	601.797	1.010,0	4,2	3,3	3,7	6,11	6,72	2,2	3,2	5,72	16,73
Chemnitz	8.010	470.769	427,2	6,1	8,8	8,7	5,07	5,11	1,4	1,5	5,31	11,13
Dresden	6.112	395.151	654,0	4,4	1,2	1,8	6,11	6,24	1,8	2,8	2,95	6,74
Erfurt	10.245	574.905	809,1	4,6	1,4	1,3	5,43	5,75	0,9	1,3	5,10	6,14
Gera	9.244	530.970	472,5	6,7	4,6	6,8	5,18	5,31	0,9	3,1	4,05	16,73
Hamburg	6.946	427.686	712,0	4,2	4,3	4,3	6,08	6,59	1,8	1,8	6,79	10,84
Leipzig	13.120	765.526	855,4	5,3	8,0	9,3	5,41	5,67	1,5	3,5	5,31	11,80
Rhein-Ruhr	4.132	262.428	411,1	4,3	1,7	1,9	5,77	5,96	2,3	2,8	9,91	5,29
Rostock	8.324	466.140	605,5	4,9	6,7	6,5	5,71	6,01	1,5	2,0	7,08	21,34
Salzgitter	9.179	563.049	610,7	5,8	5,4	6,4	5,50	5,67	0,7	2,1	5,57	7,81
Wohn-einheiten	85.668	5.058.421	6.567,5	4,9	4,8	5,4	5,61	5,82	1,5	2,5	5,57	11,82
Akquisitionen	360	17.530	12,5	4,3	49,3	22,6	5,06	-	-	-	0,07	-
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	1.074	136.019	-	-	14,1	14,5	8,10	-	-	-	-	-
Zwischen-summe Portfolio Wohnen	87.102	5.211.970	6.580,0	5,1	5,2	5,7	5,67	-	-	-	5,41	11,47
Sonstige*	127	17.472	108,0	5,1	0,2	3,7	14,94	-	-	-	2,61	-
Gesamt-portfolio	87.229	5.229.442	6.688,0	5,1	5,2	5,7	5,71	-	-	-	5,40	11,43

* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS-Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 47,1 Mio.

** inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT IN POLEN

Erwerb der ROBYG S.A.

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

Aus der Erstkonsolidierung ergab sich ein Geschäfts- und Firmenwert (Goodwill) von EUR 244,8 Mio., der sich zum 30. September 2022 aufgrund von Wechselkursänderungen auf EUR 235,0 Mio. beläuft. Basis dieser Ermittlung ist eine Allokation des Barkaufspreises für die Anteile von EUR 526,0 Mio. auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden. 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 endet, einschließlich aller Verlängerungsoptionen, spätestens im Januar 2024. Zum 30. September 2022 beträgt die Restverbindlichkeit aus dieser Brückenfinanzierung, die zwischenzeitlich in Höhe von EUR 650 Mio. in Anspruch genommen wurde, EUR 310 Mio.

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

Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Zloty (PLN) zum Euro für die ersten neun Monate in 2022 von 4,67:1 (Vorjahreszeitraum: 4,55:1) auf EUR 98,4 Mio. nach EUR 55,8 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Bei Herstellungskosten von EUR 92,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 45,3 Mio.), einschließlich Effekten aus der Kaufpreisallokation von EUR 20,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 3,1 Mio.), ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 5,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 10,4 Mio.).

Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2022 (in denen ROBYG ab dem zweiten Quartal enthalten ist) Verkäufe von 1.036 (Vorjahreszeitraum: 320) Wohnungen beurkundet und 1.000 (Vorjahreszeitraum: 521) Wohnungen an die Käufer übergeben.

Zum 30. September 2022 stellt sich das Portfolio in Polen in einem Überblick wie folgt dar:

Region	Geplante Einheiten Gesamt	Davon fertiggestellte Einheiten	Einheiten im Bau / in Vorbereitung
Breslau	4.918	394	4.524
Posen	3.914	151	3.763
Warschau	3.063	0	3.063
Dreistadt	1.821	0	1.821
Lodz	1.433	0	1.433
Krakau	248	0	248
Kattowitz	86	0	86
Wohneinheiten zur Vermietung	15.483	545	14.938
Warschau	8.677	89	8.588
Dreistadt	5.925	50	5.875
Breslau	3.843	7	3.836
Posen	1.998	0	1.998
Verkaufseinheiten	20.443	146	20.297
Gesamtportfolio	35.926	691	35.235

