



GROWING CASHFLOWS

ZWISCHEN MITTEILUNG 2025

ZUM 3. QUARTAL

TAG
Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Netto-Ist-Miete Gesamt	277,1	268,2
EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland und Polen	188,4	178,3
EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen	41,8	43,5
EBITDA (bereinigt) Gesamt	230,2	221,8
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	34,2	38,8
Konzernergebnis	306,0	30,2
FFO I je Aktie in EUR	0,76	0,74
FFO I	135,8	130,5
FFO II je Aktie in EUR	0,95	0,95
FFO II	169,3	167,5

Kennzahlen der Konzernbilanz	30.09.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	8.877,9	7.750,3
Eigenkapital	3.516,1	3.099,9
EPRA NTA je Aktie in EUR	20,19	19,15
LTV in %	42,3	46,9

Portfoliodaten	30.09.2025	31.12.2024
Einheiten Deutschland	82.953	83.618
Einheiten Polen (fertiggestellte Mietwohnungen)	3.348	3.219
Verkaufte Wohnungen Polen	1.973	1.936
Übergebene Wohnungen Polen	1.063	2.666
Immobilienvolumen Gesamt (in EUR Mio.)	6.875,9	6.505,9
Immobilienvolumen Deutschland (in EUR Mio.)	5.353,9	5.286,1
Immobilienvolumen Polen (in EUR Mio.)	1.522,0	1.219,8
Leerstand in % Deutschland (Gesamt)	4,0	3,9
Leerstand in % Deutschland (Wohneinheiten)	3,8	3,6
Leerstand in % Polen (Gesamt)	2,9	4,9
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland	2,3	2,5
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland (inkl. Leerstandsabbau)	2,6	3,0
I-f-I Mietwachstum in % Polen	3,4	3,2

Mitarbeiter*innen	30.09.2025	30.09.2024
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.928	1.845

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 30.09.2025 in EUR Mrd.	2,78
Grundkapital zum 30.09.2025 in EUR	189.034.941
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.09.2025 (ausgegeben)	189.034.941
Anzahl der Aktien zum 30.09.2025 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	188.950.517
Free Float (ohne eigene Aktien)	100%
Index	MDAX/EPRA

INHALT

INHALT

Kennzahlen	02
Geschäftsentwicklung	04
Konzernbilanz	30
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	32
Konzernkapitalflussrechnung	33
TAG Finanzkalender/Kontakt	34

GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN NEUN MONATEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2025

Grundlagen des Konzerns

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien der TAG und ihrer Tochtergesellschaften verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie, seit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen, wo neben dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines Wohnimmobilienportfolios auch Verkaufsaktivitäten zum Geschäftsmodell gehören. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 30. September 2025 ca. 81.900 (31. Dezember 2024: ca. 82.500) eigene Wohnungen in Deutschland und in Polen ca. 3.350 (31. Dezember 2024: ca. 3.200) Mietwohnungen.

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 Handwerkertätigkeiten für den eigenen Bestand erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht. Mit der konzerneigenen Multimedia Gesellschaft wird die Multimediasversorgung 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 auch 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.

Die Erweiterung der Geschäftstätigkeit nach Polen begann in 2020 mit dem Erwerb der Vantage Development S.A. („Vantage“), einem Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau. Der Erwerb der ROBYG S.A. mit Sitz in Warschau („ROBYG“) vergrößerte die Plattform der TAG zur Entwicklung von Wohnungen für den eigenen Bestand in den bestehenden Regionen Breslau, Posen und insbesondere Dreistadt und ermöglichte auch einen umfassenden Markteintritt in Warschau. Gleichzeitig erweiterte die TAG hiermit ihr Geschäftsmodell um die Entwicklung von Wohnungen für den Verkauf. Der Investitionsschwerpunkt der TAG liegt in Polen auf Neubauwohnungen in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

In Polen verfügt die TAG im Geschäftsfeld Vermietung von Wohnungen zum Stichtag über ca. 3.350 (31. Dezember 2024: ca. 3.200) fertiggestellte Mietwohnungen. Weitere ca. 1.500 (31. Dezember 2024: ca. 1.100) Mietwohnungen befinden sich zum Stichtag im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve zum zukünftigen Bau von ca. 5.800 (31. Dezember 2024: ca. 6.100) weiteren Wohnungen.

