



# ZWISCHEN BERICHT 2023

ZUM 2. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

**TAG**  
Immobilien AG

## KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Netto-Ist-Miete	174,1	169,1
EBITDA (bereinigt) Vermietung	121,8	117,6
EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen	32,9	14,1
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	23,2	5,1
Konzernergebnis	-304,7	301,8
FFO I je Aktie in EUR	0,51	0,66
FFO I	89,1	96,2
davon aus der Geschäftstätigkeit in Deutschland	89,5	96,2
davon aus der Geschäftstätigkeit in Polen	-0,4	0,0
FFO II je Aktie in EUR	0,64	0,69
FFO II	111,6	100,6
<b>Kennzahlen der Konzernbilanz</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Bilanzsumme	7.756,4	8.214,6
Eigenkapital	3.057,8	3.307,7
EPRA Net Tangible Assets (NTA) je Aktie in EUR	18,93	20,74
LTV in %	47,5	46,7
<b>Portfoliodaten</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Einheiten Deutschland	85.748	86.914
Einheiten Polen (fertiggestellte Mietwohnungen)	2.281	1.153
Verkaufte Wohnungen Polen	1.817	1.751
Übergebene Wohnungen Polen	863	3.510
Immobilienvolumen (gesamt, in EUR Mio.)	7.109,3	7.481,4
Immobilienvolumen Deutschland (in EUR Mio.)	5.824,0	6.328,8
Immobilienvolumen Polen (in EUR Mio.)	1.285,3	1.152,6
Leerstand in % (gesamt, Deutschland)	5,0	4,8
Leerstand in % (Wohneinheiten, Deutschland)	4,7	4,4
l-f-l Mietwachstum in % (Deutschland)	1,6	1,5
l-f-l Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau, Deutschland)	2,1	2,7
<b>Mitarbeiter*innen</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.834	1.739
<b>Kapitalmarktdaten</b>		
Marktkapitalisierung zum 30.06.2023 in EUR Mio.		1.519,7
Grundkapital zum 30.06.2023 in EUR		175.489.025
WKN/ISIN		830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.06.2023 (ausgegeben)		175.489.025
Anzahl der Aktien zum 30.06.2023 (ausstehend, ohne eigene Aktien)		175.441.591
Free Float in % (ohne eigene Aktien)		99,97%
Index		MDAX/EPRA

# INHALT

## INHALT

Kennzahlen	<b>01</b>
Konzernzwischenlagebericht	<b>03</b>
Konzernbilanz	<b>29</b>
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	<b>31</b>
Konzerngesamtergebnisrechnung	<b>32</b>
Konzernkapitalflussrechnung	<b>33</b>
Konzerneigenkapitalentwicklung	<b>34</b>
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	<b>35</b>
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	<b>54</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter*innen	<b>56</b>
TAG Finanzkalender/Kontakt	<b>57</b>

# LAGE BERICHT

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN SECHS MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2023

### GRUNDLAGEN DES KONZERNS

#### Überblick und Konzernstrategie

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

Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 30. Juni 2023 rund 85.700 (31. Dezember 2022: rund 86.900) Einheiten in Deutschland. In Polen verfügt die TAG im Geschäftsfeld Vermietung von Wohnungen zum Stichtag über ca. 2.300 (31. Dezember 2022: ca. 1.150) fertiggestellte Wohnungen. Weitere ca. 1.050 (31. Dezember 2022: ca. 2.200) Mietwohnungen befinden sich im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve zum zukünftigen Bau von ca. 7.550 (31. Dezember 2022: ca. 10.100) weiteren Wohnungen. Im Bereich des Verkaufsgeschäfts, das auch Joint Ventures mit einem geplanten Verkaufsvolumen aus dem vorhandenem Projektbestand von ca. 2.000 Wohnungen umfasst, sind zum Stichtag ca. 5.800 Wohnungen im Bau (inklusive ca. 175 fertiggestellte und noch nicht verkaufte Wohnungen, 31. Dezember 2022: ca. 6.400 Wohnungen im Bau, ca. 360 fertiggestellte und noch nicht verkaufte Wohnungen). Die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere ca. 13.500 (31. Dezember 2022: ca. 12.600) zukünftige Wohnungen.

Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 30. Juni 2023 EUR 1,5 Mrd. (31. Dezember 2022: EUR 1,1 Mrd.).

Das Geschäftsmodell der TAG in Deutschland besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen. Alle für die Immobilienbewirtschaftung wesentlichen Funktionen werden durch eigene Mitarbeiter\*innen wahrgenommen. Darüber hinaus werden Hausmeisterdienstleistungen und 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 Marktkenntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung.

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 2,1 Mio. Einheiten. Darüber hinaus unterstützt die absolute Größe des polnischen Marktes (ca. 38 Mio. Einwohner, fünftgrößtes EU-Land nach Einwohnerzahl), gepaart mit einem steigenden Dienstleistungssektor und einer günstigen demografischen Entwicklung („Generation Mieten“ – wachsende Präferenz für Mietwohnungen) den Markteintritt der TAG in Polen. Der Vorstand erwartet, dass sich die TAG durch den frühen Markteintritt einen Wettbewerbsvorteil in Bezug auf Umfang, Marktkenntnis, Marktdurchdringung und Marktposition verschaffen kann.

Mit dem zum 31. März 2022 wirksam gewordenen Erwerb der ROBYG S.A. mit Sitz in Warschau („ROBYG“) vergrößerte die TAG ihre Plattform auf dem schnell wachsenden polnischen Mietwohnungsmarkt. Neben der Verstärkung des Portfolios in den bestehenden Regionen Breslau, Posen und insbesondere Dreistadt ermöglicht diese Akquisition der TAG auch einen umfassenden Markteintritt in Warschau.

Das langfristige Wachstumsziel der TAG sieht den Aufbau eines Bestandes von ca. 20.000 Mietwohneinheiten in Polen vor. Mittelfristig, d. h. innerhalb der nächsten fünf Jahre bis Ende des Jahres 2028, soll der Mietwohnungsbestand auf ca. 10.000 Wohnungen anwachsen. Daneben sollen auch die schon bestehenden Verkaufsaktivitäten in Polen weiter fortgesetzt werden. Dabei liegt der Investitionsschwerpunkt auf Neubauwohnungen in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Vantage und ROBYG werden auch in Zukunft rechtlich selbstständig agieren, jedoch wurden die beiden Unternehmen zu Beginn des vierten Quartals 2022

zu einer organisatorischen Einheit zusammengeführt. Innerhalb von Vantage wird das Mietwohnungsportfolio gehalten und verwaltet, innerhalb von ROBYG werden Verkaufsprojekte umgesetzt und die Bautätigkeit durchgeführt.

## Nachhaltige Unternehmensentwicklung

Für die TAG steht fest: Bezahlbares Wohnen und zukunftsweisender Klimaschutz können und müssen zusammen und sozial gedacht werden. Das gilt gerade in herausfordernden Zeiten, die geprägt sind von steigenden Energiepreisen, allgemeinen Teuerungen und höheren Baukosten. Vor diesem Hintergrund hat die TAG im Berichtszeitraum auf der einen Seite sozialverträgliche Lösungen weiterentwickelt, um die Unsicherheit vieler Mieter\*innen, vor allem entstanden durch gestiegene Energiekosten und die hohe Inflation, zumindest in Teilen aufzufangen. Auf der anderen Seite haben wir unsere Dekarbonisierungsstrategie weiter umgesetzt und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unseres Bestandes in Deutschland weiter reduziert. Mit der Dekarbonisierungsstrategie verfolgen wir das Ziel, unseren Gebäudebestand bis 2045 nahezu klimaneutral aufzustellen und so unseren Beitrag zur Begrenzung der Erderwärmung auf unter 1,5 Grad Celsius zu leisten. Da der Energieverbrauch für das Gros der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Wohngebäuden verantwortlich ist, realisieren wir in unseren Beständen vor allem Maßnahmen zur Modernisierung von Heizanlagen, stellen auf effizientere Anlagensteuerung und den Einsatz nichtfossiler Brennstoffe um. Auch Gebäudehüllen modernisieren wir sukzessive, planen erste Projekte im Bereich serielles Sanieren und realisieren unsere Neubauten in Polen energieeffizient. Sämtliche energetischen Verbesserungen nutzen perspektivisch nicht nur dem Klimaschutz, sondern sorgen gleichzeitig auch für niedrigere Energiekosten. Eine weitere Chance, Energie und damit CO<sub>2</sub>-Emissionen einzusparen, liegt in der Nutzung digitaler Lösungen. So statten wir zum Beispiel immer mehr Wohnungen mit Smart-Metering-Technik aus.

Doch nicht nur in der Gebäudemodernisierung ist die Digitalisierung ein wichtiger Baustein, sie unterstützt uns auch dabei, in unserem Unternehmen Prozesse weiter zu optimieren und unsere Serviceleistungen in der Kundenkommunikation weiter auszubauen, beispielsweise durch die Mieter-App. Über die App sind wir zu jeder Tageszeit schnell für unsere Mieter\*innen erreichbar und ermöglichen ihnen, flexibel und bequem Themen rund ums Wohnen zu klären. Daneben setzen wir weiterhin auf den persönlichen Austausch.

Mit unserer TAG Miteinander Stiftung wollen wir Kinder und Jugendliche, Familien und Senior\*innen sowie hilfsbedürftige, in Not geratene Menschen unterstützen. Auch in Polen setzen wir uns dafür ein, die Lebensqualität der Bewohner\*innen in ihren Quartieren durch Investitionen in Infrastruktur, Außenanlagen und Grünflächen zu verbessern.

Uns ist es ein wichtiges Anliegen, den TAG Mitarbeiter\*innen ein attraktives Arbeitsumfeld, flexible Arbeitszeitmodelle und vielfältige Weiterentwicklungsmöglichkeiten zu bieten, sodass sie gern und langfristig bei der TAG arbeiten.

Unser Engagement im Bereich der nachhaltigen Unternehmensentwicklung wird auch von Ratingagenturen gewürdigt und ausgezeichnet. In einem im Januar 2023 veröffentlichten Report von Sustainalytics, einem der führenden Unternehmen für Marktforschung, Ratings und Daten zu ESG-Themen, belegte die TAG von insgesamt über 1.000 analysierten Immobilienunternehmen weltweit Platz 9 und lag damit unter den Top 2% aller Unternehmen in diesem Sektor. Weiterhin wurde die TAG am 20. Juni 2023 von MSCI ESG Ratings in die Stufe „A“ eingeordnet und nimmt damit bei diesem renommierten ESG-Rating-Anbieter die drittbeste von insgesamt sieben möglichen Ratingstufen ein.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Nach zwei Quartalen in Folge mit negativem Wachstum im Winterhalbjahr 2022/2023 sind die aktuellen Konjunkturindikatoren zum Start in das Jahr 2023 ebenfalls verhalten. Die Belastungen aus den Energiepreissteigerungen, der weltwirtschaftlichen Schwäche und den ungünstigeren Finanzierungsbedingungen wirken nach und verzögern laut Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz die erwartete konjunkturelle Erholung. Auslöser hierfür sind im Wesentlichen die wachsende wirtschaftliche Unsicherheit durch den Krieg in der Ukraine und die hohe Inflationsrate.

Im zweiten Quartal 2023 stagnierte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorquartal preis-, saison- und kalenderbereinigt und blieb unverändert. Im Vergleich mit dem zweiten Quartal des Vorjahres ist das BIP preisbereinigt um 0,6% gesunken. Allerdings stand im zweiten Quartal 2022 auch ein Arbeitstag mehr zur Verfügung. Wird dieser Kalender-Effekt herausgerechnet, war das BIP preis- und kalenderbereinigt nur um 0,2% niedriger als in Q2 2022. In der Jahresbetrachtung ist die deutsche Wirtschaft insgesamt jedoch auf Wachstumskurs, das BIP in Deutschland betrug im Jahr 2022 rund EUR 3,87 Billionen. Somit wuchs das BIP preisbereinigt im Vergleich zum Vorjahr um 1,8%.

Das Statistische Bundesamt gab im Juli 2023 bekannt, dass die Inflationsrate in Deutschland, gemessen an der Veränderung des Verbraucherpreisindex gegenüber dem Vorjahresmonat, im Juni 2023 bei 6,4% lag. Ursächlich hierfür waren insbesondere Preiserhöhungen bei Nahrungsmitteln (+13,7% im Vorjahresvergleich). Bei Energieprodukten machen sich die Entlastungspakete der Bundesregierung, wie die Preisbremsen für Strom, Erdgas und Fernwärme im Jahresvergleich bereits entlastend bemerkbar (+3%). Die Inflationsrate ohne Energie und Nahrungsmittel lag demgegenüber im Juni 2023 bei 5,8% (Vorjahresmonat 3,2%).

Laut dem ifo Geschäftsklimaindex aus dem Juni 2023 ist die Stimmung in der deutschen Wirtschaft eingetrübt, der Index ist im Juni auf 88,5 Punkte gefallen (Vorjahreswert in der Vergleichsperiode 92,3). Die Erwartungen fielen deutlich pessimistischer aus, da die Unternehmen ihre aktuelle Lage vermehrt als schlecht bewerten. Vor allem die Schwäche der Industrie bringt die deutsche Konjunktur in schwieriges Fahrwasser. Die Arbeitslosenquote stieg nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit im Juni 2023 leicht an und lag bei 5,5% gegenüber 5,4% zum Vorjahresende.

Nach den aktuellen Projektionen der Deutschen Bundesbank im Juni 2023 erholt sich die deutsche Wirtschaft nur mühsam von den Krisen der vergangenen drei Jahre. Vor allem die hohe Inflation schmälert die Kaufkraft der Bürgerinnen und Bürger. Im laufenden Jahr wird eine Reduzierung des BIP um 0,3% erwartet. In den beiden Folgejahren wird dagegen ein Aufwärtstrend in der Wirtschaft vorausgesagt. Insgesamt ging die Inflationsrate von 8,7% im vergangenen Jahr auf aktuell 6% zurück. In den kommenden beiden Jahren soll sie laut Bundesbank auf 3,1% beziehungsweise 2,7% sinken. Insgesamt wird nach Einschätzung der Experten in den Jahren 2024 und 2025 ein Wirtschaftswachstum von 1,2% beziehungsweise 1,3% erwartet.

Auch das ifo Institut geht im Juni 2023 in seiner Konjunkturprognose von einem Rückgang der deutschen Wirtschaftsleistung um 0,4% in 2023 aus. Im Frühjahr hatte das Institut nur einen Rückgang um 0,1% erwartet. Im kommenden Jahr sehen die Forscher eine Steigerung um 1,5% als realistisch an, zuvor hatten sie allerdings mit +1,7% gerechnet. Die Inflation soll langsam von 6,9% im Jahr 2022 auf 5,8% in diesem Jahr und dann auf 2,1% in 2024 sinken.