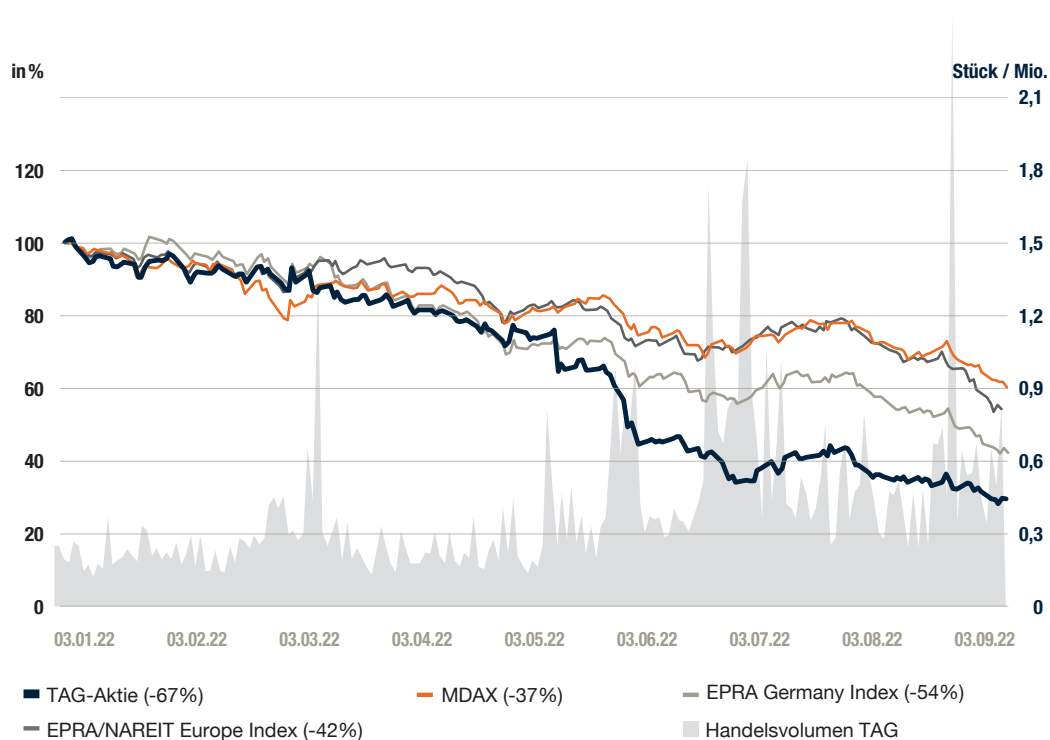
TAG-AKTIE UND KAPITALMARKT

Kursentwicklung

Der Kursverlauf der TAG-Aktie zeigte sich auch im dritten Quartal 2022 höchst volatil und setzte den Abwärtstrend des laufenden Jahres 2022 fort. Ausgehend von einem Kurs zum Jahresbeginn 2022 von EUR 24,56 notierte die im MDAX gelistete Aktie am 30. September 2022 in der Schlussauktion mit EUR 8,22. Dies entspricht einem starken Rückgang im Vergleich zum Jahresbeginn von rund 65%. Unter Berücksichtigung der 2022 ausgezahlten Dividende von EUR 0,93 je Aktie ergibt sich für die ersten neun Monate 2022 eine Gesamtpformance der TAG-Aktie von -67%. Die Höchstnotierung lag Anfang des Jahres bei EUR 24,79 (05. Januar 2022), der Tiefstkurs am 27. September 2022 bei EUR 7,45.

Als Vergleich verzeichnete der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 einen Rückgang von rund 42%.

Auf nationaler Ebene verlor der MDAX-Index um 37%, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete eine Veränderung von -54%, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:



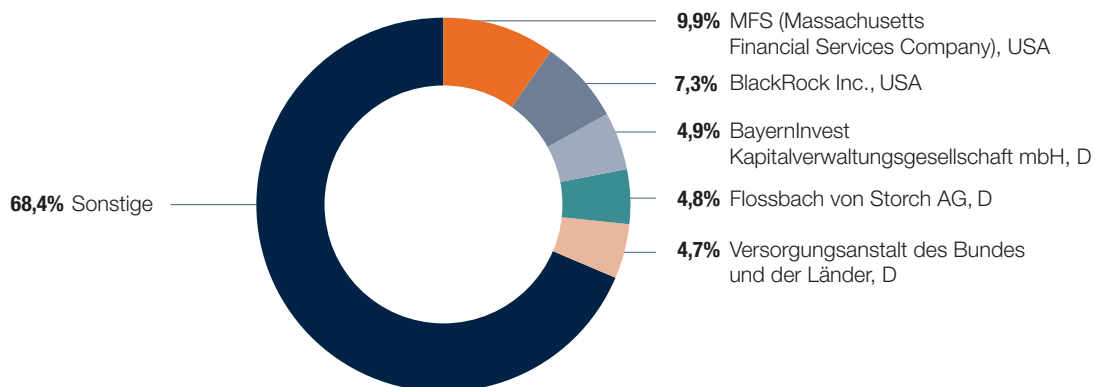
Dieser deutliche Rückgang nationaler und internationaler Immobilien-Indizes ist einem Zusammenspiel vieler verschiedener Aspekte geschuldet. Die Inflation und die deutlich steigenden Rohstoffpreise führten zu starken Preiserhöhungen, auch in der Immobilienbranche. Gleichzeitig verursachten die Zinswende, die Energiepreisentwicklung und der Ukraine Krieg eine hohe Volatilität sowie Unsicherheit am Finanzmarkt.