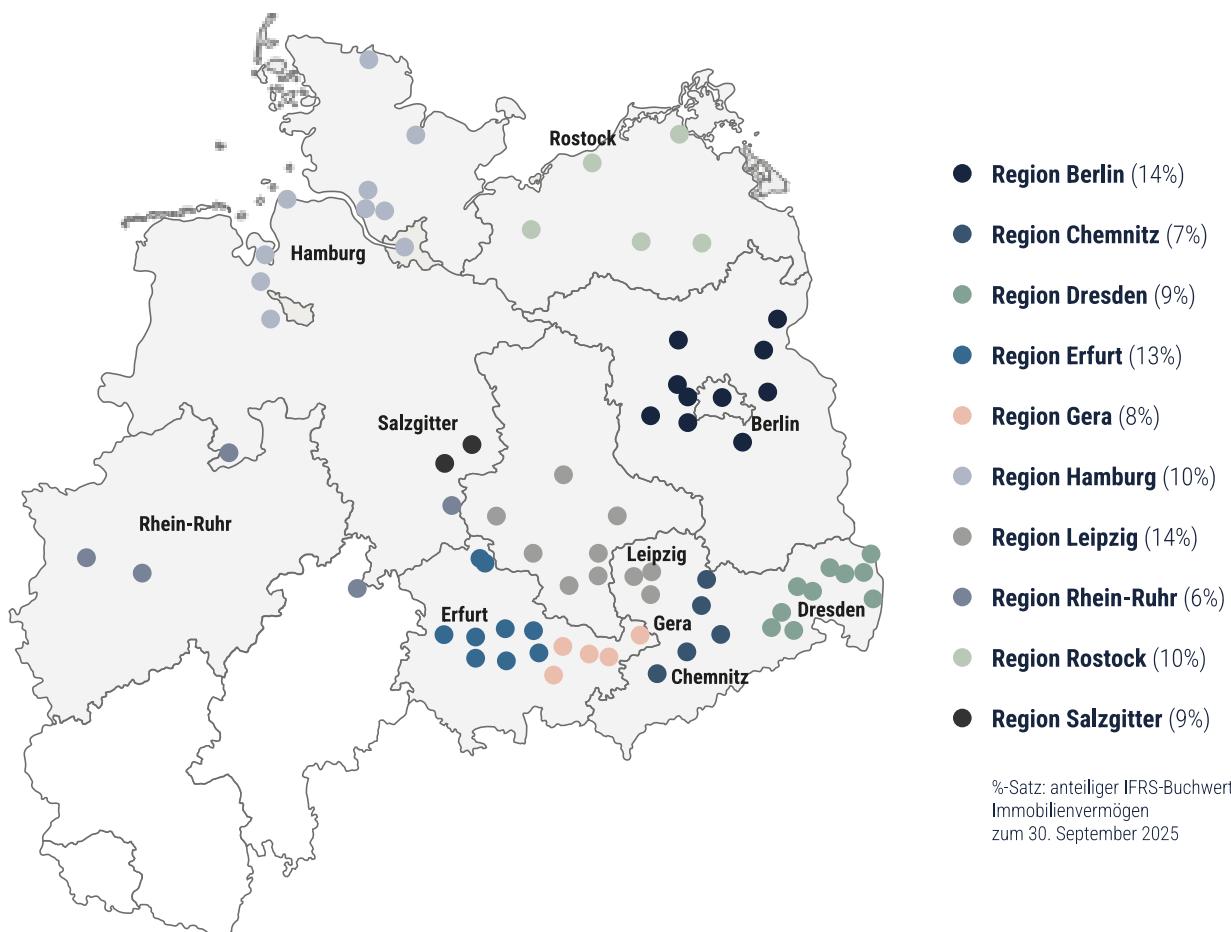
Weiterhin hat die TAG im August 2025 über ihre 100%ige polnische Tochtergesellschaft Vantage einen Vertrag zum Erwerb von ca. 5.300 Mietwohnungen von der R4R Poland sp. z o.o. zu einem Kaufpreis von ca. EUR 565 Mio. unterzeichnet. Der Vollzug der Transaktion wird, in Abhängigkeit von der Freigabe durch die polnische Kartellbehörde, zum Ende des ersten bzw. zu Beginn des zweiten Quartals 2026 erwartet.