Auch soll der Anstieg bei Baupreisen nur langsam zurückgehen und die Kreditzinsen unverändert hoch bleiben, sodass sich die Nachfrage nach Bauleistungen weiter verringern wird.

Im Jahr 2022 sind ca. 2,7 Millionen Menschen nach Deutschland zugezogen. Die Anzahl der Auswanderer aus Deutschland betrug im Jahr 2022 rund 1,2 Millionen. Der Wanderungssaldo betrug folglich +1,5 Millionen. Im Juli 2023 wurde das Fachkräfteeinwanderungsgesetz vom Bundesrat zur gezielten Einwanderung qualifizierter Arbeitskräfte beschlossen. Damit dürfen künftig jährlich bis zu 50.000 Staatsangehörige aus den Westbalkanstaaten nach Deutschland zuwandern.

## Gesamtwirtschaftliche Lage in Polen

In den letzten Jahren hat die polnische Wirtschaft eine signifikant positive Entwicklung erfahren. Seit dem EU-Beitritt 2004 ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Landes um mehr als das 2,5-Fache gewachsen, was nahezu das Doppelte des europäischen Durchschnitts darstellt. Der Handel mit internationalen Partnern hat ebenfalls zugenommen. Das Außenhandelsvolumen hat sich seit 2004 um mehr als das 4-Fache erhöht. Im ersten Quartal 2023 verzeichnete das Land zusätzlich einen Exportüberschuss von knapp EUR 3 Mrd., was zur Finanzierung von weiteren Investitionen beiträgt.

Deutschland bleibt weiterhin, gemessen am Umsatz, Polens größter Handelspartner. Laut Destatis stiegen die deutschen Exporte nach Polen im Jahresvergleich zwischen Januar und Mai 2023 um knapp 1% auf rund EUR 37 Mrd.

Im ersten Quartal 2023 verzeichnete das BIP gegenüber dem Vorquartal in Polen einen realen Anstieg um 3,9%, im periodischen Jahresvergleich stagnierte der Wert. Laut der Frühjahrsprognose der Europäischen Kommission wird erwartet, dass das BIP Polens im Jahr 2023 um 0,7% wachsen wird. Damit würde Polen möglicherweise erstmals seit 2004 ein geringeres Wachstum als der EU-Durchschnitt verzeichnen.

Weiterhin deuten die Prognosen darauf hin, dass die Inflation in Polen im Jahr 2023 mit voraussichtlich 11,7% im zweistelligen Bereich bleiben wird. Dies hat leicht negative Auswirkungen auf den Konsum und wird erwartungsgemäß zu einem Rückgang der Ausgaben der Privathaushalte um 0,1% führen. Zusätzlich belastet der hohe Leitzins der polnischen Zentralbank die Situation. Dieser Leitzins liegt derzeit bei 6,75%. Aufgrund der variablen Zinssätze der meisten Immobilienkredite führt eine Erhöhung des Leitzinses zu einem Anstieg der Rückzahlungsrate, was wiederum zu einer Einschränkung der finanziellen Mittel für private Anschaffungen führt. Um den daraus entstehenden wirtschaftlichen Druck abzufedern, hat die polnische Regierung bereits im Jahr 2022 Maßnahmen ergriffen, indem sie Zahlungspausen bei Immobilienkrediten eingeführt hat. Die polnische Regierung hat bereits in Aussicht gestellt, dass eine Verlängerung dieser Zahlungspausen möglich ist. Ab Juli 2023 übernimmt eine staatliche Förderbank im Rahmen des Programms „Die erste Wohnung“ einen Teil der Finanzierungskosten bis maximal rund TEUR 130 bei neuen Immobilienkrediten. Mit dieser wesentlichen Subvention werden Privatkunden für 10 Jahre maximal 2% Zinsen in Rechnung gestellt.

Gemäß den Daten der Statistikbehörde GUS (Główny Urząd Statystyczny) gab es im polnischen Arbeitsmarkt zum Ende des ersten Quartals 2023 rund 115.000 offene Stellen. Dies entspricht einem Rückgang von etwa einem Viertel im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal. Im April 2023 verzeichnete das Durchschnittsgehalt eine nominale Steigerung um 12,8% im Vergleich zum Vorjahresniveau. Seit dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine haben sich zwischen 1,2 Mio. und 1,5 Mio. Geflüchtete aus der Ukraine dauerhaft in Polen angesiedelt, die überwiegende Mehrheit



hiervon sind Frauen und Kinder. Laut Angaben des polnischen Familienministeriums konnten nahezu 900.000 dieser Menschen bereits eine Beschäftigung finden, z.B. im Dienstleistungssektor. Nach im Juli 2023 veröffentlichten Eurostat-Daten gehört Polen zu den Ländern mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit in der Europäischen Union. Die Arbeitslosenquote lag hiernach im Mai 2023 bei 2,7% und damit unter dem EU-Durchschnitt von 5,9%.

## Entwicklung des deutschen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

Savills analysiert den Wohninvestmentmarkt in Deutschland im Juni 2023 wie folgt: Gestiegene Baukosten und höhere Zinsen dürften zu weniger Fertigstellungen von Neubauwohnungen führen als noch in den vergangenen Jahren. Zudem zeigen die jüngsten Statistiken sowohl einen spürbaren Rückgang der Baugenehmigungen als auch eine weiterhin hohe Anzahl an stornierten Wohnbauprojekten. Dadurch würden die Neubauzahlen in den kommenden Jahren gering bleiben. Weil gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnraum steigt, droht vielen Städten und Regionen eine massive Wohnungsknappheit. Und ein solcher Angebotsengpass geht für gewöhnlich mit steigenden Mieten einher. Aus Eigentümersicht stellt dies eine außergewöhnlich gute Ausgangslage am Mietmarkt dar – gleichzeitig ist das Marktumfeld von anhaltenden Preisfindungsprozessen und niedrigen Transaktionsvolumina charakterisiert. Bedingt durch das herausfordernde Kapitalmarktumfeld stellte sich der Wohnimmobilieninvestmentmarkt in den vergangenen Monaten überwiegend kleinteilig dar. Zahlenmäßig dominierten Verkäufe im mittleren und unteren zweistelligen Millionenbereich. Hier macht sich vor allem bemerkbar, dass die Wohnimmobilien-AGs – in den Jahren vor Beginn der Zinswende die mit Abstand volumenstärkste Käufergruppe – fast gänzlich auf die Verkäuferseite gewechselt sind.

Laut JLL-Analyse im Juli 2023 zogen im zweiten Quartal 2023 demgegenüber Wohninvestments leicht an und die Rahmenbedingungen für Transaktionen verbessern sich. Rückläufige Inflationsraten und ein stabileres Zinsniveau haben sich im zweiten Quartal 2023 positiv auf die Wohninvestmentmärkte ausgewirkt. Das Transaktionsvolumen fällt mit EUR 2,35 Mrd. höher aus als im ersten Quartal dieses Jahres (EUR 2,1 Mrd.). Im Vergleich zu den Vorjahren halten sich die Investoren allerdings nach wie vor deutlich zurück. In den vergangenen fünf Jahren lag das Transaktionsvolumen im Durchschnitt bei EUR 3,7 Mrd. (2022: EUR 3,0 Mrd.). Für das erste Halbjahr 2023 summieren sich die Abschlüsse auf rund EUR 4,5 Mrd. und rund 20.500 Einheiten, davon knapp 13.000 im zweiten Quartal. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 entspricht das einem Rückgang um circa 37% sowohl bei den gehandelten Einheiten als auch beim Transaktionsvolumen.

Auch die BNP Paribas Real Estate beschreibt in ihrem Wohnungsmarktbericht ein insgesamt schwaches erstes Halbjahr 2023 auf dem Wohninvestmentmarkt Deutschland. Makroökonomische Unsicherheiten und verteuerte Fremdkapitalfinanzierungen sorgen für ein sehr verhaltenes Transaktionsgeschehen. Die Preisfindungsphase ist dabei noch nicht abgeschlossen, zwischen Kauf- und Verkaufsgesuchen bestehen größtenteils noch Preisdifferenzen und es mangelt insbesondere an großvolumigen Abschlüssen. Insgesamt wurde das schlechteste erste Halbjahr seit 2011 verzeichnet.

Des Weiteren prognostiziert Savills in seiner Analyse zum Wohnimmobilienmarkt im Juli 2023 auch in den kommenden Monaten eine recht verhaltene Aktivität am Wohnimmobilieninvestmentmarkt mangels Transaktionsevidenz zu Angeboten und realisierbaren Preisen. Für das Gesamtjahr geht Savills von einem Transaktionsvolumen von bis zu EUR 10 Mrd. aus.

Die Zahl der verkauften Projektentwicklungen ist im vergangenen Jahr kontinuierlich gesunken und erreichte im ersten und zweiten Quartal 2023 mit jeweils nur drei bis vier beobachteten Abschlüssen ihren Tiefpunkt. Auffällig ist weiterhin,

dass es sich auch hier bei den registrierten Abschlüssen überwiegend um kleinere Transaktionen von Projekten handelt, die zudem kurz vor der Fertigstellung stehen. Der Druck auf die Mieten bleibt aufgrund der schwachen Bautätigkeit hoch. Weil sich zudem der Arbeitsmarkt trotz der schwachen Konjunktur weiterhin sehr robust zeigt und die Zahl der Erwerbstätigen weiter steigt, dürften die zuletzt kräftigen Lohnzuwächse, die durch die hohen Verbraucherpreise stimuliert wurden, die dynamische Entwicklung der Mieten auf Jahressicht weiter befeuern.

Savills konstatiert eine sich verschärfende Wohnungsknappheit mangels fertiggestellter Wohnungen. Prognosen gehen davon aus, dass die Anzahl unter 200.000 Wohnungen sinken und damit weniger als die Hälfte des von der Politik ausgegebenen Ziels erreicht werden könnte, jährlich 400.000 Wohnungen zu bauen. Im Jahr 2022 wies das Statistische Bundesamt Baufertigstellungen von ca. 295.000 Wohnungen aus. Die Folge wird eine sich weiter verschärfende Wohnungsknappheit sein, die sich unter anderem in weiter steigenden Mieten niederschlagen dürfte. Dies sollte langfristig wieder zu einem Anstieg der Werte von Wohnimmobilienportfolios führen.

Schließlich gibt auch BNP insgesamt einen positiven Ausblick: Trotz der Entschlossenheit der EZB, das 2%-Inflationsziel weiterzuverfolgen, ist davon auszugehen, dass ein Großteil im Zinserhöhungszyklus bereits vollzogen wurde. Aufgrund des zu erwartenden Rückgangs der Inflation ist im zweiten Halbjahr nur noch mit kleineren Zinsschritten bzw. einer Zinserhöhungspause zu rechnen. Gleichzeitig dürften Investoren in den kommenden Monaten langsam das sich stabilisierende Zinsniveau als neue Realität akzeptieren und wieder in den Investitionsmodus umschalten. Denn die nachfrageseitigen Fundamentaldaten, die sehr geringen Neubauvolumina sowie deutliche Mietpreissteigerungen und steigende Mietrenditen dürften perspektivisch für einen relativ starken deutschen Wohninvestmentmarkt sprechen. Aufgrund des schwachen ersten Halbjahres und weniger großvolumiger Transaktionen ist für 2023 noch mit einem unterdurchschnittlichen Investmentvolumen zu rechnen. Spätestens 2024 sollten gesunde Preisanpassungen nachgeholt worden sein und wieder frisches Kapital in Wohnimmobilien fließen.

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

Nach Auswertungen von JLL kehrte im ersten Halbjahr 2023 Optimismus auf den polnischen Wohnimmobilienmarkt zurück: Nach einem turbulenten Jahr 2022 aufgrund des Krieges in der Ukraine, steigender Inflation, hoher Zinssätze und eingeschränkter Hypothekenfinanzierungen vermelden Verkäufer mittlerweile äußert positive Ergebnisse. Die Wachstumsprognosen für die Wirtschaft sind besser als in den Vormonaten. Insgesamt haben mehrere Faktoren einen positiven Einfluss auf die Stimmung der Marktteilnehmer. Ein entscheidender Faktor ist hierbei der Erlass eines Gesetzes zum 1. Juli 2023, das es Erstkäufern von Wohnungen ermöglicht, ein zinsvergünstigtes Darlehen, über das Programm „Die erste Wohnung“ der staatlichen Förderbank BG, aufzunehmen. Dies kurbelt die Nachfrage nach Wohnimmobilien deutlich an. Die meisten Marktteilnehmer erwarten daher in den kommenden Monaten eine höhere Nachfrage und damit verbunden auch steigende Preise für Wohnungen.

Im ersten Quartal 2023 wurden in Polen insgesamt 11.400 Einheiten auf dem Primärmarkt in Warschau, Krakau, Breslau, Dreistadt, Posen und Łódź verkauft. Dies stellt eine Steigerung in Höhe 34% gegenüber dem vorherigen Quartal (Q4 2022) dar, im Jahresvergleich ist dies eine Steigerung um 9,7%.

Auf dem Immobilienmarkt lässt sich eine Verlangsamung des Angebotes für Neubauwohnungen feststellen. Im ersten Quartal 2023 war es mit etwa 6.800 Einheiten ebenso niedrig, wie in den letzten beiden Quartalen des Jahres 2022. Besonders gering war der Bau neuer Einheiten in Dreistadt und in Krakau, wo weniger als 1.000 Einheiten entstanden.

In den anderen drei Märkten (Breslau, Posen und Łódź) wurden zwischen 1.100 und 1.200 Wohnungen angeboten. Auch in Warschau war die Zahl, mit weniger als 2.000 Einheiten, außergewöhnlich niedrig.

In den meisten Märkten gab es einen deutlichen Unterschied zwischen der Anzahl der verkauften Einheiten und dem verfügbaren Angebot. Dies führte zu einer erheblichen Verknappung des Angebots. Der Verkaufsstart neuer Projekte hat sich verlangsamt, wodurch die Gesamtzahl der angebotenen Einheiten in den sechs größten Städten Polen weiter gesunken ist.

Die im ersten Quartal 2023 auf den Markt gebrachten Einheiten waren deutlich günstiger als in den beiden vorherigen Quartalen, aber im Jahresvergleich gibt es immer noch einen signifikanten Anstieg der Preise für neue Wohnungen. Für die Einheiten, die Ende März noch auf dem Markt waren, stiegen die Preise in den meisten Hauptmärkten gegenüber dem Vorquartal um etwa 2–3%. Nur in Krakau wurde ein Rückgang von mehr als 4% im Durchschnittsangebotspreis im Vergleich zum vorherigen Quartal beobachtet, was auf die Rücknahme eines relativ hochpreisigen größeren Bestandes zurückzuführen war.