Grundkapital und Aktienstruktur

Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 30. September 2022 auf EUR 1,4 Mrd. gegenüber EUR 3,6 Mrd. zum 31. Dezember 2021. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 30. September 2022 bei EUR 175.489.025 beziehungsweise 175.489.025 Stück. Dies entspricht einer Erhöhung von ca. 19,8% zum Vorjahr, die der im Juli 2022 durchgeführten Bezugsrechtskapitalerhöhung von 28.990.260 neu ausgegebenen Aktien entstammt.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,94% des Grundkapitals. 0,06% des Grundkapitals (97.934 Stück Aktien zum 30. September 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

In der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2021, die am 13. Mai 2022 virtuell stattfand, wurde die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,93 je Aktie, nach EUR 0,88 je Aktie im Vorjahr, beschlossen und anschließend ausgezahlt.

Finanzierungsrating

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

Mit Ausnahme der Erhöhung des Zinssatzes um 0,5%-Punkte in der von Banken bis Januar 2024 gewährten Brückenfinanzierung über EUR 310 Mio. für den Erwerb der ROBYG-Anteile hat die Herabstufung von Moody's keine Auswirkungen auf die Finanzverbindlichkeiten der TAG. Sollte die TAG in der Zukunft auch von S&P Global nicht mehr innerhalb des Investment Grade-Bereichs eingestuft werden, so ergäben sich mit Ausnahme der Erhöhung des Zinssatzes um ebenfalls 0,5%-Punkte in Schuldscheindarlehen mit Laufzeiten zwischen drei und sieben Jahren von in Summe EUR 64,5 Mio. auch hier keine Effekte auf Finanzverbindlichkeiten, insbesondere bestehen keine Finanzierungszusagen oder Finanzverbindlichkeiten, die an das Vorhandensein eines Investment Grade Ratings geknüpft sind.

Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten

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

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

ANALYSE DER ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

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., der sich zum Stichtag unter Berücksichtigung von Währungsumrechnungseffekten auf EUR 235,0 Mio. beläuft. 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. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird ROBYG seit dem zweiten Quartal berücksichtigt.

Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich für die ersten neun Monate 2022 wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2022	01.01. - 30.09.2021
Netto-Ist-Miete	254,1	249,3
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	13,0	12,6
Mieterträge nach IFRS 16	267,2	261,9
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	64,8	65,6
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	3,3	3,3
Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15	68,1	68,9
Gesamt	335,3	330,8

Der Leerstand in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland lag zum 30. September 2022 bei 4,8% nach 5,5% zum Jahresanfang.

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, inklusive der Mietzuwächse bzw. -reduzierungen aus Akquisitionen des Vorjahres und aus Verkäufen, um rund 2,0% auf EUR 254,1 Mio. gesteigert werden. Einschließlich der weiteren in den Umsätzen aus Vermietung ausgewiesenen Erträge erhöhten sich die gesamten Umsatzerlöse aus Vermietung von EUR 330,8 Mio. auf EUR 335,3 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 neun Monate im Geschäftsjahr 2022 beträgt EUR 1,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,1 Mio.).

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

Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2022	01.01. - 30.09.2021
Instandhaltungsaufwendungen	28,5	28,4
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	7,4	7,0
Betriebskosten Leerstand	7,1	6,9
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	43,0	42,3
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	81,1	81,6
Aufwendungen aus Vermietung	124,2	123,9
Wertminderungen Mietforderungen	3,1	2,7
Gesamt	127,2	126,6

Insgesamt verbesserte sich das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie der Wertminderungen auf Mietforderungen, im Berichtszeitraum um 1,9% auf EUR 208,0 Mio. gegenüber EUR 204,2 Mio. im Vorjahreszeitraum.

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

Verkaufsergebnis in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2022	01.01. - 30.09.2021
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Deutschland)	0,3	1,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Deutschland)	-1,4	-1,1
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Deutschland)	-1,0	-0,1
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften (Deutschland)	42,9	51,0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften (Deutschland)	-43,0	-50,3
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften (Deutschland)	-0,1	0,7
Verkaufsergebnis Deutschland	-1,1	0,5
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Polen)	89,8	55,2
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Polen)	-85,4	-44,8
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Polen)	4,5	10,5
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften (Polen)	8,5	0,6
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften (Polen)	-7,5	-0,6
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften (Polen)	1,1	0,0
Verkaufsergebnis Polen	5,5	10,4
Gesamt	4,5	11,0

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien in Polen konnten, im Wesentlichen aufgrund der Akquisition von ROBYG, um EUR 42,6 Mio. auf EUR 98,4 Mio. gesteigert werden. Im Verkaufsergebnis Polen wirkten sich Effekte aus Kaufpreisallokationen in Höhe von EUR 20,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 3,1 Mio.) ergebnismindernd aus, sodass das Verkaufsergebnis insgesamt mit EUR 4,5 Mio. unter dem Verkaufsergebnis des Vorjahreszeitraums (EUR 11,0 Mio.) liegt.