Im Bereich des Verkaufsgeschäfts, das auch Joint Ventures umfasst, sind in Polen zum Stichtag ca. 5.600 Wohnungen im Bau (31. Dezember 2024: ca. 3.400 Wohnungen). Die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere ca. 17.300 (31. Dezember 2024: ca. 22.000) zukünftige Wohnungen. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2025 wurden in Polen insgesamt 1.973 (Vorjahreszeitraum: 1.435) Wohnungen verkauft und 1.063 (Vorjahreszeitraum: 1.581) Wohnungen an die Käufer übergeben.

Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG in Deutschland

Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des dritten Quartals 2025 rund 83.000 Einheiten. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter*innen. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten des Landes und verteilen sich wie folgt:



Portfoliodaten Deutschland

	30.09.2025	31.12.2024
Einheiten	82.953	83.618
Fläche in m ²	4.969.122	5.009.275
Immobilienvolumen in EUR Mio.	5.353,9	5.286,1
Annualisierte Netto-Ist-Miete p.a. in EUR Mio. (gesamt)	345,5	343,2
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (gesamt)	6,04	5,94
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (Wohneinheiten)	5,93	5,84
Leerstand in % (gesamt)	4,0	3,9
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten) ¹⁾	3,8	3,6
I-f-I Mietwachstum in %	2,3	2,5
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,6	3,0

1) ohne Akquisitionen

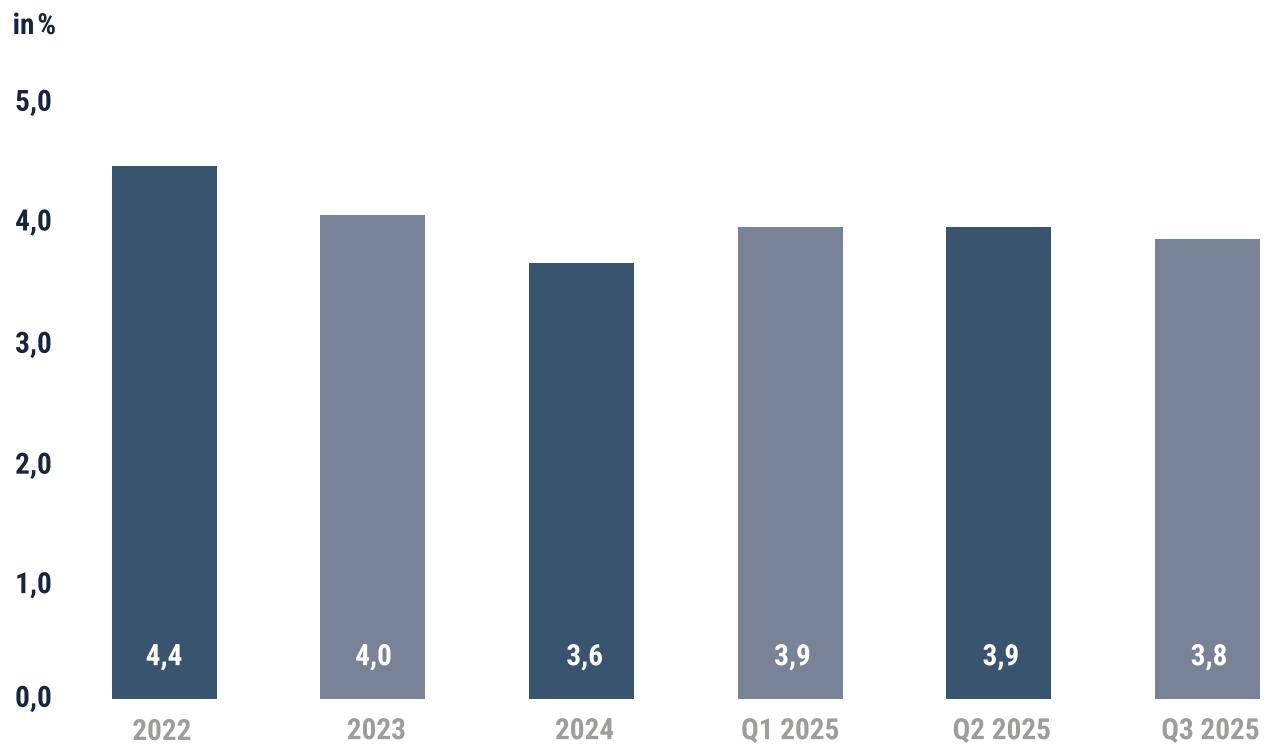
An- und Verkäufe in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2025 in Deutschland