## MITARBEITER\*INNEN

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

Mitarbeiter*innen	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	927	946
Hausmeister*innen	500	490
Verwaltung und Zentralbereiche	321	330
Handwerker*innen	95	89
<b>Gesamt</b>	<b>1.843</b>	<b>1.855</b>

Von den hier dargestellten Mitarbeiter\*innen entfallen 1.227 (Vorjahr: 1.201) Mitarbeiter\*innen auf Deutschland und 616 (Vorjahr: 654) Mitarbeiter\*innen auf Polen.

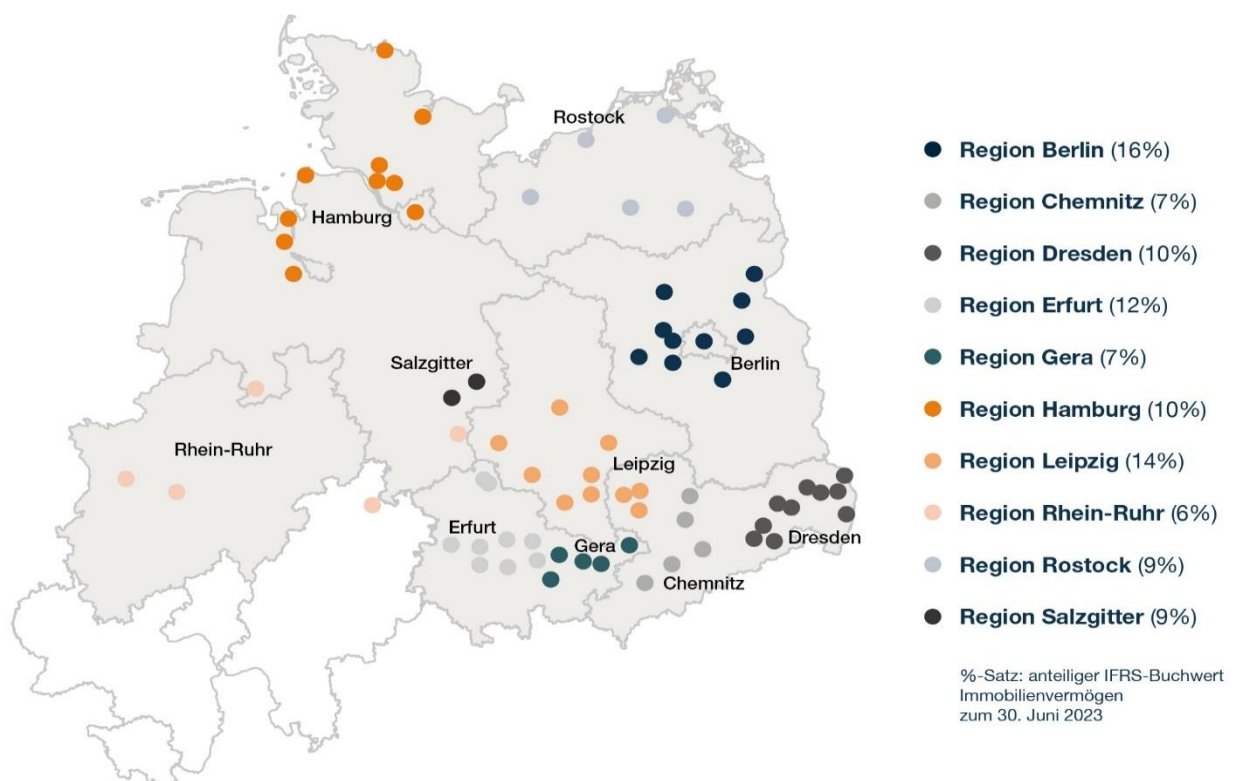
## SONSTIGE ANGABEN

Mit Ausnahme der Vergütung der Organe der Gesellschaft und der Gründung zweier Joint Ventures 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 2023 rund 85.700 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	30.06.2023	31.12.2022
Einheiten	85.748	86.914
Fläche in m <sup>2</sup>	5.140.429	5.203.677
Immobilienvolumen in EUR Mio.*	5.824,0	6.328,8
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	338,5	340,6
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,78	5,73
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)**	5,68	5,64
Leerstand in % (gesamt)	5,0	4,8
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)**	4,7	4,4
l-f-l Mietwachstum in %	1,6	1,5
l-f-l Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,1	2,7

\* EUR 7.109,3 Mio. bzw. im Vorjahr EUR 7.481,4 Immobilienvolumen gesamt (davon entfallen EUR 1.285,3 Mio. bzw. im Vorjahr EUR 1.152,6 Mio. auf Immobilien in Polen)

\*\* ohne Akquisitionen

### Verkäufe im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 in Deutschland

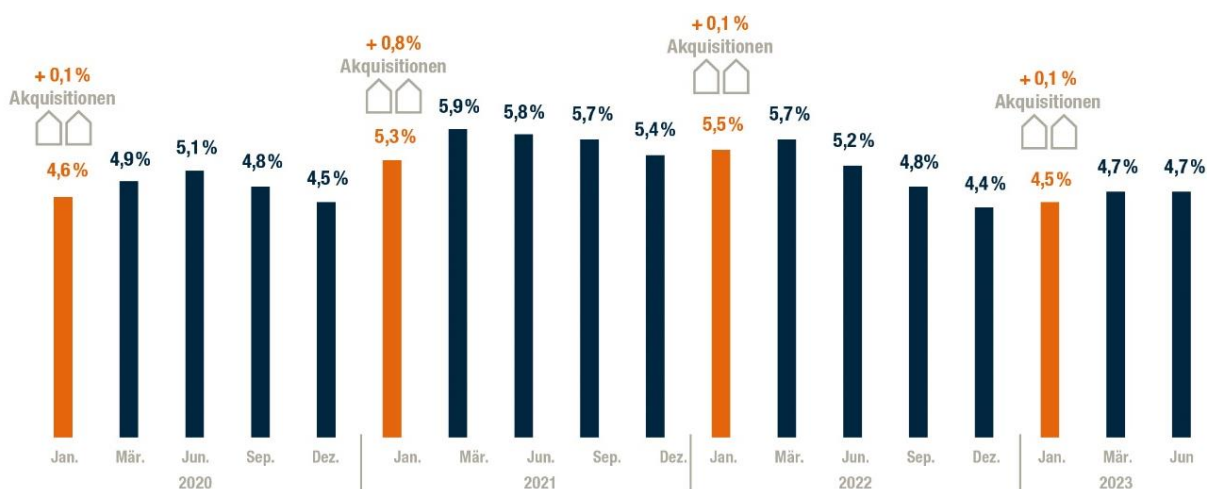
Von Januar bis Juni 2023 wurden Verkaufsverträge für insgesamt 1.051 Einheiten, inklusive eines größeren Gewerbeobjekts, beurkundet. Der kumulierte Verkaufspreis beträgt EUR 161,8 Mio., dies entspricht dem 22,9-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete. Der erwartete Liquiditätszufluss beträgt EUR 143,1 Mio. Der durchschnittliche Leerstand der verkauften Wohnungen lag bei ca. 2,0%. Aus den Verkäufen werden in Summe Buchverluste von EUR 3,9 Mio. erwartet. Das Closing der Verkäufe ist zum Teil schon im ersten Halbjahr 2023 erfolgt und soll bis zum Ende des dritten Quartals 2023 abgeschlossen sein.

In Bezug auf einen zu Beginn dieses Geschäftsjahres beurkundeten Verkauf von ca. 1.350 Wohnungen und einen damit zusammenhängenden Ankauf von rund 650 Wohnungen hat die TAG im Juli 2023 von ihrem vertraglich vereinbarten Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht, da die Finanzierung durch die andere Vertragspartei nicht fristgerecht vorgelegt werden konnte. Zum Ausgleich steht der TAG eine Vertragsstrafe zu. Ein Teil der rund 1.350 Wohnungen soll weiterhin veräußert werden und wird entsprechend in der Konzernbilanz unverändert als zur Veräußerung bestimmt ausgewiesen, ein Ankauf der rund 650 Wohnungen ist nicht mehr geplant.

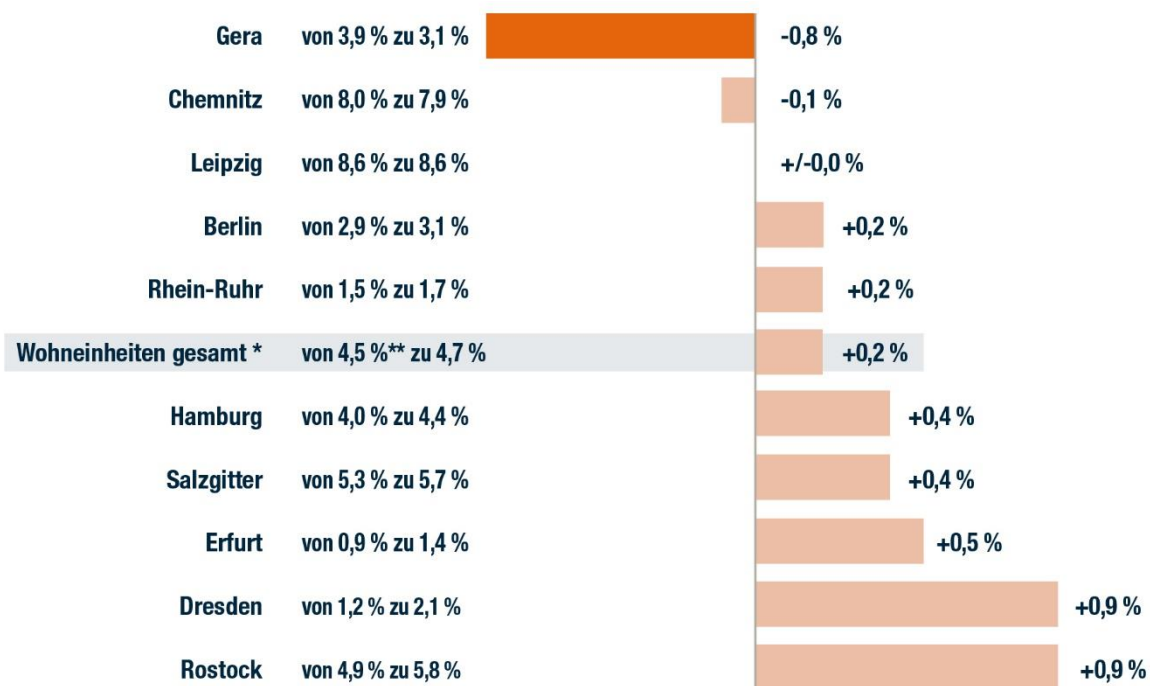
### Leerstandsentwicklung

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2023 war ein leichter Anstieg des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns um 0,2%-Punkte auf 4,7% im März 2023 zu verzeichnen, der sich im zweiten Quartal 2023 bei 4,7% gehalten hat. Für das zweite Halbjahr wird mit einer Reduktion des Leerstands gerechnet. Die für das vollständige Geschäftsjahr 2023 abgegebene Prognose, die eine Reduzierung des Leerstands um 0,3%- bis 0,5%-Punkte vorsieht, wird unverändert beibehalten.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der Leerstandsquote in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2020 und im ersten Halbjahr 2023:



Zu der Entwicklung des Leerstands im ersten Halbjahr 2023 haben die von der TAG bewirtschafteten deutschen Regionen (Veränderung in %- Punkten seit Geschäftsjahresbeginn) wie folgt beigetragen:



\*inklusive Akquisitionen 2022 \*\*Stand zum 01. Januar 2023

Im deutschen Gesamtportfolio, das u.a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 30. Juni 2023 bei 5,0 % nach 4,8% zum Ende des Vorjahres.

## Portfolio im Detail

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum Immobilienportfolio der TAG in Deutschland unterteilt nach den einzelnen Regionen zum 30. Juni 2023:

Region	Einheiten	Fläche in m <sup>2</sup>	IFRS Buchwert 30.06.2023 in EUR Mio.	Ist-Rendite in %	Leerstand 30.06.2023 in %	Leerstand Dez. 2022 in %	Netto-Ist-Miete in EUR / m <sup>2</sup>	Neuvermietungsrate in EUR / m <sup>2</sup>	l-f-l Mietwachstum (y-o-y) in %	l-f-l Mietwachstum gesamt** (y-o-y) in %	Instandhaltungsaufwand in EUR / m <sup>2</sup>	Capex in EUR / m <sup>2</sup>
Berlin	10.347	601.790	903,7	4,8	3,1	2,9	6,18	7,08	1,7	2,2	3,47	12,39
Chemnitz	7.969	469.641	376,1	7,0	7,9	8,1	5,10	5,26	1,1	2,5	2,78	12,14
Dresden	5.926	382.180	555,7	5,0	2,1	1,2	6,15	6,43	0,8	0,5	2,15	3,99
Erfurt	10.191	574.965	710,1	5,3	1,4	0,8	5,52	5,81	2,0	1,9	2,82	8,83
Gera	9.172	531.723	414,4	7,8	3,1	3,9	5,26	5,51	1,8	4,4	2,87	6,46
Hamburg	6.663	405.472	594,2	4,9	4,4	4,0	6,25	6,93	2,6	2,5	3,22	3,81
Leipzig	13.380	776.362	768,9	6,1	8,6	7,7	5,48	5,71	2,1	3,0	2,62	8,06
Rhein-Ruhr	3.835	241.142	332,0	5,0	1,7	1,4	5,82	6,24	1,4	2,0	7,01	3,40
Rostock	7.903	442.817	522,2	5,5	5,8	6,1	5,76	6,18	1,5	1,4	3,84	12,51
Salzgitter	9.179	563.049	537,4	6,6	5,7	5,3	5,53	5,71	0,8	0,6	3,80	5,53
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>84.565</b>	<b>4.989.141</b>	<b>5.714,7</b>	<b>5,7</b>	<b>4,7</b>	<b>4,4</b>	<b>5,68</b>	<b>5,99</b>	<b>1,6</b>	<b>2,1</b>	<b>3,25</b>	<b>8,11</b>
Akquisitionen	-	-	-	-	-	45,1	-	-	-	-	-	-
Gewerbeeinheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	1.054	133.708	-	-	14,1	13,9	8,31	-	-	-	-	-
<b>Zwischensumme Portfolio Wohnen</b>	<b>85.619</b>	<b>5.122.849</b>	<b>5.714,7</b>	<b>5,9</b>	<b>5,0</b>	<b>4,8</b>	<b>5,74</b>	-	-	-	-	-
Sonstige*	129	17.580	109,3	6,6	0,6	0,2	15,70	-	-	-	-	-
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>85.748</b>	<b>5.140.429</b>	<b>5.824,0</b>	<b>5,9</b>	<b>5,0</b>	<b>4,8</b>	<b>5,78</b>	-	-	-	-	-

\* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS-Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 59,5 Mio.