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

Umsätze aus Dienstleistungen in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2022	01.01. - 30.09.2021
Energiemanagement	32,9	17,5
Hausmeistertätigkeiten	12,7	11,2
Multimediaservice	6,9	6,7
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	4,1	3,5
Sonstige Dienstleistungen	3,2	2,3
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	2,5	1,7
Gesamt	62,3	42,9
Wertminderungsaufwand	-0,7	-0,3
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-38,9	-22,9
Dienstleistungsergebnis	22,8	19,6

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

Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2022	01.01. - 30.09.2021
Aktiviert Personal aufwendungen	7,6	2,3
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1,9	1,3
Erträge aus der Zwischennutzung von Bauprojekten	1,9	0,7
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,3	0,9
Sonstige periodenfremde Erträge	0,3	0,2
Übrige	0,8	0,2
Gesamt	12,8	5,6

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

Die Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien von EUR 274,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 310,6 Mio.) basieren auf der Bewertung des gesamten Immobilienportfolios der TAG zum 30. Juni 2022 durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen. Der Posten betrifft überwiegend im Bestand befindliche Renditeliegenschaften, in geringem Umfang fallen darüber hinaus Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens oder von zur Veräußerung gehaltener Immobilien an. Die nächste vollständige Portfoliobewertung erfolgt zum 31. Dezember 2022.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum im Wesentlichen aufgrund der gestiegenen Anzahl an Mitarbeiter*innen durch den ROBYG-Erwerb auf EUR 55,2 Mio. nach EUR 46,0 Mio. im Vorjahreszeitraum. Zum 30. September 2022 beschäftigte die TAG, einschließlich aller Hausmeister*innen und Handwerker*innen, in Deutschland 1.218 (nach 1.209 Mitarbeiter*innen zum 30. September 2021) und in Polen 668 Mitarbeiter*innen (nach 154 Mitarbeiter*innen zum 30. September 2021).

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 8,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 6,4 Mio.) beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen, im Wesentlichen auf IT-Software, auf selbst genutzte Büroimmobilien des Konzerns, die nach den Regelungen der IFRS zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren sind, sowie auf Betriebs- und Geschäftsausstattung und Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2022	01.01. - 30.09.2021
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	6,4	4,8
Transaktionssteuer Kauf ROBYG	5,1	0,0
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1,7	1,5
Raumkosten	1,5	1,2
EDV-Kosten	1,4	1,2
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1,2	0,8
Werbekosten	1,1	0,4
Personalnebenkosten	1,1	0,7
Nebenkosten des Geldverkehrs	1,0	0,7
Versicherungen	0,9	0,5
Beiträge und Spenden	0,7	1,3
Übrige	2,6	1,1
Gesamt	24,7	14,3

Der sonstige betriebliche Aufwand erhöhte sich im Geschäftsjahr 2022 um EUR 10,4 Mio. auf EUR 24,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 14,3 Mio.). Der Anstieg ist im Wesentlichen bedingt durch Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der ROBYG.

Das Finanzergebnis der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich von EUR -40,4 Mio. auf EUR -22,6 Mio., was in Höhe von EUR 14,8 Mio. auf Erträge aus der Derivatebewertung zurückzuführen ist. Das für die Ermittlung des FFO relevante zahlungswirksame und um Einmaleffekte bereinigte Netto-Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR -32,3 Mio. auf EUR -29,9 Mio. und ermittelt sich wie folgt:

Finanzergebnis in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2022	01.01. - 30.09.2021
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	-0,9	1,2
Übriges sonstiges Finanzergebnis	1,3	0,5
Zinsertrag	15,9	0,6
Zinsaufwand	-38,9	-42,7
Finanzergebnis	-22,6	-40,4
Eliminierung Finanzergebnis Polen	0,9	1,0
Finanzergebnis Deutschland	-21,7	-39,4
Nicht-zahlungswirksames Finanzergebnis aus Anleihen	2,5	2,5
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,9	0,0
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	-11,6	4,5
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-29,9	-32,3

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

Die Ertragsteuern setzten sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2022	01.01. - 30.09.2021
Laufende Steuern	12,3	4,4
Latente Steuern	64,6	77,1
Gesamt	76,9	81,5

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten neun Monaten ein Konzernergebnis von EUR 334,9 Mio. nach EUR 362,4 Mio. im Vorjahreszeitraum. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einem um EUR 36,4 Mio. geringeren Bewertungsergebnis. Gegenläufig wirkte sich insbesondere ein um EUR 17,8 Mio. verbessertes Finanzergebnis aus.

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

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2022	01.01. - 30.09.2021
Konzernergebnis	334,9	362,4
Eliminierung Konzernergebnis Polen	-9,7	-10,0
Konzernergebnis Deutschland	325,2	352,4
Ertragsteuern	73,2	79,9
Finanzergebnis	21,7	39,4
EBIT	420,0	471,7
Bewertungsergebnis	-257,7	-305,8
Abschreibungen	7,1	6,3
Sondereffekte	7,3	0,0
Verkaufsergebnis	1,1	-0,5
EBITDA (bereinigt)	177,8	171,7
Netto-Ist-Miete	252,3	249,2
EBITDA-Marge (bereinigt)	70,5%	68,9%
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-29,9	-32,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-1,8	-0,9
Garantiedividende Minderheiten	-0,8	-1,0
FFO I	145,3	137,5
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-9,2	-9,6
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	136,1	127,9
Modernisierungs-Capex	-50,6	-38,5
AFFO	85,5	89,4
Verkaufsergebnis Deutschland	-1,1	0,5
Ergebnisbeitrag aus der Geschäftstätigkeit in Polen	11,4	6,1
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	155,6	144,1
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	153.322	146.350
FFO I je Aktie in EUR	0,95	0,94
FFO II je Aktie in EUR	1,01	0,98
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	153.322	147.355
FFO I je Aktie in EUR	0,95	0,93
FFO II je Aktie in EUR	1,01	0,98