Im Berichtszeitraum wurden Verkaufsverträge für insgesamt 90 (Vorjahreszeitraum: 915) Einheiten beurkundet. Die kumulierten Verkaufspreise belaufen sich auf EUR 10,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 81,0 Mio.). Dies entspricht dem 17,5-fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete bzw. einer Bruttoanfangsrendite von 5,7% (Vorjahreszeitraum: 19,2-fach bzw. 5,2%). Der erwartete Nettoliquiditätszufluss (Verkaufserlös abzüglich auf den verkauften Immobilien lastenden Bankverbindlichkeiten) beträgt EUR 7,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 68,7 Mio.). Aus den Verkäufen wurde in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs ein Verlust von EUR 0,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 1,8 Mio.) realisiert. Der durchschnittliche Leerstand der verkauften Wohnungen lag im Berichtszeitraum bei ca. 12,0% (Vorjahr: ca. 2,0%). Das Closing dieser Verkäufe ist zum Stichtag im Wesentlichen bereits erfolgt.

Auf der Ankaufsseite wurde im Berichtszeitraum der Erwerb von 20 Wohneinheiten in einem Objekt, das bereits weitestgehend im Eigentum der TAG steht, zu einem Ankaufspreis von EUR 1,5 Mio. beurkundet. Dies entspricht dem 14,5-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete bzw. einer Bruttoanfangsrendite von 6,9%. Das Closing ist zu Beginn des vierten Quartals 2025 erfolgt.

Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in den Geschäftsjahren seit 2022 und in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2025:



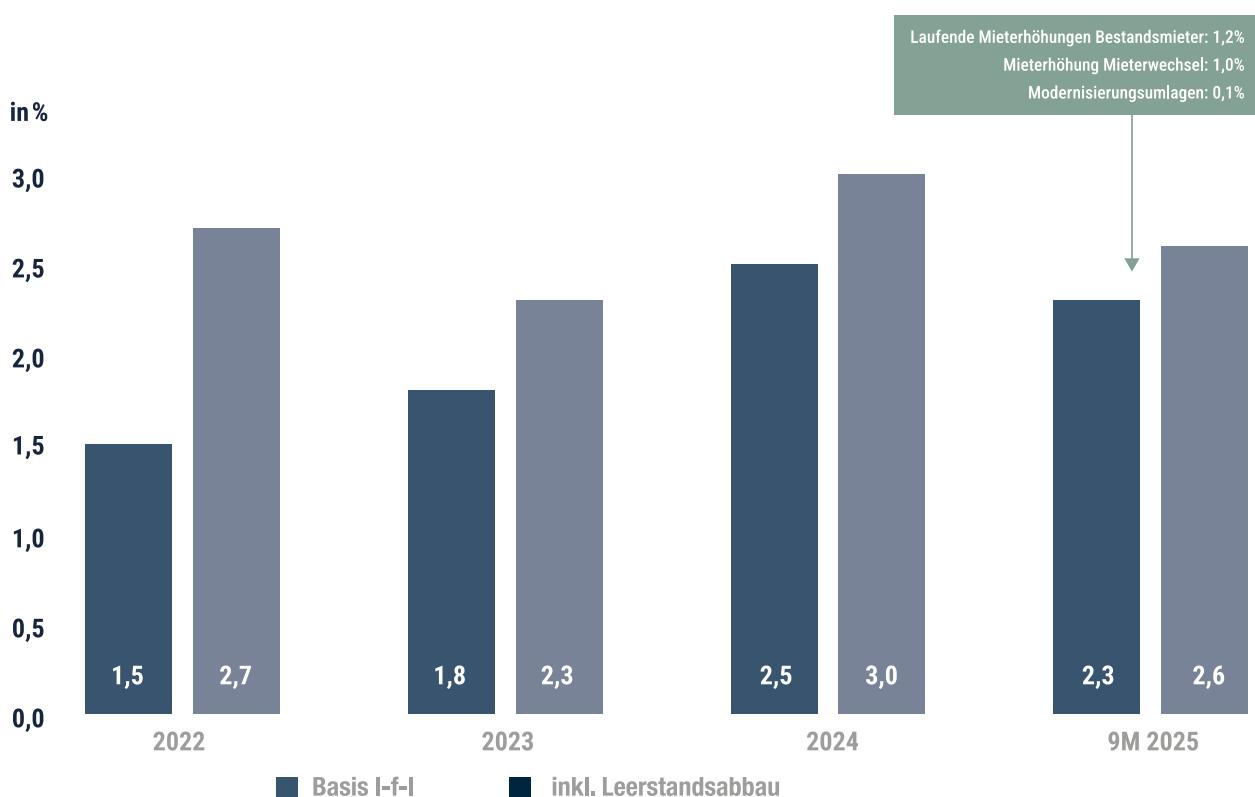
Zu Beginn des Geschäftsjahrs 2025 war, analog zum Verlauf des Leerstands in den ersten Monaten der Vorjahre, ein leichter Anstieg des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns um 0,3 Prozentpunkte auf 3,9% im März 2025 zu verzeichnen, der sich im zweiten Quartal 2025 auf diesem Niveau gehalten hat. Zum Ende des dritten Quartals sank der Leerstand auf 3,8%.