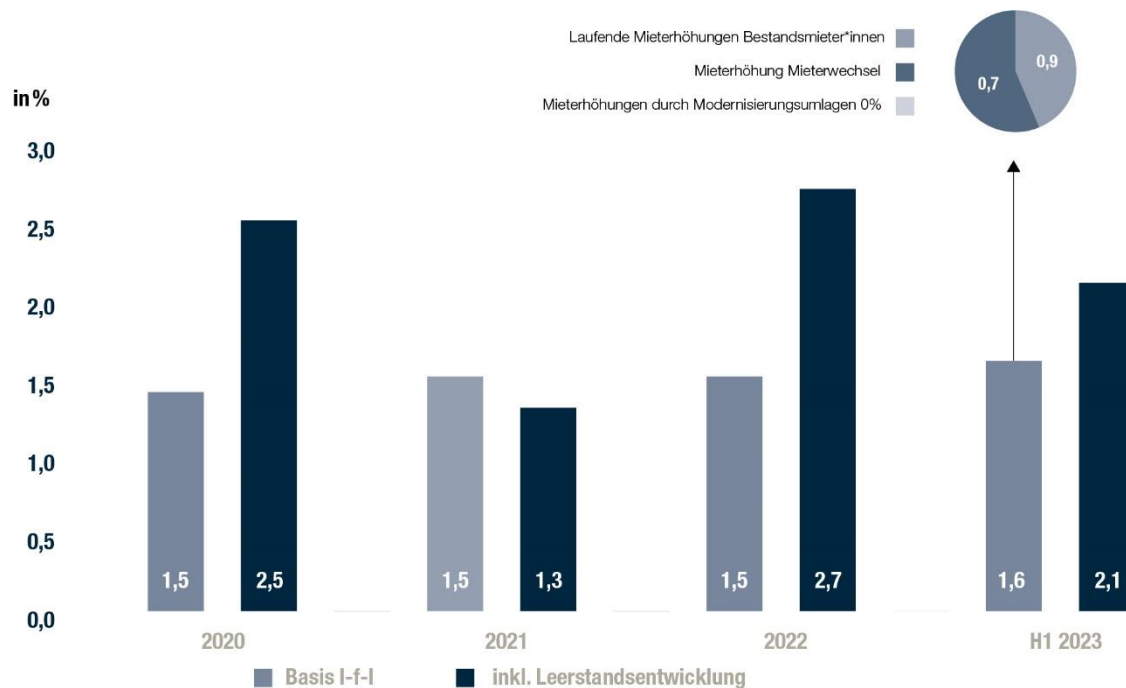
\*\* inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

## 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) 1,6% nach 1,5% p. a. zum Jahresende 2022. Dieses Mietwachstum von 1,6% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter\*innen (0,9% nach 0,6% zum Vorjahresende), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,7% nach 0,8% zum Vorjahresende) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,0% nach 0,1% zum Vorjahresende) zusammen.

Inklusive der Effekte aus der Leerstandsentwicklung betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 2,1% p. a. (2,7 % im Geschäftsjahr 2022). Die für das vollständige Geschäftsjahr 2023 abgegebene Prognose für das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis von 2,0% bis 2,5% bleibt weiter bestehen.

Die nachfolgende Grafik zeigt noch einmal zusammengefasst die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren ab 2020 und im ersten Halbjahr 2023:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in den ersten sechs Monaten 2023 von EUR 5,64 je m<sup>2</sup> zum Ende des Geschäftsjahres 2022 auf EUR 5,68 je m<sup>2</sup> leicht gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten zu durchschnittlich EUR 5,99 je m<sup>2</sup> nach EUR 5,86 je m<sup>2</sup> im Vorjahr.

#### Neubewertung des Portfolios zum 30. Juni 2023

Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren wurde das Immobilienportfolio der TAG auch zum 30. Juni 2023 durch unabhängige Sachverständige bewertet. Die nächste vollständige Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt zum 31. Dezember 2023. Insgesamt ergab sich für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres ein negatives Bewertungsergebnis für das Portfolio in Deutschland von EUR -471,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: Gewinn von EUR 256,5 Mio.). Davon entfallen rund EUR 54,5 Mio. bzw. ca. 11,6% (Vorjahreszeitraum: EUR 38,6 Mio. bzw. ca. 15%) auf eine besser als in der vorherigen Bewertung angenommene operative Entwicklung sowie rund EUR -525,9 Mio. bzw. ca. 112% (Vorjahreszeitraum: rund EUR 217,9 Mio. bzw. ca. 85%) auf die sogenannte „yield expansion bzw. compression“. Dies entspricht im Vergleich zum Buchwert zum Jahresbeginn einem Wertverlust ohne Buchwerterhöhungen durch Modernisierungsmaßnahmen (Capex) von 7,4% nach einem Wertzuwachs von 4,0% im ersten Halbjahr 2022.



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

Region	30.6.2023 Verkehrswert (IFRS)	30.6.2023 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	30.6.2023 Bewertungs- multiplikator	FY 2023 Bewertungs- gewinn/ -verlust	Operative Performan- ce/weitere Markt- entwick- lungen	Anteil Yield Compres- sion	31.12.2022 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2022 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12.2022 Bewertungs- multiplikator
Berlin	903,7	1.442,9	20,1	-63,6	7,7	-71,3	959,9	1.535,0	21,5
Chemnitz	376,1	781,2	13,9	-35,2	4,7	-39,9	407,3	843,9	15,1
Dresden	555,7	1.415,1	19,5	-56,1	-2,7	-53,4	628,8	1.546,6	21,3
Erfurt	710,1	1.187,9	17,9	-62,8	11,0	-73,8	767,8	1.284,5	19,6
Gera	414,4	744,6	12,3	-39,0	11,3	-50,3	450,0	808,8	13,6
Hamburg	594,2	1.433,1	19,7	-44,1	7,6	-51,7	636,7	1.535,3	21,1
Leipzig	768,9	978,0	16,1	-57,1	12,5	-69,7	812,0	1.050,5	17,2
Rhein-Ruhr	332,0	1.323,3	19,0	-28,5	1,5	-30,0	388,5	1.425,9	20,4
Rostock	522,2	1.155,9	17,6	-37,5	1,3	-38,7	578,3	1.216,7	18,6
Salzgitter	537,4	951,8	15,0	-40,3	-0,1	-40,3	574,6	1.017,7	16,0
<b>Wohn- einheiten</b>	<b>5.714,7</b>	<b>1.115,5</b>	<b>17,0</b>	<b>-464,1</b>	<b>54,8</b>	<b>-519,0</b>	<b>6.203,8</b>	<b>1.200,3</b>	<b>18,4</b>
Akquisi- tionen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	14,2	807,8	24,0
<b>Zwischen- summe Portfolio Wohnen</b>	<b>5.714,7</b>	<b>1.115,5</b>	<b>17,0</b>	<b>-464,1</b>	<b>54,8</b>	<b>-519,0</b>	<b>6.218,0</b>	<b>1.198,8</b>	<b>18,4</b>
Sonstige*	109,3	2.832,7	15,1	-7,1	-0,3	-6,8	110,9	3.258,4**	17,2**
<b>Gesamt- portfolio</b>	<b>5.824,0</b>	<b>1.121,4</b>	<b>17,0</b>	<b>-471,2</b>	<b>54,5</b>	<b>-525,9</b>	<b>6.328,8</b>	<b>1.205,9**</b>	<b>18,4**</b>

\* inkl. Buchwert Projektentwicklungen von EUR 59,5 Mio.

\*\* exkl. Projektentwicklungen

Der Bewertungsmultiplikator des deutschen Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Netto-Ist-Miete) ist von 18,4-fach zum Jahresende 2022 auf 17,0-fach zum 30. Juni 2023 gesunken. Dies entspricht einer Bruttoanfangsrendite von 5,9% nach 5,4% zum 31. Dezember 2022 und einem Wert von rund EUR 1.115,00 je m<sup>2</sup> nach ca. EUR 1.200,00 je m<sup>2</sup> zum Ende des vorigen Geschäftsjahres.

## Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich im ersten Halbjahr 2023 auf EUR 90,3 nach EUR 65,8 Mio. im Vorjahreszeitraum. Bei Herstellungskosten von EUR 76,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: 62,4 Mio.), einschließlich Effekten aus der Kaufpreisallokation von EUR 26,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: 14,4 Mio.), ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 14,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 3,5 Mio.).

Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten 2023 Verkäufe von 1.817 (Vorjahr: 595) Wohnungen beurkundet und 863 (Vorjahreszeitraum: 599) Wohnungen an die Käufer übergeben.

Zum 30. Juni 2023 stellt sich das Portfolio in Polen wie folgt dar:

Region	geplante Einheiten gesamt	fertiggestellte Einheiten	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m <sup>2</sup>	Buchwert 30. Juni 2023 in Mio. EUR
Breslau	3.608	1.190	420	1.998	173.192	237
Warschau	1.133	0	0	1.133	56.541	25
Posen	3.247	834	364	2.049	154.450	178
Dreistadt	1.136	0	0	1.136	57.429	51
Lodz	1.432	257	278	897	64.293	59
Krakau und Kattowitz	334	0	0	334	17.177	13
<b>Wohneinheiten zur Vermietung</b>	<b>10.890</b>	<b>2.281</b>	<b>1.062</b>	<b>7.547</b>	<b>523.082</b>	<b>562</b>
Warschau	8.427	0	2.491	5.936	423.800	299
Dreistadt	4.688	0	1.992	2.696	246.523	230
Breslau	3.717	0	893	2.824	213.245	120
Posen	2.554	0	447	2.107	128.447	73
<b>Verkaufseinheiten</b>	<b>19.386</b>	<b>0</b>	<b>5.823</b>	<b>13.563</b>	<b>1.012.015</b>	<b>722</b>
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>30.276</b>	<b>2.281</b>	<b>6.885</b>	<b>21.110</b>	<b>1.535.097</b>	<b>1.284</b>

Von dem Immobilienvermögen in Polen in Höhe von EUR 1.283,8 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 1.151,3 Mio.) wird ein Teilbetrag von EUR 556,6 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 491,7 Mio.) in den Renditeliegenschaften bzw. ein Teilbetrag von EUR 5,7 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 0,4 Mio.) als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen ausgewiesen und mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der restliche Teil wird im Vorratsvermögen zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Aus der Bewertung dieser Renditeliegenschaften resultierte zum 30. Juni 2023 ein Bewertungsgewinn von EUR 15,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 16,7 Mio.).

Der Bewertungsmultiplikator der zum 30. Juni 2023 bereits fertiggestellten rund 2.300 (31. Dezember 2022: rund 1.150) polnischen Renditeliegenschaften beträgt zum 30. Juni 2023 19,1 nach 28,6 zum Jahresende 2022. Dies entspricht einer Bruttoanfangsrendite von 5,2% nach 3,5% zum 31. Dezember 2022 und einem Wert von rund EUR 2.544 je m<sup>2</sup> nach ca. EUR 2.748 je m<sup>2</sup> zum Ende des vorigen Geschäftsjahres.

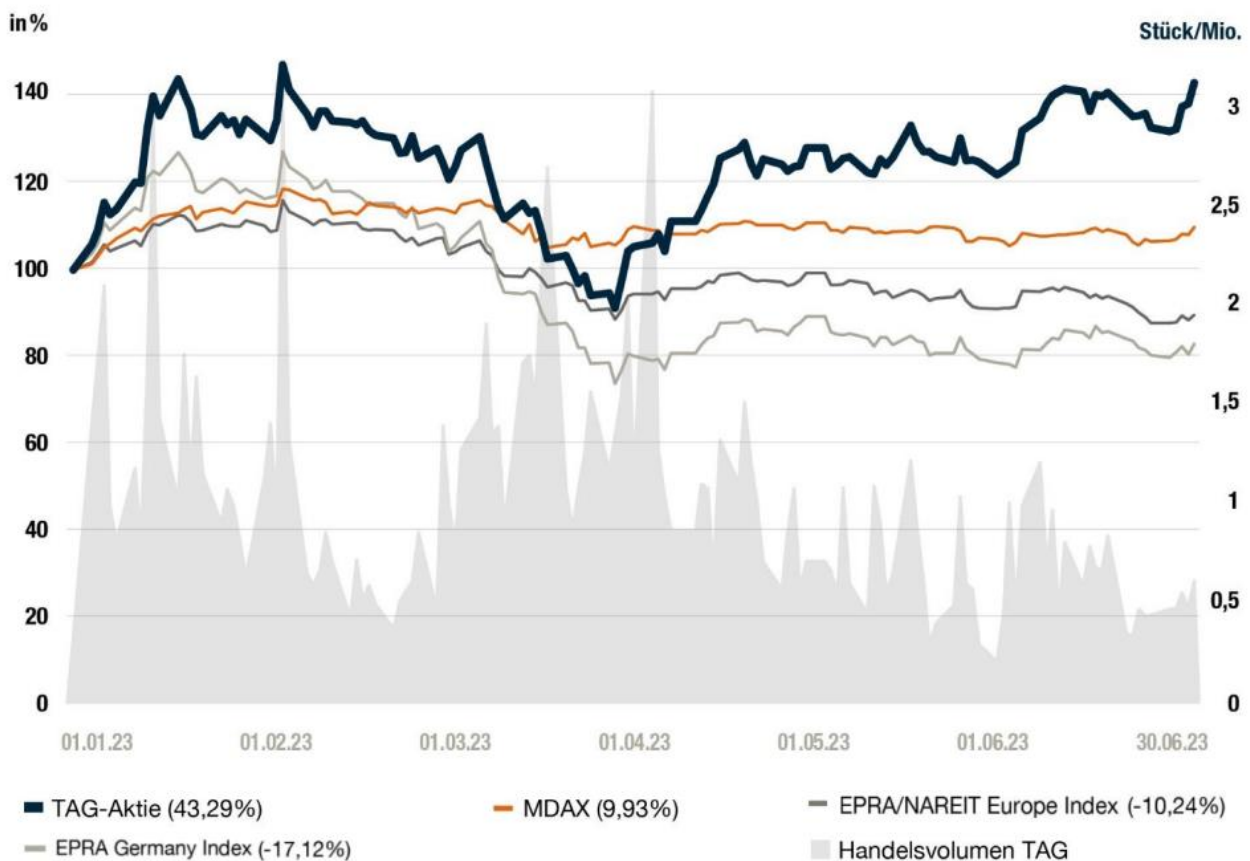
## TAG-AKTIE UND KAPITALMARKT

### Kursentwicklung

Der Kursverlauf der TAG-Aktie war im ersten Halbjahr 2023 volatil und zeigte zum Ende der Berichtsperiode einen deutlichen Aufwärtstrend. Ausgehend von einem Schlusskurs zum Jahresende 2022 von EUR 6,05 notierte die im MDAX gelistete Aktie am 30. Juni 2023 in der Schlussauktion mit EUR 8,66 (+43%). Die Höchstnotierung lag Anfang Februar bei EUR 8,91, der Tiefstkurs Ende März 2023 bei EUR 5,52.