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 von EUR 137,5 Mio. auf EUR 145,3 Mio. gesteigert werden. Zu diesem Anstieg trugen ein um EUR 6,1 Mio. erhöhtes bereinigtes EBITDA, ein um EUR 2,4 Mio. verbessertes Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte) sowie um EUR 0,2 Mio. geringere Garantiedividenden auf Minderheiten bei. Dem entgegen stehen um EUR 0,9 Mio. erhöhte laufende Ertragsteuern.

Der AFFO verringerte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 89,4 Mio. auf EUR 85,5 Mio. um -4,3%. Dem um EUR 7,8 Mio. höheren FFO I, standen im Wesentlichen der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um EUR -12,1 Mio. temporär höhere Modernisierungs-Capex entgegen.

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

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2022	01.01. - 30.09.2021
Beitrag Konzernergebnis Polen	9,7	10,0
Sondereffekte aus Anlaufkosten Vermietung	0,0	0,1
Effekte aus der Kaufpreisallokation	20,8	3,1
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften Polen	-16,5	-4,8
Latente Steuern	-0,8	-2,6
Minderheiten Polen	-1,8	0,3
Beitrag Geschäftstätigkeit Polen zum FFO II	11,4	6,1

Vermögenslage und Investitionen

Die Bilanzsumme stieg zum 30. September 2022 auf EUR 8.462,5 Mio. nach EUR 7.088,6 Mio. zum 31. Dezember 2021. Zum 30. September 2022 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 7.881,0 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 6.735,3 Mio.), davon entfallen EUR 6.688,0 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 6.387,4 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 1.193,1 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 347,9 Mio.) auf Immobilien in Polen.

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

Renditeliegenschaften in EUR Mio.	2022	2021
Stand per 01. Januar	6.540,5	5.819,2
Erwerb durch Unternehmenszusammenschlüsse	124,8	0,0
Zugang durch Kauf von Immobilien	12,8	4,6
Investitionen in Bestandsimmobilien	59,3	67,8
Investitionen in Projektentwicklungen	101,6	177,9
Übertragung aus Vorratsimmobilien	0,7	3,3
Übertragung in Vorratsimmobilien	-13,3	0,0
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-206,4	-68,9
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	2,5	0,9
Veräußerungen	-7,7	-1,9
Marktwertveränderungen	266,3	539,6
Währungsumrechnung	-22,4	-2,0
Stand per 30. September /31. Dezember	6.858,7	6.540,5

Für laufende Instandhaltung und Modernisierungen hat die TAG in Deutschland in ihrem like-for-like-Portfolio, d. h. ohne die Akquisitionen des Geschäftsjahres und ohne Projektentwicklungen, im Berichtszeitraum Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 88,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 76,3 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 28,2 (Vorjahreszeitraum: EUR 28,3 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 59,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 48,0 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2022	01.01. - 30.09.2021
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	32,3	22,3
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	18,3	16,1
Mieterwechsel	9,2	9,6
Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like-Portfolio	59,8	48,0

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. - 30.09.2022	01.01. - 30.09.2021
Akquisitionen Geschäftsjahr	137,4	4,4
Projektentwicklungen	101,6	123,3
- davon kapitalisierte Zinsen	2,3	1,1
like-for-like-Portfolio Deutschland*	59,8	48,0
- davon Investitionen in bestehende Fläche	59,8	48,0
Sonstige**	0,0	0,0
Investitionen Gesamtportfolio	298,8	175,5

* Investitionen in Renditeliegenschaften EUR 59,3 Mio. (Vorjahr: EUR 47,8 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.)

** Mietanreize, z.B. mietfreie Zeiten für Mieter*innen infolge durch von Mieter*innen selbst übernommene Modernisierungen, sind mit einem Gesamtvolumen von ca. TEUR 20 p. a. von untergeordneter Bedeutung; Angaben zu Modernisierungsaufwendungen im Zusammenhang mit Joint Ventures entfallen, da die TAG an keinen Joint Ventures beteiligt ist.

Die Akquisitionen beinhalten Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss ROBYG in Höhe von EUR 124,8 Mio. sowie die weiteren Ankäufe im deutschen Portfolio in Höhe von EUR 12,6 Mio. 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 13,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4,1 Mio.) und in Polen EUR 261,0 Mio. (Vorjahr: EUR 176,2 Mio.) investiert. Die Modernisierungsaufwendungen für das like-for-like-Portfolio betreffen nur Investitionen in bestehende Flächen, die Investitionen in zusätzliche Flächen sind von untergeordneter Bedeutung.