Im deutschen Gesamtportfolio, das auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 30. September 2025 bei 4,0% nach 3,9% zum Ende des Vorjahres.

Mietwachstum

Das Basis-Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (das heißt ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 2,3% nach 2,5% zum Jahresende 2024. Dieses Mietwachstum von 2,3% setzte sich dabei im Wesentlichen aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (1,2% nach 1,5% zum Vorjahresende) und Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (1,0% nach 0,8% zum Vorjahresende) zusammen. Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen waren im Berichtszeitraum von untergeordneter Bedeutung (0,1% nach 0,2% zum Vorjahresende). Inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 2,6% p.a. (3,0% im Geschäftsjahr 2024).

Die Entwicklung des Mietwachstums in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2022 und zum Ende des dritten Quartals 2025 stellt sich damit wie folgt dar:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios stieg zum 30. September 2025 auf EUR 5,93 je m² nach EUR 5,84 je m² zum Ende des Geschäftsjahrs 2024. Neuvermietungen erfolgten in den ersten neuen Monaten des zu durchschnittlich EUR 6,40 je m² nach EUR 6,15 je m² im Geschäftsjahr 2024.

Portfolio im Detail

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

Region	Einheiten	Fläche m ²	Leer-stand 30.09.25 in %	Leer-stand 31.12.24 in %	Netto-Ist-Miete EUR / m ²	Neu-vermie-tungs-miete EUR / m ²	I-f-I Miet-wachstum (y-o-y) in %	I-f-I Miet-wachstum gesamt ²⁾ (y-o-y) in %	In-stand-hal-tungs-auf-wand EUR / m ²	Capex EUR / m ²
Berlin	9.355	536.612	2,1	2,0	6,49	7,68	3,0	3,2	6,62	15,20
Chemnitz	7.958	469.705	7,2	7,0	5,30	5,44	1,8	2,5	4,47	11,85
Dresden	5.565	357.510	1,1	1,2	6,36	6,70	1,8	1,9	4,10	7,45
Erfurt	10.120	572.080	1,0	0,6	5,70	6,01	1,2	1,3	5,27	12,40
Gera	9.164	531.674	2,4	1,8	5,53	5,89	2,1	2,4	3,73	10,07
Hamburg	6.400	392.498	3,2	3,0	6,58	7,48	3,2	3,3	8,09	29,29
Leipzig	12.919	750.963	7,3	7,0	5,83	6,13	2,6	2,8	5,35	20,99
Rhein-Ruhr	3.681	230.707	1,9	1,3	6,18	6,77	3,1	3,0	11,95	22,29
Rostock	7.536	427.824	4,3	4,8	6,08	7,16	2,9	3,4	6,20	25,11
Salzgitter	9.180	563.109	4,3	4,6	5,69	5,96	1,7	2,1	7,51	8,10
Wohn-einheiten	81.878	4.832.682	3,8	3,6	5,93	6,40	2,3	2,6	5,99	15,84
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	971	126.824	14,4	13,5	9,69	-	-	-	-	-
Sonstige ¹⁾	104	9.616	1,1	1,0	16,99	-	-	-	-	-
Gesamt-portfolio	82.953	4.969.122	4,0	3,9	6,04	-	-	-	-	-

1) beinhaltet im Wesentlichen Serviced Apartments

2) inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Verkaufsportfolio

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro für die ersten neun Monate in 2025 von 4,24:1 (Vorjahreszeitraum: 4,31:1) auf EUR 142,1 Mio. nach EUR 292,5 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahrs. Bei Herstellungskosten von EUR 104,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 244,9 Mio.), einschließlich Effekten aus der Kaufpreisallokation von EUR 4,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 7,8 Mio.), ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 37,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 47,6 Mio.).

Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2025 Verkäufe von 1.973 (Vorjahreszeitraum: 1.435) Wohnungen beurkundet und 1.063 (Vorjahreszeitraum: 1.581) Wohnungen an die Käufer übergeben.

Zum 30. September 2025 stellt sich das Verkaufsportfolio in Polen in einem Überblick wie folgt dar:

Region	Einheiten gesamt	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m ² (Einheiten gesamt)	Buchwert 30.09.25 EUR Mio. ¹⁾
Warschau	10.388	2.015	8.373	659.577	353,2
Dreistadt	6.447	2.157	4.290	335.556	250,1
Breslau	3.113	939	2.174	213.764	82,7 ²⁾
Posen	2.589	519	2.070	146.229	101,5
Lodz	379	-	379	15.678	6,4
Verkaufseinheiten	22.916	5.630³⁾	17.286	1.370.804	794

1) Buchwerte exklusive Projekte in Joint Ventures, alle anderen Angaben inklusive Projekte in Joint Ventures

2) Buchwert beinhaltet EUR 1,6 Mio. an selbst genutzten Büroimmobilien

3) davon 836 fertiggestellte und noch nicht verkauft Einheiten

Vermietungsportfolio

Im Bereich der Vermietung wurden in Polen im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2025 Mieteinnahmen (Netto-Ist-Mieten) von EUR 18,9 Mio. nach EUR 13,2 Mio. im Vorjahreszeitraum erzielt. Bei Aufwendungen aus der Vermietung von EUR 0,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,5 Mio.) ergab sich ein Mietergebnis von EUR 18,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 12,6 Mio.).

Zum Stichtag waren 3.348 (31. Dezember 2024: 3.219) Einheiten in der Vermietung. Der Leerstand im Vermietungsportfolio belief sich in Polen zum 30. September 2025 auf 2,9% (31. Dezember 2024: 4,9%). Das like-for-like Mietwachstum bei den Wohnungen, die bereits seit mindestens einem Jahr in der Vermietungsphase sind, betrug 3,4% nach 3,7% im Vorjahreszeitraum.

Zum 30. September 2025 stellt sich das Vermietungsportfolio in Polen in einem Überblick wie folgt dar:

in EUR Mio.	Einheiten gesamt	Fertig- gestellte Einheiten	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m ² Einheiten Gesamt	Buchwert 30.09.2025 in EUR Mio.
Breslau	3.587	1.609	757	1.221	164.193	328
Posen	2.166	1.205	80	881	97.168	189
Warschau	2.677	-	-	2.677	119.189	77
Dreistadt	905	-	417	488	35.650	43
Lodz	947	534	-	413	39.311	65
Übrige	334	-	248	86	43.940	27
Wohneinheiten zur Vermietung	10.616	3.348	1.502	5.766	499.451	729

Weitere Details des Vermietungsportfolios in Polen zeigt die nachfolgende Übersicht:

Region	Einheiten	Fläche in m ²	IFRS- Buchwert 30.09.25 in EUR Mio. ¹⁾	Ist- Rendite	Leerstand 30.09.25	Leerstand 31.12.24	Netto-Ist- Miete in EUR/ m ² /Monat ¹⁾	I-f-I Miet- wachst- tum (y-o-y) ²⁾
Breslau	1.564	65.191	225,1	5,6%	2,0%	9,8%	16,34	2,4%
Posen	1.196	53.835	164,7	5,0%	3,6%	0,4%	13,16	6,0%
Lodz	527	22.020	56,8	5,5%	1,9%	0,2%	12,08	1,5%
Wohneinheiten gesamt	3.287	141.046	446,6	5,3%	2,6%	4,5%	14,46	3,4%
Gewerbeeinheiten	61	6.817	22,2	4,9%	13,5%	14,1%	15,70	-
Gesamtportfolio	3.348	147.863	468,8	5,3%	2,9%	4,9%	14,46	-