Als Vergleich verzeichnete der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, im ersten Halbjahr 2023 einen Rückgang um 10%.

Auf nationaler Ebene stieg der MDAX-Index um knapp 10%, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete einen Rückgang von 17%, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:

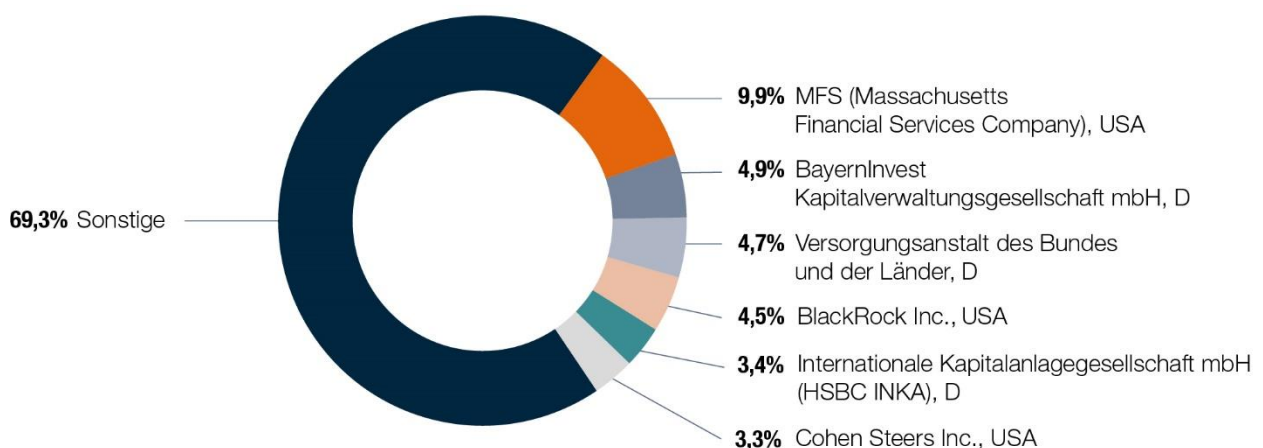


## Grundkapital und Aktionärsstruktur

Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 30. Juni 2023 auf EUR 1,5 Mrd. gegenüber EUR 1,1 Mrd. zum 31. Dezember 2022. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 30. Juni 2023 unverändert zum Ende des Vorjahres bei EUR 175.489.025,00 beziehungsweise 175.489.025 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,97% des Grundkapitals. 0,03% des Grundkapitals (47.434 Stück Aktien zum 30. Juni 2023 nach ebenfalls 47.434 Stück zum 31. Dezember 2022) werden durch die TAG für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung als eigene Aktien gehalten.

Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht (Stand 30. Juni 2023) zeigt. Hierbei wird die zuletzt an die TAG gemeldete Anzahl von Stimmrechten zugrunde gelegt, das heißt, dass sich der Anteil innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte, ohne eine Meldepflicht ausgelöst zu haben.



## Dividende

Abweichend von der Ausschüttungspolitik der Vorjahre haben Vorstand und Aufsichtsrat der TAG im Jahr 2023 zur weiteren Stärkung der Kapital- und Finanzierungsbasis der ordentlichen Hauptversammlung am 16. Mai 2023 für das Geschäftsjahr 2022 vorgeschlagen, keine Dividende auszuschütten. Dieser Vorschlag wurde mit nahezu 100% Zustimmung von den Aktionären angenommen. Eine Entscheidung über eine Dividendenzahlung für das Jahr 2023 wird frühestens zum Ende des Jahres mit den Prognosen für das Jahr 2024 erfolgen und steht in Abhängigkeit von den Marktbedingungen und der Refinanzierung aller Finanzverbindlichkeiten.

## Finanzierungsrating

Für die TAG liegen zum Datum dieses Berichts Credit Ratings der Ratingagenturen Moody's (non Investment Grade, Ba1, Ausblick stabil) und S&P Global (Investment Grade, BBB-, Ausblick negativ) vor. 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 0,5%-Punkte in Schuldscheindarlehen mit Laufzeiten zwischen drei und

sieben Jahren von in Summe EUR 74,5 Mio. keine Effekte auf Finanzverbindlichkeiten, insbesondere bestehen keine Finanzierungszusagen oder Finanzverbindlichkeiten, die an das Vorhandensein mindestens eines Investment-Grade-Ratings geknüpft sind.

## **Veränderung in der Besetzung des Aufsichtsrats**

In der ordentlichen Hauptversammlung der TAG am 16. Mai 2023 wurden Frau Prof. Dr. Kristin Wellner, Hochschulprofessorin, Leipzig (seit 2018 im Aufsichtsrat) und Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin (seit 2013 im Aufsichtsrat), für einen Zeitraum von drei Jahren als Anteilseignervertreter erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Für den gleichen Zeitraum neu in den Aufsichtsrat wurde Herr Olaf Borkers, Unternehmensberater, Hamburg, gewählt. Herr Rolf Elgeti sowie Herr Lothar Lanz schieden mit Ablauf der Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Elgeti stand aus persönlichen Gründen und Herr Lanz aufgrund des Erreichens der Altersgrenze nicht für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Die Arbeitnehmervertreter\*innen Frau Fatma Demirbaga-Zobel und Herr Harald Kintzel sind nach Ablauf ihrer Amtszeit ebenfalls am 16. Mai 2023 aus dem Gremium ausgeschieden. Eine Neuwahl von Arbeitnehmervertreter\*innen wird im September 2023 erfolgen. Der Aufsichtsrat hat im Anschluss an die Hauptversammlung Herrn Olaf Borkers zu seinem Vorsitzenden und Herrn Dr. Philipp K. Wagner zu dessen Stellvertreter gewählt. Für die noch zu besetzende Position eines weiteren Anteilseignervertreters im Aufsichtsrat wurde ein Auswahlprozess begonnen, der zeitnah abgeschlossen werden soll.

## **ANALYSE DER ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE SOWIE DES FFO**

### **Ertragslage**

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten sechs Monaten 2023 ein negatives Konzernergebnis von EUR -304,7 Mio. nach EUR 301,8 Mio. im Vorjahr. Ursächlich für die Veränderung gegenüber dem Vorjahr war, trotz gestiegener operativer Ergebnisse, das negative Bewertungsergebnis, das sich im Wesentlichen aufgrund erhöhter Kapitalisierungszinsen von EUR 273,3 Mio. auf EUR -455,5 Mio. verringerte.

Im operativen Bereich verbesserte sich das Mietergebnis gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 7,2 Mio. auf EUR 145,0 Mio. Die positive Entwicklung ergibt sich überwiegend aus dem weiter fortgesetzten Mietwachstum. So ist die Netto-Ist-Miete gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,0 % auf EUR 174,1 Mio. gestiegen. Durch den weiteren Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts konnte im Berichtszeitraum in diesem Bereich ein gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 1,5 Mio. auf EUR 15,9 Mio. gesteigener Ergebnisbeitrag erzielt werden.

Das Verkaufsergebnis trug mit EUR 13,3 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR 2,8 Mio.) zum Konzernergebnis bei. Zu beachten ist, dass das Verkaufsergebnis aus Polen einen ergebnisreduzierenden Effekt aus der Kaufpreisallokation in Höhe von EUR 26,0 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR 14,4 Mio.) enthält. Die Ertragsteuern saldieren sich, überwiegend infolge des Bewertungsverlustes, durch einen latenten Steuerertrag in Höhe von EUR 78,0 Mio. zu einem gesamten Steuerertrag von EUR 68,2 Mio. gegenüber einem Steueraufwand von EUR 65,6 Mio. im Vorjahr.

## 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. Verkaufsergebnisse in Deutschland und in Polen) im Jahresverlauf im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
		(angepasst)
EBIT Deutschland	-357,8	361,3
EBIT Polen (Vermietung)*	2,8	0,0
<b>EBIT Deutschland und Vermietung in Polen</b>	<b>-355,0</b>	<b>361,3</b>
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	471,2	-256,5
Abschreibungen	4,9	4,7
Sondereffekte	0,0	7,4
Verkaufsergebnis	0,7	0,7
<b>EBITDA (bereinigt) Vermietung</b>	<b>121,8</b>	<b>117,6</b>
Netto-Ist-Miete	169,9	167,9
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>71,7%</b>	<b>70,0%</b>
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-29,7	-20,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-2,5	-0,7
Garantiedividende Minderheiten	-0,5	-0,6
<b>FFO I</b>	<b>89,1</b>	<b>96,2</b>
davon aus der Geschäftstätigkeit in Deutschland	89,5	96,2
davon aus der Geschäftstätigkeit in Polen	-0,4	0,0
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-4,5	-2,8
<b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>	<b>84,6</b>	<b>93,4</b>
Modernisierungs-Capex	-35,9	-31,4
<b>AFFO</b>	<b>48,7</b>	<b>62,0</b>
Verkaufsergebnis Deutschland	-0,7	-0,7
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen*	23,2	5,1
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>111,6</b>	<b>100,6</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	175.442	146.391
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,51</b>	<b>0,66</b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>0,64</b>	<b>0,69</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	175.442	146.391
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,51</b>	<b>0,66</b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>0,64</b>	<b>0,69</b>

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

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der FFO I von EUR 96,2 Mio. um EUR 7,1 Mio. auf EUR 89,1 Mio., dies entspricht einem Rückgang von 7%. Trotz eines um EUR 4,2 Mio. gestiegenen bereinigten EBITDA aus der Vermietung

führte letztendlich das um EUR 9,6 Mio. verschlechterte Netto-Finanzergebnis zu dieser Entwicklung. Ursächlich hierfür waren höhere Zinsaufwendungen aus neu vereinbarten bzw. prolongierten Finanzverbindlichkeiten.

Der AFFO reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 13,3 Mio. bzw. 21%. Neben dem um EUR 7,1 Mio. reduzierten FFO I war dies auf erhöhte Investitionen in das Portfolio (sowohl im Bereich der aktivierten Instandhaltungsaufwendungen als auch beim Modernisierungs-Capex) zurückzuführen.

Demgegenüber war in Bezug auf den FFO II infolge des deutlich erhöhten bereinigtem Verkaufsergebnisses ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um EUR 11,0 Mio. bzw. 11% zu verzeichnen. Das bereinigte Verkaufsergebnis Polen ermittelt sich wie folgt:

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
<b>EBIT Polen – Verkäufe*</b>	<b>21,8</b>	<b>15,9</b>
Effekte aus der Kaufpreisallokation	26,0	14,4
Bewertungsergebnis	-15,6	-16,7
Abschreibung	0,8	0,5
<b>EBITDA (angepasst) Polen – Verkäufe</b>	<b>32,9</b>	<b>14,1</b>
Nettofinanzergebnis (zahlungswirksam)	-0,9	-1,4
Ertragsteuern	-8,1	-5,8
Minderheitenanteile	-0,8	-1,8
<b>Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen*</b>	<b>23,2</b>	<b>5,1</b>

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

Das bereinigte Verkaufsergebnis enthält einen Gewinn aus Grundstücksübertragungen aus zum Ende des zweiten Quartals 2023 mit einem Finanzinvestor gegründeten Joint Ventures, vor Effekten aus der Kaufpreisallokation in Höhe von EUR 7,5 Mio. Unter Berücksichtigung der Effekte aus der Kaufpreisallokation entstand in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung ein Verlust aus den Grundstücksübertragungen von EUR 0,6 Mio.

Die Joint Ventures streben Investitionen in Grundstückserwerbe, auch von externen Dritten, in Höhe von insgesamt USD 100 Mio. an. Die von der TAG eingebrachten Grundstücke verfügen über eine Kapazität für zum Verkauf bestimmte Wohnungsprojekte von mehr als 100.000 m<sup>2</sup>. Die Beteiligungsquote der TAG und des Joint Venture-Partners beträgt jeweils 50%. Für die Übernahme der Bautätigkeit, des Verkaufs der Wohnungen und weiterer Dienstleistungen erhält die TAG eine separate Vergütung.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme sank zum 30. Juni 2023 auf EUR 7.756,4 Mio. nach EUR 8.214,6 Mio. zum 31. Dezember 2022. Zum 30. Juni 2023 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 7.109,3 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 7.481,4 Mio.), davon entfallen EUR 5.824,0 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 6.328,8 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 1.285,3 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 1.152,6 Mio.) auf Immobilien in Polen. Die Buchwerte der Renditeliegenschaften beliefen sich unter Berücksichtigung des zum Stichtag erfassten Bewertungsergebnisses von EUR -455,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 270,1 Mio.) auf EUR 6.128,6 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 6.569,9 Mio.). Die Buchwerte der Immobilien des Vorratsvermögens beliefen sich auf EUR 782,1 Mio. gegenüber EUR 714,2 Mio. zum Ende des Vorjahres. Die sonstigen Vermögenswerte erhöhten sich durch den Anteil an mit Vertrag von 31. Mai 2023

gegründeten Joint Venture in Höhe von EUR 13,4 Mio. sowie diesen Joint Ventures gewährten Darlehen in Höhe von EUR 20,2 Mio. deutlich auf EUR 43,5 Mio. (Vorjahr: EUR 14,7 Mio.).

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 2023 in Höhe von insgesamt EUR 56,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 53,8 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 16,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 19,6 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 40,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 34,2 Mio.) aufgewendet, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	21,7	17,6
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	14,2	13,7
Mieterwechsel	4,6	2,9
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like-Portfolio</b>	<b>40,5</b>	<b>34,2</b>

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

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Akquisitionen Geschäftsjahr	0,2	124,8
Projektentwicklungen	36,9	65,9
davon kapitalisierte Zinsen	0,9	4,4
like-for-like-Portfolio Deutschland*	40,5	34,2
davon Investitionen in bestehende Fläche	40,5	34,2
Sonstige**	0,0	0,0
<b>Investitionen Renditeliegenschaften</b>	<b>77,6</b>	<b>224,9</b>

\*Investitionen in Renditeliegenschaften EUR 40,3 Mio. (Vorjahr: EUR 33,8 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.)