Eine detaillierte Aufteilung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen sowie der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen je m² auf die einzelnen Regionen können zudem der Übersichtstabelle zum Portfolio im 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.	30.9.2022	31.12.2021
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	79,3	96,5
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-1,5	-2,4
Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung	77,8	94,1

In den ersten neun 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.) durch das positive Konzernergebnis von EUR 334,9 Mio. sowie aufgrund der im Juli 2022 erfolgreich abgeschlossenen Kapitalerhöhung mit einem Netto-Effekt von EUR 192,5 Mio. insgesamt auf EUR 3.494,5 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 3.129,5 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 41,3% (31. Dezember 2021: 44,1%).

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

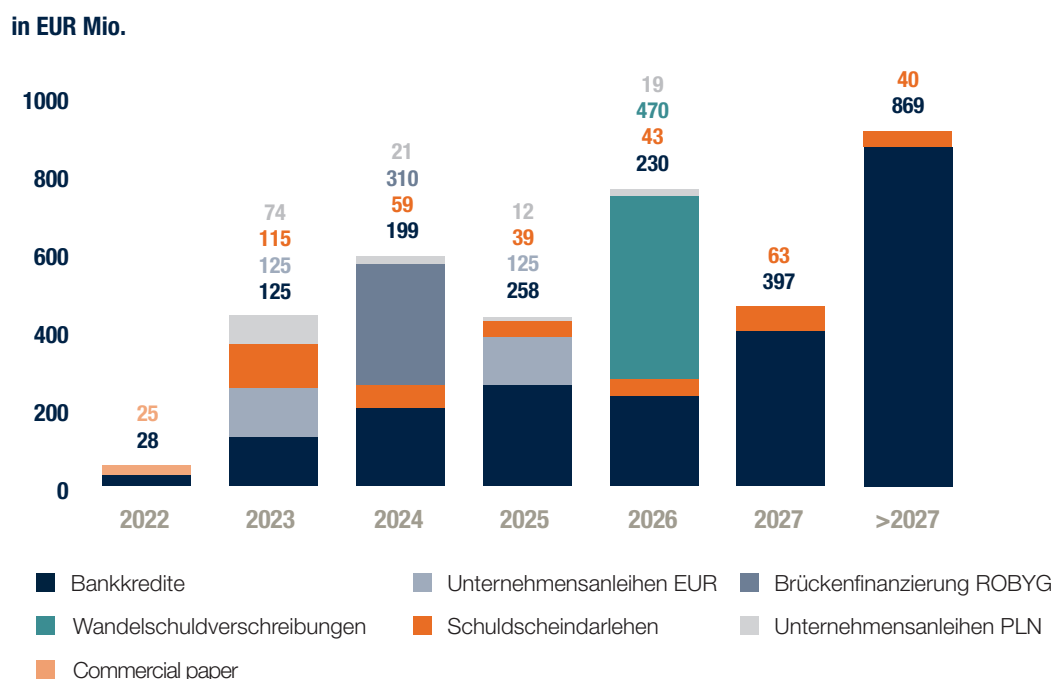
in EUR Mio.	30.09.2022 NTA	31.12.2021 NTA
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.378,0	3.039,7
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	727,8	653,8
Zeitwert Derivate	-4,6	16,6
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	50,9	51,2
Geschäfts- und Firmenwert	-252,5	-18,3
Immaterielle Vermögenswerte	-5,0	-4,9
EPRA NTA (verwässert)	3.894,6	3.738,2
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	175.391	146.380
EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)	22,21	25,54

Bei der im August 2020 emittierten Wandelschuldverschreibung 2020/2026 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 470,0 Mio.) liegt der aktuelle Wandlungspreis über dem Aktienkurs, sodass keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren. Die Minderung des EPRA NTA ergibt sich trotz des guten operativen Ergebnisses und der positiven Effekte aus der Immobilienbewertung insbesondere aus der Steigerung der Anzahl ausstehender Aktien infolge der Kapitalerhöhung.

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

in EUR Mio.	30.09.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.436,1	2.066,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	762,1	546,3
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	459,2	457,8
Liquide Mittel	-79,3	-96,5
Nettofinanzverschuldung	3.578,1	2.974,1
Renditeliegenschaften	6.858,6	6.540,4
Immobilien im Sachanlagevermögen	10,5	9,1
Immobilien des Vorratsvermögens	769,5	113,8
Immobilien des zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögens	242,3	72,0
Immobilienvolumen (Buchwert)	7.881,0	6.735,3
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	0,0	67,9
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	82,0	81,7
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	7.963,0	6.884,9
LTV	44,9%	43,2%

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2022 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:



Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 6,9 Jahre (31. Dezember 2021: 7,6 Jahre), die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 5,0 Jahre (31. Dezember 2021: 6,3 Jahre).

Der durchschnittliche Zins der Bankkredite belief sich zum 30. September 2022 auf 1,8% (31. Dezember 2021: 1,6%), der der gesamten Finanzverbindlichkeiten auf 1,6% (31. Dezember 2021: 1,4%). 89% (31. Dezember 2021: 99%) der gesamten Finanzierungsverbindlichkeiten verfügen über Festzinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2022 und 2023 zu verhandelnden Kredite, die, mit Ausnahme der von ROBYG in polnischen Złoty aufgenommenen Verbindlichkeiten, vollständig auf Euro lauten, turnusgemäß prolongiert werden.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Vorbermerkung

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu sowie zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Prognose und der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die TAG wird auf die ausführlichen Darstellungen im 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.