1) Buchwerte und Netto-Ist-Miete basierend auf dem Umrechnungskurs PLN/EUR von 4,24:1 per 30. September 2025

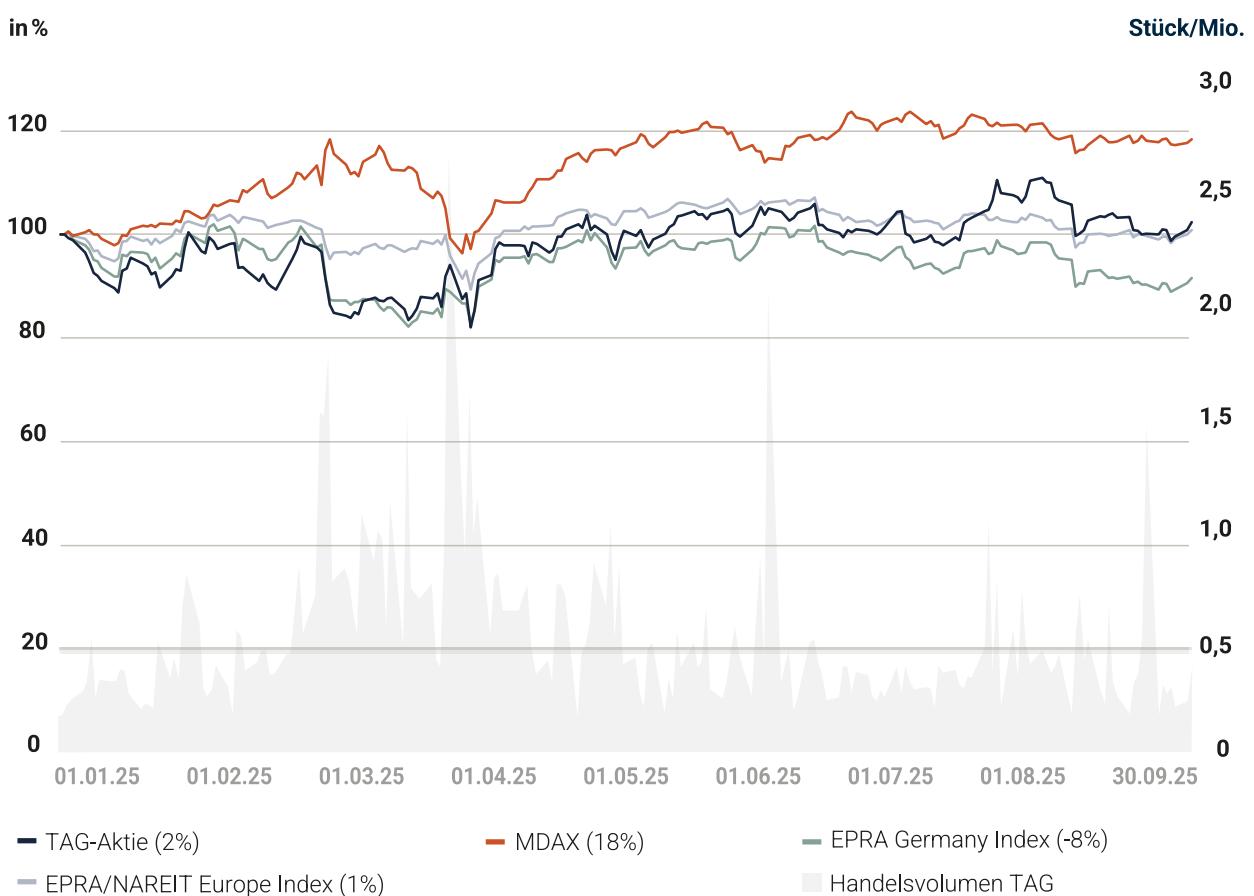
2) Einheiten, die seit mehr als einem Jahr in der Vermietung sind

TAG-Aktie und Kapitalmarkt

Kursentwicklung

In den ersten neun Monaten des Jahres 2025 zeigte die Aktie der TAG Immobilien AG insgesamt eine positive Entwicklung, die jedoch von Volatilität begleitet war. Nach einem Schlusskurs von EUR 14,36 zum Jahresende 2024 fiel der Kurs zunächst bis zum 9. April 2025 auf ein Jahrestief von EUR 11,79. In den darauffolgenden Monaten konnte sich die Aktie deutlich erholen und erreichte am 25. August 2025 ein Jahreshoch von EUR 15,92. Zum 30. September 2025 lag der Schlusskurs bei EUR 14,70, was einer Performance von +2% in den ersten neun Monaten entspricht.