\*\*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;

Die Akquisitionen beinhalten Erwerbsnebenkosten im deutschen Portfolio in Höhe von EUR 0,2 Mio. Im Vorjahr betrafen die Zugänge den Erwerb von ROBYG mit EUR 124,8 Mio. Die Projektentwicklungen betreffen in voller Höhe Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen, der zum Aufbau des Vermietungsgeschäfts vorgesehen ist. Einschließlich einer im Vorratsvermögen ausgewiesenen Projektentwicklung wurden in Deutschland EUR 5,6 Mio. (Vorjahr: EUR 9,8 Mio.) und in Polen EUR 173,4 Mio. (Vorjahr: EUR 144,5 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.	30.06.2023	31.12.2022
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	101,3	240,5
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-1,3	-1,8
<b>Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>100,0</b>	<b>238,7</b>

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2023 minderte sich das Eigenkapital, im Wesentlichen durch das negative Konzernergebnis um EUR -304,7 Mio., sodass sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2023 auf EUR 3.057,8 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 3.307,7 Mio. ) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 39,4 % nach 40,3 % zum 31. Dezember 2022.

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

in EUR Mio.	NTA	NTA
	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.957,6	3.198,5
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	554,7	638,6
Zeitwert Derivate	-3,0	-6,1
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	91,8	74,1
Geschäfts- und Firmenwert	-275,6	-261,3
Immaterielle Vermögenswerte	-4,5	-4,9
<b>EPRA NTA (verwässert)</b>	<b>3.321,0</b>	<b>3.638,9</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	175.442	175.442
<b>EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>18,93</b>	<b>20,74</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.

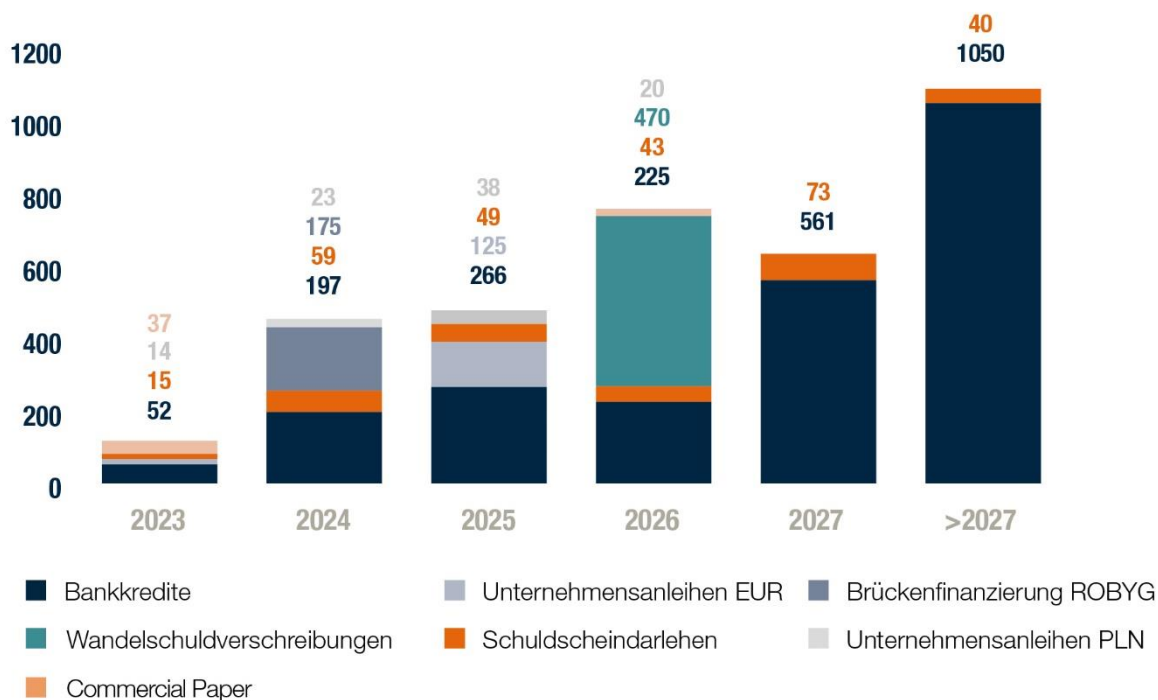
Nachfolgend wird die Berechnung des Verschuldungsgrads Loan-to-Value (LTV) gezeigt:

in EUR Mio.	30.06.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.515,1	2.522,0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	537,3	798,6
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	462,0	460,6
Liquide Mittel	-101,3	-240,5
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>3.413,1</b>	<b>3.540,8</b>
Renditeliegenschaften	6.128,6	6.569,9
Immobilien im Sachanlagevermögen	9,9	9,9
Immobilien des Vorratsvermögens	782,1	714,2
Immobilien des zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögens	188,7	187,4
<b>Immobilienvolumen (Buchwert)</b>	<b>7.109,3</b>	<b>7.481,4</b>
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	-62,6	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	132,7	108,4
<b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>	<b>7.179,4</b>	<b>7.589,8</b>
<b>LTV</b>	<b>47,5%</b>	<b>46,7%</b>

Im ersten Halbjahr 2023 erfolgten wesentliche Tilgungen zunächst in Form von Rückzahlungen eines Schuldscheindarlehens über EUR 100 Mio. und einer Unternehmensanleihe über EUR 125 Mio. In Polen wurde im Berichtszeitraum eine Unternehmensanleihe von EUR 50,0 Mio. getilgt. Die zur Finanzierung des Ankaufs von ROBYG aufgenommene Brückenfinanzierung von ursprünglich bis zu EUR 750,0 Mio., die zwischenzeitlich in 2022 in Höhe von EUR 650,0 Mio. in Anspruch genommen war, beläuft sich zum Stichtag auf EUR 175,0 Mio. Nach dem 30. Juni 2023 erfolgten weitere Tilgungen von insgesamt EUR 100,0 Mio., sodass der Stand der Brückenfinanzierung zum Datum dieses Berichts nur noch EUR 75,0 Mio. beträgt.

Die Restlaufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten stellen sich zum 30. Juni 2023 wie folgt dar:

in EUR Mio.



Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 6,3 Jahre (31. Dezember 2022: 6,8 Jahre), die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 5,0 Jahre (31. Dezember 2022: 6,8 Jahre).

Der durchschnittliche Zins der Bankkredite belief sich zum 30. Juni 2023 auf 2,2% (31. Dezember 2022: 2,1%), der der gesamten Finanzverbindlichkeiten auf 2,3% (31. Dezember: 2,3%). 90% (31. Dezember 2022: 90%) der gesamten Finanzierungsverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2023 auslaufenden Kredite, die, mit Ausnahme einiger in polnischen Złoty aufgenommenen Verbindlichkeiten, ganz überwiegend auf Euro lauten, prolongiert bzw. zurückgezahlt werden.

## Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die TAG konnte trotz des sehr schwierigen wirtschaftlichen Umfelds gute operative Ergebnisse, sowohl in Deutschland als auch in Polen, erzielen. Der FFO I lag mit EUR 89,1 Mio. deutlich unter dem Niveau des Vorjahres von EUR 96,2 Mio., der FFO II belief sich auf EUR 111,6 Mio. nach EUR 100,6 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der NTA je Aktie lag, nach wesentlichen Verlusten aus der Immobilienbewertung von EUR 455,5 Mio. nach einem Bewertungsgewinn von EUR 273,3 Mio. in der Vorjahresperiode, bei EUR 18,93 Mio. nach EUR 20,74 Mio. zum 31. Dezember 2022. Der Verschuldungsgrad LTV erhöhte sich in Folge des Bewertungsverlustes auf 47,5 % nach 46,7 % zum 31. Dezember 2022.

Die Ertrags- und Vermögenslage stellt sich in ihrer Entwicklung aus Sicht des Vorstands weiter positiv dar. Die TAG verfügt aufgrund der in den letzten Monaten und Quartalen umgesetzten Maßnahmen (Immobilienverkäufe, Refinanzierungen durch Bankkredite, Aussetzung der Dividende sowie Bezugsrechtskapitalerhöhung im Juli 2022) über ausreichend Liquidität und ist stabil finanziert.

## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Prognosen für das Geschäftsjahr 2023

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 2022 verwiesen. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung der Chancen und Risiken führen würden.

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

Die Prognosen für das Geschäftsjahr 2023, die für den FFO I und die Dividende im November 2022 und für den FFO II im März 2022 veröffentlicht wurden, bleiben unverändert und stellen sich wie folgt dar:

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

Die Anzahl der Aktien, die für die Prognose des FFO I und des FFO II je Aktie verwendet wurde, beläuft sich auf die aktuell ausstehende Aktienanzahl (ohne eigene Aktien) von 175.441.591 Stück. Die FFO I-Prognose wurde darüber hinaus auf Basis des zum 31. Dezember 2022 vorhandenen Immobilienportfolios abgegeben, berücksichtigt also keine weiteren Akquisitionen oder Verkäufe.

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

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

Hamburg, 11. August 2023

**Claudia Hoyer**

**(COO)**

**Martin Thiel**

**(CFO)**

## KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	6.128.634	6.569.912
Immaterielle Vermögenswerte	280.060	266.174
Sachanlagen	44.528	45.231
Nutzungsrechte	14.347	12.702
Andere finanzielle Vermögenswerte	43.529	14.737
Derivative Finanzinstrumente	4.414	5.172
Latente Steuern	16.765	22.208
	<b>6.532.277</b>	<b>6.936.136</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Immobilien des Vorratsvermögens	782.095	714.188
Andere Vorräte	1.844	95
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.928	26.082
Ertragsteuererstattungsansprüche	10.309	11.785
Derivative Finanzinstrumente	3.406	5.215
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	92.558	93.193
Liquide Mittel	101.338	240.493
	<b>1.035.478</b>	<b>1.091.051</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>188.662</b>	<b>187.417</b>
	<b>7.756.417</b>	<b>8.214.604</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	175.442	175.442
Kapitalrücklage	682.797	682.797
Andere Rücklagen	33.335	-24.133
Kumuliertes Konzernergebnis	2.065.987	2.364.372
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.957.560	3.198.476
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	100.243	109.263
	<b>3.057.803</b>	<b>3.307.739</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.200.586	2.109.347
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	408.509	463.226
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	461.023	459.606
Derivative Finanzinstrumente	4.843	4.335
Rückstellungen für Pensionen	4.094	4.281
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	52.151	43.372
Latente Steuern	636.776	716.185
	<b>3.767.982</b>	<b>3.800.353</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	314.541	412.691
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	128.792	335.391
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	1.022	1.022
Ertragsteuerschulden	10.616	8.516
Sonstige Rückstellungen	41.821	46.763
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83.162	79.348
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	350.640	222.782
	<b>930.594</b>	<b>1.106.512</b>
<b>Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen</b>	<b>38</b>	<b>0</b>
	<b>7.756.417</b>	<b>8.214.604</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022	01.04. - 30.06.2023	01.04. - 30.06.2022
Umsätze aus Vermietung	234.730	225.129	114.648	109.528
Wertminderungsaufwand	-2.089	-1.827	-1.027	-903
Aufwendungen aus Vermietung	-87.642	-85.496	-39.422	-39.582
<b>Mietergebnis</b>	<b>144.999</b>	<b>137.805</b>	<b>74.199</b>	<b>69.043</b>
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	170.644	83.451	104.344	68.643
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-157.326	-80.695	-100.276	-67.233
<b>Verkaufsergebnis</b>	<b>13.317</b>	<b>2.755</b>	<b>4.068</b>	<b>1.410</b>
Umsätze aus Dienstleistungen	48.352	40.255	25.100	20.905
Wertminderungsaufwand	-404	-351	-157	-229
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-32.074	-25.501	-16.984	-13.466
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>15.874</b>	<b>14.403</b>	<b>7.959</b>	<b>7.210</b>
Sonstige betriebliche Erträge	10.591	7.740	5.828	5.518
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-455.530	273.262	-451.019	274.012
Personalaufwand	-42.114	-35.418	-21.378	-20.558
Abschreibungen	-5.662	-5.204	-2.940	-2.778
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.627	-18.091	-7.794	-8.089
<b>EBIT</b>	<b>-333.151</b>	<b>377.252</b>	<b>-391.077</b>	<b>325.768</b>
Sonstiges Finanzergebnis	-4.815	334	-4.757	482
Zinsertrag	1.541	12.964	514	12.599
Zinsaufwand	-36.493	-23.204	-18.140	-11.526
<b>EBT</b>	<b>-372.918</b>	<b>367.346</b>	<b>-413.460</b>	<b>327.323</b>
Ertragsteuern	68.217	-65.562	75.636	-57.834
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-304.701</b>	<b>301.785</b>	<b>-337.823</b>	<b>269.489</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	-6.317	10.734	-8.022	9.273
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-298.384	291.052	-329.800	260.216
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie*	-1,74	1,89	-1,93	1,69
Verwässertes Ergebnis je Aktie*	-1,77	1,70	-1,94	1,51

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



## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022	01.04. - 30.06.2023	01.04. - 30.06.2022
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>-304.701</b>	<b>301.787</b>	<b>-337.824</b>	<b>269.490</b>
Sonstiges Ergebnis:				
Posten, die später aufwandswirksam umgliedert werden:				
Währungsumrechnungsdifferenzen ausländischer Tochtergesellschaften	63.889	-12.760	60.844	-8.086
Veränderung der Hedge Rücklage	1.966	1.353	2.898	1.353
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	-7.684	699	-7.437	156
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	58.170	-10.708	56.305	-6.577
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>-246.531</b>	<b>291.080</b>	<b>-281.519</b>	<b>262.913</b>
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-240.915	280.643	-274.184	252.683
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	-5.616	10.435	-7.336	10.230

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Konzernergebnis	-304.701	301.787
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	34.952	10.240
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	9.829	7.420
Abschreibungen	5.662	5.204
Sonstiges Finanzergebnis	4.815	-334
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	455.530	-273.262
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-217	-260
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-234	69
Wertminderungen auf Forderungen	2.493	2.178
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	-78.046	58.142
Veränderungen der Rückstellungen	-5.129	-8.234
Erhaltene Zinsen	1.309	368
Gezahlte Zinsen	-34.565	-24.469
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	-6.453	13.719
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-85.157	-42.194
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	53.257	19.018
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>53.345</b>	<b>69.391</b>
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	122.671	22.743
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften	0	-401.430
Auszahlungen für Fremdwährungssicherungsgeschäfte	0	-12.235
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-77.437	-100.226
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	480	136
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	16.649	320
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-3.281	-3.364
Einzahlung aus der Veräußerung von Anteilen von Tochtergesellschaften (netto)	21.562	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>80.644</b>	<b>-494.056</b>
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	0	-2
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	-402.913	0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	138.501	64.500
Dividendenzahlung	0	-136.153
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-3.404	-938
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	281.323	781.711
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-285.715	-132.029
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-4.347	-1.062
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-276.555</b>	<b>576.027</b>
Zahlungswirksame Veränderungen	-142.566	151.362
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	238.689	94.100
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	3.925	-896
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>100.048</b>	<b>244.566</b>

## KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklagen	Währungsumrechnung	Hedge Rücklage				
<b>Stand 01.01.2023</b>	175.442	682.797	1.035	-24.003	-1.166	2.364.372	3.198.476	109.263	3.307.738
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	-298.384	-298.384	-6.317	-304.701
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	55.733	1.736	0	57.469	701	58.170
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55.733</b>	<b>1.736</b>	<b>-298.384</b>	<b>-240.915</b>	<b>-5.616</b>	<b>-246.531</b>
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	-3.404	-3.404
<b>Stand 30.06.2023</b>	<b>175.442</b>	<b>682.797</b>	<b>1.035</b>	<b>31.730</b>	<b>570</b>	<b>2.065.987</b>	<b>2.957.560</b>	<b>100.243</b>	<b>3.057.803</b>
<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 30.06.2022</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>

# ANHANG

## AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2023

### 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 2023. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2022, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2022 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2023 mit entsprechenden Vergleichszahlen des Vorjahres angegeben.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgt 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 UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die TAG hat im Berichtszeitraum eine Joint Venture-Vereinbarung mit YULA LUX S.À.R.L. („Partner“), einem in Luxemburg ansässigen Finanzinvestor unterzeichnet. Zusammen mit dem Partner werden Investitionen in Grundstückserwerbe, auch von externen Dritten, in Höhe von insgesamt USD 100 Mio. angestrebt. Die TAG hat zur Durchführung dieser Transaktion 50% der Anteile an den Gesellschaften Inwestycja 2016 Sp. z o.o. and Affane Sp. z o.o. an den Partner verkauft, um Wohnungsneubauprojekte überwiegend in Warschau und Danzig zu realisieren. Die TAG übt keine Beherrschung über diese Gesellschaften aus, sondern beide Parteien üben gemeinschaftliche Führung aus. Alle wesentlichen Entscheidungen werden gemeinschaftlich von beiden Partnern getroffen. Für die Übernahme der Bautätigkeit, des Verkaufs der Wohnungen und weiterer Dienstleistungen erhält die TAG eine separate Vergütung. Darlehen der Partner an die Joint Ventures werden marktüblich verzinst.

Die TAG hat Vermögenswerte mit einem Buchwert von EUR 19,9 Mio. an die beiden Gemeinschaftsunternehmen übertragen. Die dafür erhaltene Gegenleistung beträgt EUR 19,3 Mio. netto nach Steuern ein Verlust von EUR 0,6 Mio. ergibt, der saldiert innerhalb der Verkaufsergebnis ausgewiesen wird.

Die Buchwerte der Anteile an den Joint Ventures und die Entwicklung im ersten Halbjahr setzten sich wie folgt zusammen:

Nach der Equitymethode bewertete Anteile	2023
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>0</b>
Zugang	13.547
Anteil der TAG am Ergebnis	-164
<b>Stand per 30. Juni 2023</b>	<b>13.383</b>

Die verkürzten Bilanzen der Joint Ventures zum 30.06.2023 stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Affane Sp. z o.o.
kurzfristige Vermögenswert	16.831	21.534
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	41	1
langfristige Vermögenswerte	411	38
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>17.242</b>	<b>21.572</b>
kurzfristige Verbindlichkeiten	404	4
davon kurzfristige finanzielle Schulden	0	0
langfristige Verbindlichkeiten	18.257	21.731
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	18.183	21.731
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>18.661</b>	<b>21.735</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>-1.419</b>	<b>-163</b>

Die zusammengefasste Gewinn- und Verlustrechnung der Joint Ventures für die Zeit vom 01.01 bis 30.06.2023 stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Affane Sp. z o.o.
Zinserträge	0	1
Zinsaufwendungen	-123	-191
Ertragsteueraufwand	18	0
Sonstige Positionen	-29	-3
	<b>-134</b>	<b>-193</b>

Im Rahmen der Planung eines dritten Joint Ventures hat der Partner bereits einen Betrag von EUR 3,4 Mio. angezahlt, der in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen wird.

Darüber hinaus ergaben sich im Berichtszeitraum keine wesentlichen Änderungen im Konsolidierungskreis.

## WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Die TAG wendet im Konzernabschluss das Konzept der funktionalen Währungsumrechnung an. Die funktionale Währung der Muttergesellschaft und die Berichtswährung im Konzernabschluss ist der Euro.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen polnischen Tochterunternehmen betreiben ihr Geschäft selbstständig mit dem polnischen Złoty als funktionaler Währung, ihre Jahresabschlüsse werden insofern mittels der modifizierten Stichtagskursmethode in die Berichtswährung umgerechnet. Entstehende Umrechnungsdifferenzen werden als separater Posten im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen und in einer separaten Rücklage erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Fremdwährungstransaktionen der Konzerngesellschaften werden entsprechend der Zeitbezugsmethode mit dem jeweils aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalles in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Bilanzposten in Fremdwährung erfolgt zu jedem Bilanzstichtag mit dem Stichtagskurs. Umrechnungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst. Nicht monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nicht monetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig war. Umrechnungsdifferenzen nicht monetärer Posten werden erfolgswirksam erfasst, sofern ein Gewinn oder Verlust aus dem entsprechenden Posten ebenfalls erfolgswirksam erfasst wird. Ansonsten erfolgt ein Ausweis im sonstigen Ergebnis.

Die Umrechnungskurse der in den Konzernabschluss einbezogenen polnischen Tochtergesellschaften stellen sich für das erste Halbjahr 2023 wie folgt dar:

Umrechnungskurs (Basis: 1 EUR)	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
	30.06.2023	31.12.2022	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Polnische Złoty	4,4388	4,6808	4,6244	4,6354

## BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir insofern auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

## ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGSSTANDARDS

Standardänderungen des ersten Halbjahres 2023 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 2022 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.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITELIEGENSCHAFTEN)

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

Renditeliegenschaften in TEUR	H1 2023	2022
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>6.569.912</b>	<b>6.540.418</b>
Erwerb durch Unternehmenszusammenschlüsse	0	124.827
Zugang durch Kauf von Immobilien	200	12.836
Investitionen in Bestandsimmobilien	40.299	86.036
Investitionen in Projektentwicklungen	36.915	137.157
Übertragungen aus Sachanlagevermögen	0	310
Übertragungen in Sachanlagevermögen	0	-41
Übertragung aus Vorratsimmobilien	859	345
Übertragung in Vorratsimmobilien	-11.526	-58.722
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-142.434	-219.157
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	69.429	12.087
Veräußerungen	-8.261	-9.062
Marktwertveränderungen	-455.227	-51.648
Währungsumrechnung	28.468	-5.474
<b>Stand per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>6.128.634</b>	<b>6.569.912</b>

Die TAG hat zum 30. Juni 2023 sowie zum 31. Dezember 2022 ihren gesamten Bestand an Renditeimmobilien durch unabhängige Sachverständige bewerten lassen. Die Sachverständigem 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 abgezinsten Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert.

Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts. Dieser Wert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles anfallenden Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt.

Bei Ankäufen von Bestandsimmobilien, die in einem Zeitraum von drei Monaten vor dem jeweiligen Stichtag stattgefunden haben und bei denen der Besitzübergang bis zum Stichtag bereits erfolgt ist, werden die Anschaffungskosten als bestmögliche Schätzung des beizulegenden Zeitwerts verwendet.

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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>816,0</b>	<b>959,9</b>	<b>378,3</b>	<b>407,9</b>	<b>545,4</b>	<b>628,8</b>	<b>710,1</b>	<b>767,8</b>	<b>414,0</b>	<b>449,6</b>
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	40,8	44,4	27,5	27,2	28,3	29,6	39,5	39,0	33,4	32,7
Leerstand (in %)	3,9	3,6	8,4	9,0	2,0	1,3	2,0	1,9	4,2	5,3
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	88	89	94	95	94	94	94	94	96	95
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,3	1,3	0,7	0,7	1,3	1,3	1,3	1,3	0,8	0,8
Instandhaltungskosten (in EUR / m2)	11,1	9,6	10,9	9,4	11,2	9,6	11,6	10,0	11,0	9,5
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	287	242	293	248	305	258	288	241	293	248
Struktureller Leerstand (in %)	3,4	3,4	4,7	4,6	2,6	2,5	1,8	1,8	4,8	4,8
Diskontierungszinssatz (in %)	4,6	4,5	4,9	4,9	4,7	4,5	4,7	4,6	5,4	5,2
Kapitalisierungszinssatz (in %)	3,3	3,2	4,1	4,2	3,4	3,3	3,4	3,3	4,6	4,4
Region	Hamburg		Leipzig		Rhein-Ruhr		Rostock		Salzgitter	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>569,2</b>	<b>631,5</b>	<b>726,9</b>	<b>782,4</b>	<b>332,0</b>	<b>356,9</b>	<b>524,1</b>	<b>557,0</b>	<b>537,4</b>	<b>514,6</b>
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	28,5	28,2	46,0	45,4	17,5	17,3	29,9	29,8	35,8	33,0
Leerstand (in %)	4,3	4,1	8,9	9,3	2,4	2,4	5,8	5,4	5,8	5,5
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	92	92	92	92	92	93	93	93	97	97
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,3	1,3	0,9	0,9	1,4	1,4	0,9	0,9	0,8	0,8
Instandhaltungskosten (in EUR / m2)	10,5	9,0	11,0	9,5	11,1	9,5	10,9	9,4	11,1	9,6
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	305	260	292	247	318	274	297	254	304	260
Struktureller Leerstand (in %)	1,7	1,7	4,2	4,1	1,8	1,8	3,2	3,3	2,2	2,2
Diskontierungszinssatz (in %)	4,8	4,6	4,7	4,6	4,8	4,6	4,4	4,3	4,9	4,8
Kapitalisierungszinssatz (in %)	3,4	3,2	3,8	3,7	3,4	3,2	3,5	3,4	4,1	4,0

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 18,6 Mio. (Vorjahr: EUR 22,0 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. 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>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Marktwert Renditeliegenschaften	5.572	6.078
<b>Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter</b>		
Marktmiete (+2,0 / -2,0%)	103 / -113	106 / -120
Marktmietsteigerung (+0,2 / -0,2%)	389 / -345	432 / -382
Instandhaltungskosten (-10 / +10%)	154 / -154	145 / -143
Verwaltungskosten (-10 / +10%)	79 / -67	61 / -62
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0%)	102 / -98	107 / -102
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-1,0 / +1,0 / +2,0%)	2.333 / -1.254 / -2.041	2.687 / -1.404 / -2.277

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 556,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 451,7 Mio.). Neben bereits in die Vermietung übergegangenen Bestandsimmobilien mit einem Wert von EUR 260,3 Mio. (Vorjahr: EUR 52,7 Mio.), sich in der Bauphase befindlichen Projektentwicklungen mit einem Wert von EUR 55,0 Mio. (Vorjahr: EUR 150,5 Mio.) sind hierin Grundstücke bzw. Anzahlungen mit einem Wert von EUR 241,3 Mio. (Vorjahr: EUR 140,9 Mio.) enthalten.

Die vermieteten Bestandsimmobilien werden 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</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Marktwert Bestandsimmobilien und in Bauphase befindliche Projekte (in EUR Mio.)	312	252
Nettomieteinnahmen p.a. (in EUR Mio.) *	22	19
Struktureller Leerstand	2,5%	2,5%
Kapitalisierungszinssatz	5,9%	5,9%
<b>Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter</b>		
Nettomieteinnahmen (+2,0 / -2,0%)	7 / -7	6 / -6
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0%)	4 / -4	4 / -4
Kapitalisierungszinssatz (-1,0 / +1,0 / +2,0%)	31/-26/-49	62 / -45 / -78

\* Marktmieteinnahmen abzüglich Leerstands-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten

Grundstücke für zukünftige Projektentwicklungen oder mit unbestimmter zukünftiger Verwendung werden für einen Zeitraum von maximal zwölf Monaten nach dem Erwerb mit den Anschaffungskosten als beizulegender Zeitwert

verwendet. Danach erfolgt eine Bewertung auf Basis der Residualwertmethode im Wert von EUR 124,9 Mio. (Vorjahr: EUR 87,8 Mio.) oder nach der Vergleichswertmethode im Wert von EUR 137,2 Mio. (Vorjahr: EUR 124,5 Mio.). Darüber hinaus sind geleistete Anzahlungen mit EUR 32,9 Mio. (Vorjahr: EUR 27,2 Mio.) im Rahmen von Forward Funding Contracts, bei denen der Besitzübergang erst nach Fertigstellung eines Projekts erfolgt, im Buchwert der polnischen Renditeliegenschaften enthalten

## 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 2023	2022
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>187.417</b>	<b>72.004</b>
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	142.434	219.157
Investitionen	170	-12.087
Marktwertveränderungen	-303	516
Veräußerungen	-71.862	-12.526
Übertragung in die Renditeliegenschaften	-69.429	-79.639
Effekte aus der Währungsumrechnung	235	-8
<b>Stand per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>188.662</b>	<b>187.417</b>

Für einen Anteil von EUR 125,8 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 187,4 Mio.) wurden bereits Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für das zweite Halbjahr 2023 erwartet wird. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3 der weiteren zur Veräußerung bestimmten Immobilien basiert auf den erwarteten Kaufpreisen. Die Vorgehensweise zur Bewertung ist in den Erläuterungen zu Renditeliegenschaften näher dargestellt, ebenso wie die wesentlichen Bewertungsparameter.

Zum Stichtag bereits erhaltene Anzahlungen aus dem Verkaufsgeschäft in Polen sowie aus Verkäufen von Renditeliegenschaften in Deutschland in Höhe von EUR 308,6 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 188,8 Mio.) werden innerhalb der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

## LIQUIDE MITTEL

Die zum 30. Juni 2023 in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel in Höhe von EUR 101,3 Mio. (31. Dezember 2022 EUR 240,5 Mio.) beinhalten zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel von EUR 1,3 Mio. (31. Dezember 2022 EUR 1,8 Mio.). Der Finanzmittelfonds beträgt mithin EUR 100,0 Mio. (31. Dezember 2022 EUR 238,7 Mio.).