Prognosen für das Geschäftsjahr 2022

Die Prognosen für das Geschäftsjahr 2022, die für den FFO I im November 2021 und für den FFO II im März 2022 veröffentlicht wurden, bleiben im Hinblick auf die absoluten Beträge weiterhin 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% 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. +33% 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 175.498.025 Stück erhöht. In der Folge war bereits im August 2022 eine Anpassung der FFO I- und FFO II-Prognose auf Basis der einzelnen Aktie erforderlich, die sich unverändert wie folgt darstellt:

- **FFO I je Aktie:** EUR 1,20 (2021: EUR 1,24, ca. -3% im Vergleich zum Vorjahr)
- **FFO II je Aktie:** EUR 1,58 (2021: EUR 1,29, ca. +22% 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 158.900.067 Stück.

Vorstand und Aufsichtsrat der TAG planen, zur weiteren Stärkung der Kapital- und Finanzierungsbasis der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2022 keine **Dividendenzahlung** vorzuschlagen. Damit wird von der bisherigen Dividendenprognose, die eine Dividendenzahlung über EUR 143 Mio. (EUR 0,81 je Aktie) vorsah, abgerückt.

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: 5,5%) 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.

Prognosen für das Geschäftsjahr 2023

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

- **FFO I** (ohne Ergebnis aus Verkäufen und ohne mögliche Verwässerungseffekte aus Wandelanleihen):
EUR 170 Mio. bis EUR 174 Mio. (Prognose 2022: ca. EUR 190 Mio., ca. -9% im Vergleich zum Vorjahr) bzw.
EUR 0,98 je Aktie (Prognose 2022: EUR 1,20, ca. -18% im Vergleich zum Vorjahr)
- **FFO II** (FFO I mit Ergebnis aus Verkäufen, insbesondere aus der Geschäftstätigkeit in Polen):
EUR 240 Mio. bis EUR 246 Mio. (Prognose 2022: ca. EUR 250 Mio., ca. -3% im Vergleich zum Vorjahr) bzw.
EUR 1,39-1,40 je Aktie (Prognose 2022: EUR 1,58, ca. -12% im Vergleich zum Vorjahr)

Die Anzahl der Aktien, die für die Prognose des FFO I und des FFO II je Aktie verwendet wurde, beläuft sich auf die aktuell ausstehende Aktienanzahl (ohne eigene Aktien) von 175.391.091 Stück.

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

Der erwartete Rückgang des FFO I im Geschäftsjahr 2023 um EUR ca. 18 Mio. im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus geplanten ca. EUR 10 Mio. höheren Zinsaufwendungen, ca. EUR 4 Mio. höheren Ertragsteuern, ca. EUR 4 Mio. höheren Instandhaltungsaufwendungen sowie aus höheren Forderungsverlusten und Nebenkosten durch erhöhte Energiepreise von ca. EUR 4 Mio. Der in der FFO I Prognose enthaltene positive Beitrag aus der Vermietungstätigkeit in Polen, der in 2022 noch von untergeordneter Bedeutung sein wird, beläuft sich für das Jahr 2023 auf ca. EUR 4 Mio.

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

In Bezug auf den FFO II ist der Rückgang um nur ca. EUR 7 Mio., trotz des um rund EUR 18 Mio. geringeren FFO I und neben Projekten mit höheren Verkaufspreisen auch darauf zurückzuführen, dass ROBYG in 2023 für ein volles Geschäftsjahr konsolidiert wird (in 2022 ab 31. März) und damit höhere Umsätze aus Wohnungsverkäufen realisiert werden. Insgesamt werden in Polen in 2023 Übergaben von mindestens 3.500 Wohnungen erwartet. In Bezug auf Verkäufe wird für Polen in 2023 von mindestens 2.700 Wohnungen ausgegangen. Buchgewinne oder Buchverluste aus dem geplanten Verkauf der rund 2.500 deutschen Wohnungen wurden für Zwecke der FFO II-Prognose nicht angenommen.

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

NACHTRAGSBERICHT

In den vergangenen Monaten wurde die vorzeitige Refinanzierung sämtlicher Bankkredite für Immobilienportfolios in Deutschland, deren Laufzeit in 2023 endet, vorgenommen und ist per heute nahezu vollständig umgesetzt. Insgesamt handelt es sich um ein neues Kreditvolumen von EUR 260 Mio. mit Laufzeiten zwischen fünf und zehn Jahren bei einer durchschnittlichen Verzinsung von ca. 3,9% p.a. Da sich die auslaufenden Kreditbeträge, die über eine durchschnittliche Verzinsung von ca. 3,4% p.a. verfügen, nur auf EUR 116 Mio. belaufen, ergibt sich aus dieser vorzeitigen Refinanzierung ein Liquiditätszufluss von EUR 144 Mio.

Unter Einbeziehung einer ebenfalls neu abgeschlossenen Bankfinanzierung für eine Akquisition aus Vorjahren über EUR 17 Mio. konnte damit zusätzliche Liquidität von EUR 161 Mio. generiert werden. Die zugehörigen Kreditverträge wurden nach dem Stichtag entweder bereits unterschrieben oder es ist kurzfristig mit einer Unterschrift zu rechnen, die zugehörigen Zinssätze sind bereits fixiert.

Hamburg, 21. November 2022

Claudia Hoyer
COO

Martin Thiel
CFO

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.09.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	6.858.647	6.540.418
Immaterielle Vermögenswerte	257.504	23.126
Sachanlagen	44.963	42.790
Nutzungsrechte	10.992	8.715
Andere finanzielle Vermögenswerte	14.923	10.312
Derivative Finanzinstrumente	3.513	0
Latente Steuern	48.418	34.423
	7.238.961	6.659.784
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	769.541	113.758
Andere Vorräte	1.947	77
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23.906	19.718
Ertragsteuererstattungsansprüche	5.704	25.932
Derivative Finanzinstrumente	5.106	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	95.799	32.976
Geleistete Anzahlungen auf Unternehmenserwerbe	0	67.925
Liquide Mittel	79.278	96.455
	981.282	356.841
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	242.285	72.004
	8.462.528	7.088.632

Passiva in TEUR	30.09.2022	31.12.2021
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	175.391	146.380
Kapitalrücklage	682.914	519.901
Andere Rücklagen	-54.664	-13.967
Kumuliertes Konzernergebnis	2.574.335	2.387.434
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	3.377.977	3.039.748
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	116.548	89.797
	3.494.525	3.129.544
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.907.813	1.927.868
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	443.703	542.742
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	458.897	456.771
Derivative Finanzinstrumente	4.051	16.648
Rückstellungen für Pensionen	5.157	5.423
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	44.086	25.550
Latente Steuern	793.386	682.025
	3.657.093	3.657.027
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	528.273	138.642
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	318.401	3.536
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	288	1.022
Ertragsteuerschulden	10.535	9.584
Sonstige Rückstellungen	36.719	47.905
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.098	40.761
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	343.596	59.537
	1.310.910	300.986
Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen	0	1.075
	8.462.528	7.088.632

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.09.2022	01.01. - 30.09.2021
Umsätze aus Vermietung	335.252	330.842
Wertminderungsaufwand	-3.054	-2.700
Aufwendungen aus Vermietung	-124.157	-123.897
Mietergebnis	208.042	204.245
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	141.635	107.721
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-137.172	-96.734
Verkaufsergebnis	4.463	10.987
Umsätze aus Dienstleistungen	62.328	42.888
Wertminderungsaufwand	-676	-341
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-38.892	-22.912
Dienstleistungsergebnis	22.761	19.635
Sonstige betriebliche Erträge	12.838	5.566
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	274.209	310.625
Personalaufwand	-55.247	-46.005
Abschreibungen	-7.983	-6.429
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-24.740	-14.302
EBIT	434.343	484.322
Sonstiges Finanzergebnis	403	1.666
Zinsertrag	15.940	631
Zinsaufwand	-38.934	-42.729
EBT	411.752	443.890
Ertragsteuern	-76.902	-81.523
Konzernergebnis	334.850	362.367
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	11.795	14.799
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	323.055	347.568
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	2,18	2,37
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,97	2,20

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.09.2022	01.01. - 30.09.2021
Konzernergebnis	334.850	362.368
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	22.994	42.097
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	12.261	4.422
Abschreibungen	7.983	6.429
Sonstiges Finanzergebnis	-403	-1.666
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-274.209	-310.625
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-1.033	-662
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	-46
Wertminderungen auf Forderungen	3.730	3.041
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	64.641	77.100
Veränderungen der Rückstellungen	-17.543	4.536
Erhaltene Zinsen	1.188	174
Gezahlte Zinsen	-39.435	-36.018
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	6.929	-9.504
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-88.057	-26.645
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	30.502	8.370
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	64.397	123.370
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	51.683	36.021
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften	-401.430	0
Auszahlungen für Fremdwährungssicherungsgeschäfte	-12.235	0
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-174.173	-166.748
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	669	466
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	463	196
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-5.969	-7.606
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-540.992	-137.671
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile	0	315
Einzahlungen aus der Ausgabe neuer Anteile	201.824	0
Transaktionskosten in Bezug zur Ausgabe neuer Anteile	-10.979	0
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	89.473	149.800
Auszahlungen für die Rückzahlung von Wandelanleihen	0	-92.998
Dividendenzahlung	-136.153	-128.814
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-4.027	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	893.526	201.464
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-567.777	-120.819
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1.779	-2.138
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	464.106	-93.191
Zahlungswirksame Veränderungen	-12.489	-107.492
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	94.100	320.019
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	-3.843	-1.617
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	77.767	210.910

FINANZKALENDER 2023 DER TAG

VERÖFFENTLICHUNGEN / EVENTS

16. März 2023	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2022
20. April 2023	Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts 2022
11. Mai 2023	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2023
16. Mai 2023	Hauptversammlung, Hamburg
14. August 2023	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2023
14. November 2023	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2023



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

Die Zwischenmitteilung zum dritten Quartal 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
Titelbild: Thomas Müller

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