## 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 2023 wie folgt zusammen:

<b>Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2023</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>
Netto-Ist-Miete Deutschland	169,9	167,9
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	12,1	7,0
Netto-Ist-Miete Polen	4,2	1,2
<b>Mieterträge nach IFRS 16</b>	<b>186,2</b>	<b>176,1</b>
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	45,3	47,1
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	3,2	1,9
<b>Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15</b>	<b>48,5</b>	<b>49,0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>234,7</b>	<b>225,1</b>

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,0 % auf EUR 174,1 Mio. gesteigert werden. Dabei betrug das gesamte Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland auf like-for-like-Basis 2,1% p. a. nach 2,0% p. a. im ersten Halbjahr 2022.

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

<b>Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2023</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>
Instandhaltungsaufwendungen	16,8	19,9
Betriebskosten Leerstand	4,4	5,0
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	5,8	4,6
<b>Aufwendungen ohne Weiterbelastungen</b>	<b>27,0</b>	<b>29,5</b>
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	60,6	56,0
<b>Aufwendungen aus Vermietung</b>	<b>87,6</b>	<b>85,5</b>
Wertminderungen Mietforderungen	2,1	1,8
<b>Gesamt</b>	<b>89,7</b>	<b>87,3</b>

Das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie Wertminderungen auf Mietforderungen, verbesserte sich von insgesamt EUR 137,8 Mio. im Vorjahreszeitraum auf EUR 145,0 Mio. im ersten Halbjahr 2023.

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. - 30.06.2023</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	80,8	21,7
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-80,6	-21,4
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Deutschland)	0,0	0,3
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Deutschland)	-0,7	-1,1
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Deutschland)</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,7</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Polen)	89,8	61,4
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Polen)	-76,0	-58,2
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Polen)</b>	<b>13,8</b>	<b>3,2</b>
<b>Gesamt</b>	<b>13,3</b>	<b>2,8</b>

Im Verkaufsergebnis der Vorratsimmobilien in Polen wirkten sich Effekte aus Kaufpreisallokationen von EUR 26,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 14,4 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. - 30.06.2023</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>
Energiemanagement	25,1	21,3
Hausmeistertätigkeiten	9,2	8,4
Multimediaservice	4,8	4,6
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	3,6	2,7
Sonstige Dienstleistungen Deutschland	1,7	1,6
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	2,1	1,3
Sonstige Dienstleistungen Polen	1,9	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>48,4</b>	<b>40,3</b>
Wertminderungsaufwand	-0,4	-0,4
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-32,1	-25,5
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>15,9</b>	<b>14,5</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. - 30.06.2023</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>
Aktivierete Personalaufwendungen	6,0	4,4
Erträge aus der Zwischennutzung von Bauprojekten	1,6	0,5
Auflösung von übrigen Rückstellungen	0,9	1,3
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,2	0,2
Erträge aus Anlagenabgängen	0,4	0,0
Übrige	1,6	1,2
<b>Gesamt</b>	<b>10,6</b>	<b>7,7</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. - 30.06.2023</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>
Renditeliegenschaften	-455,2	270,1
Vorratsimmobilien	0,0	0,0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-0,3	3,2
<b>Gesamt</b>	<b>-455,5</b>	<b>273,3</b>

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum im Wesentlichen aufgrund der gestiegenen Anzahl an Mitarbeiter\*innen durch den ROBYG-Erwerb zum 31. März 2022 auf EUR 42,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 35,4 Mio.). Zum 30. Juni 2023 beschäftigte die TAG in Deutschland und in Polen insgesamt 1.834 Mitarbeiter\*innen nach 1.739 Mitarbeiter\*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2022.

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 2023 auf EUR 5,7 Mio. nach EUR 5,2 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist nachfolgend dargestellt:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2023</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	3,6	5,0
EDV-Kosten	1,4	0,8
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1,3	1,0
Raumkosten	1,1	1,0
Werbekosten	1,0	0,7
Personalnebenkosten	0,9	0,7
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	0,9	0,6
Projektanlaufkosten Polen	0,8	0,1
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,6	0,6
Versicherungen	0,6	0,6
Garantiedividenden	0,5	0,0
Beiträge und Spenden	0,3	0,4
Investor Relations	0,2	0,2
Transaktionssteuer Kauf ROBYG	0,0	5,1
Übrige	1,4	1,4
<b>Gesamt</b>	<b>14,6</b>	<b>18,1</b>

Das Finanzergebnis als Saldo aus Finanzerträgen und –aufwendungen ermittelt sich wie folgt:

<b>Finanzergebnis in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2023</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	0,0	-0,4
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-4,8	0,8
Zinsertrag	1,5	13,0
Zinsaufwand	-36,5	-23,2
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-39,8</b>	<b>-9,9</b>
Nicht-zahlungswirksames Finanzergebnis aus Anleihen	1,7	1,7
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	0,2
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	7,5	-12,0
<b>Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)</b>	<b>-30,6</b>	<b>-20,1</b>

Im nicht-zahlungswirksamen Finanzergebnis 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. - 30.06.2023</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>
Laufende Steuern	9,8	7,4
Latente Steuern	-78,0	58,1
<b>Gesamt</b>	<b>-68,2</b>	<b>65,6</b>



Insgesamt erzielte die TAG in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2023 ein Konzernergebnis von EUR -304,7 Mio. nach EUR 301,8 Mio. im ersten Halbjahr 2022. Der Rückgang im Konzernergebnis ist im Wesentlichen auf das negative Bewertungsergebnis zurückzuführen.

## **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 Konzernzwischenlagebericht.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die TAG verfolgt eine regionale Steuerung ihres Wohnimmobilienportfolios und gliedert ihren Immobilienbestand im Segment „Vermietung“ in die Regionen Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rhein-Ruhr, Rostock, Salzgitter und Übrige. Daneben erfolgt die Vermietung verschiedener Gewerbeimmobilien sowie durch die TAG betriebene Serviced Apartments. Grundlage der Geschäftsaktivitäten dieser Bereiche ist die Vermietung von Bestandsimmobilien an Kund\*innen der TAG. Die Geschäftsaktivitäten werden somit auf aggregierter Ebene innerhalb des Segments Vermietung ausgewiesen.

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

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

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

Segmentberichterstattung in TEUR		Vermietung	Dienstleistungen	Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf	Summe
<b>Segmentumsatzerlöse</b>	<b>H1 2023</b>	<b>169.874</b>	<b>44.393</b>	<b>176.733</b>	<b>391.000</b>
	H1 2022	167.938	38.508	85.046	291.492
<b>Segmentaufwand</b>	<b>H1 2023</b>	<b>-38.054</b>	<b>-29.320</b>	<b>-158.860</b>	<b>-226.234</b>
	H1 2022	-37.223	-24.349	-80.939	-142.511
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	<b>H1 2023</b>	<b>-7.122</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7.122</b>
	H1 2022	-5.688	0	0	-5.688
Instandhaltung / Investitionskosten	<b>H1 2023</b>	<b>-29.342</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-29.342</b>
	H1 2022	-30.082	0	0	-30.082
Wertminderung auf Forderungen	<b>H1 2023</b>	<b>-2.089</b>	<b>-404</b>	<b>0</b>	<b>-2.493</b>
	H1 2022	-1.827	-351	0	-2.178
Aufwendungen aus Dienstleistungen	<b>H1 2023</b>	<b>0</b>	<b>-28.916</b>	<b>0</b>	<b>-28.916</b>
	H1 2022	0	-23.998	0	-23.998
Sonstige Erträge	<b>H1 2023</b>	<b>499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>499</b>
	H1 2022	374	0	0	374
<b>Segmentergebnis I</b>	<b>H1 2023</b>	<b>131.820</b>	<b>15.073</b>	<b>17.873</b>	<b>164.766</b>
	H1 2022	130.715	14.159	4.107	148.981
Personalkosten	<b>H1 2023</b>	<b>-5.634</b>	<b>-11.319</b>	<b>-13.021</b>	<b>-29.974</b>
	H1 2022	-5.421	-10.001	-8.415	-23.837
Sonstige Erträge / Sonstige Aufwendungen	<b>H1 2023</b>	<b>-1.828</b>	<b>2.336</b>	<b>4.345</b>	<b>4.853</b>
	H1 2022	-1.445	1.324	3.292*	3.171*
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>H1 2023</b>	<b>124.358</b>	<b>6.090</b>	<b>9.197</b>	<b>139.645</b>
	H1 2022	123.849	5.482	-1.016	128.315
<b>Segmentvermögen</b>	<b>H1 2023</b>	<b>5.824.022</b>	<b>30.367</b>	<b>1.285.259</b>	<b>7.139.648</b>
	31.12.2022	6.328.827	30.566	1.152.608	7.512.001

\*Vorjahr adjusted

Unter Berücksichtigung des Segmentvermögens von EUR 7.139,6 Mio. (Vorjahr: EUR 7.512,0 Mio.) sowie den immateriellen Vermögensgegenständen von EUR 280,1 Mio. (Vorjahr: EUR 266,2 Mio.), den liquiden Mitteln inkl. sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten von EUR 193,9 Mio. (Vorjahr: EUR 333,7 Mio.) sowie den weiteren nicht zugeordneten Aktiva von EUR 142,8 Mio. (Vorjahr: EUR 102,7 Mio.) ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Gesamtvermögen des Konzerns von EUR 7.756,4 Mio. (Vorjahr: EUR 8.214,6 Mio.).

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 Überleitung der Umsätze aus Vermietung zu den Segmentumsatzerlösen bzw. Mieterlösen ist im Abschnitt „Mietergebnis“ innerhalb der Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung ersichtlich.

Die Segmentumsatzerlöse des Segments Dienstleistungen beinhalten analog zur internen Berichterstattung die durch die internen Dienstleistungsgesellschaften erbrachten Umsatzerlöse nach Bereinigung von Grundsteuer und Gebäudeversicherungen gemäß IFRS 15. Zur Überleitung der Segmentumsatzerlöse zu den Dienstleistungserlösen

verweisen wir auf den Abschnitt „Dienstleistungsergebnis“ innerhalb der Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Die Segmentumsatzerlöse des Segments Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf enthalten neben den Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilien zusätzlich in Polen erzielte Netto-Ist-Mieten in Höhe von TEUR 4.218 (im Vorjahresvergleich TEUR 1.173 ) sowie Umsätze aus Dienstleistungen in Höhe von TEUR 1.872 (im Vorjahr TEUR 422).

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

<b>Segmentergebnis in TEUR</b>	<b>01.01. - 30.06.2023</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>139.645</b>	<b>128.315*</b>
Aktiviert Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	13.113	10.436
Nicht-zugeordnete Betriebskosten Leerstand	-4.211	-5.014
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-455.530	273.262
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-12.140	-11.581
Abschreibungen	-5.662	-5.204
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	-8.366	-12.961
Finanzergebnis	-39.767	-9.906
<b>EBT</b>	<b>-372.918</b>	<b>367.347</b>

\*Vorjahr adjusted

## 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:

Zeitwerte von Finanzinstrumenten in TEUR		30.06.2023	31.12.2022
<b>Aktiva</b>			
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 2	5.130	5.558
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	4.094	4.073
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	5.804	4.465
Derivate mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	2.017	5.923
<b>Passiva</b>			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	-4.843	-4.335

Die Veränderung des Buchwerts der mit einem Zeitwert der Stufe 3 bewerteten anderen finanziellen Vermögenswerte resultiert wie im Vorjahr vollständig aus erfolgswirksam erfassten Änderungen des Zeitwerts.

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.

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	30.06.2023		31.12.2022	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 2	2.515.127	2.317.892	2.522.039	2.379.129
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 2	537.301	417.135	798.617	760.700
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Stufe 2	462.045	357.764	460.628	446.500

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 Vermögenswerte 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**

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 2022 nicht wesentlich verändert.

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

Über die weiter vorn dargestellte weitere Rückführung der Brückenfinanzierung sowie die Ausübung eines vertraglichen Rücktrittsrechts im Verkaufsgeschäft hinaus waren keine wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag zu verzeichnen.

Hamburg, 11. August 2023

**Claudia Hoyer**  
**(COO)**

**Martin Thiel**  
**(CFO)**

# BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

## **AN DIE TAG IMMOBILIEN AG, HAMBURG**

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus der Konzernbilanz zum 30. Juni 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023, der Konzern-Kapitalflussrechnung, der Konzern-Eigenkapitalentwicklung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023, 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 sowie unter ergänzender Beachtung des International Standard on Review Engagements 2410 „Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity“ 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 im Konzernzwischenlagebericht enthaltenen Abschnitt „Nachhaltige Unternehmensentwicklung“ nicht unserer prüferischen Durchsicht unterzogen haben.

Hamburg, den 11. August 2023

**Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Annika Deutsch)  
Wirtschaftsprüferin

(Maximilian Freiherr v. Perger)  
Wirtschaftsprüfer



## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER\*INNEN

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss 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, 11. August 2023

**Claudia Hoyer**  
(COO)

**Martin Thiel**  
(CFO)

## FINANZKALENDER 2023 DER TAG

### VERÖFFENTLICHUNGEN / EVENTS

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

### KONFERENZEN

09.-10. Januar 2023	ODDO BHF Forum (virtuell)
12. Januar 2023	Barclays European Real Estate Conference, London
17. Januar 2023	Kepler Cheuvreux 22nd German Corporate Conference (GCC), Frankfurt
09.-10. März 2023	16th European Property Seminar - Van Lanschot Kempen, New York
23. März 2023	Bank of America EMEA Real Estate CEO Conference, London
25. Mai 2023	Kempen's 21st European Property Seminar, Amsterdam
06. September 2023	EPRA Conference, London
18. September 2023	Berenberg Goldman Sachs 12th. GCC, München
19. September 2023	Baader Investment Conference, München
16. November 2023	Kepler Cheuvreux European Real Estate Conference, London
22. November 2023	20th London Conference - Van Lanschot Kempen, London



TAG-Firmensitz Hamburg

## KONTAKT

### TAG Immobilien AG

#### Dominique Mann

Head of Investor & Public Relations

Telefon + 49 40 380 32 - 300

Telefax + 49 40 380 32 - 388

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

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dem Zwischenbericht zum 2. Quartal 2023 mitunter auf die gleichzeitige Verwendung geschlechterspezifischer Sprachformen verzichtet, sondern stattdessen zum Beispiel das generische Maskulinum verwendet; dabei gelten sämtliche Personenbezeichnungen jeweils gleichermaßen für alle Geschlechter. Die Wahl dieser verkürzten Sprachformen hat lediglich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertungen.

Der Zwischenbericht zum 2. Quartal 2023 liegt auch in englischer Fassung vor.

Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Layout: Gunda Schütt Design & Beratung, Hamburg

## NOTIZEN



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