Im Vergleich dazu verzeichnete der nationale MDAX-Index im selben Zeitraum einen Anstieg um +18%. Der EPRA-Index Europe, der verschiedene europäische Immobiliengesellschaften umfasst, erzielte einen leichten Kursgewinn von +1%. Der EPRA Germany, der die wichtigsten deutschen Immobilienwerte abbildet, musste hingegen einen Rückgang von 8% hinnehmen, wie die nachfolgende Grafik zeigt:

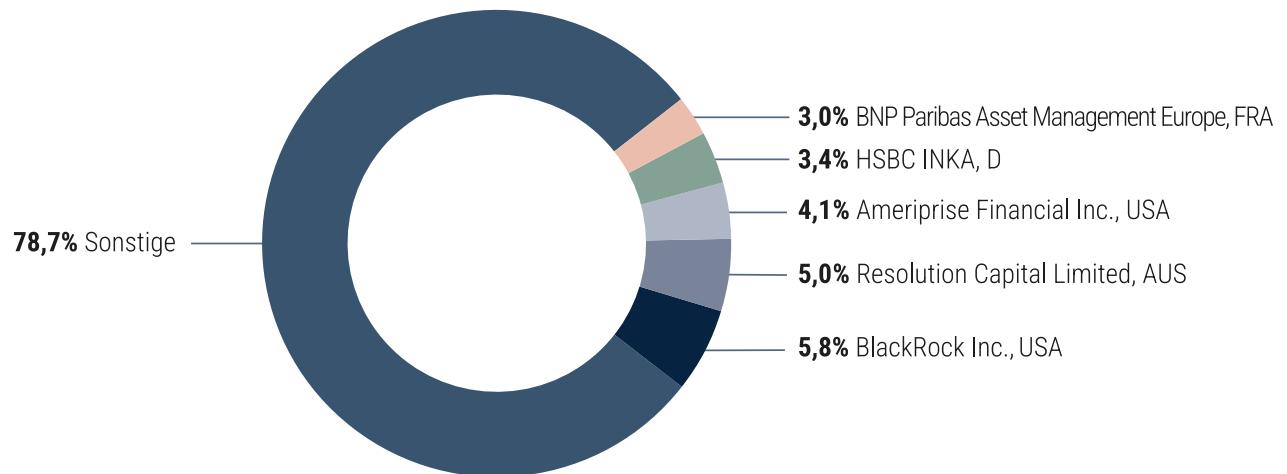


Grundkapital und Aktienstruktur

Das Grundkapital der TAG erhöhte sich im Verlauf des Geschäftsjahres durch die im Juni 2025 von Teilen der Aktionäre gewählte Aktiendividende (ca. 1,1 Mio. neue Aktien) sowie durch eine im August 2025 durchgeführte Barkapitalerhöhung (ca. 12,4 Mio. neue Aktien). Zum Stichtag belief sich das Grundkapital und die Anzahl der Aktien insofern auf EUR 189.034.941,00 beziehungsweise 189.034.941 Stück (31. Dezember 2024: EUR 175.489.025,00 beziehungsweise 175.489.025 Stück).

Der Free Float lag zum Stichtag bei nahezu 100% des Grundkapitals, 84.424 Stück Aktien (nach ebenfalls 84.424 Stück zum 31. Dezember 2024) werden 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. September 2025) zeigt. Hierbei wird die zuletzt an die TAG gemeldete Anzahl von Stimmrechten zugrunde gelegt, das heißt, dass sich der Anteil innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte, ohne eine Meldepflicht ausgelöst zu haben.



Dividende

Die ordentliche Hauptversammlung der TAG hatte am 16. Mai 2025 eine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von EUR 0,40 je Aktie (entsprechend einer Ausschüttungsquote von 40% des FFO I) beschlossen. Erstmals hatten die Aktionäre die Wahl zwischen einer Barausschüttung (Bardividende) und neuen TAG-Aktien (Aktiendividende). Insgesamt entschieden sich Aktionäre mit 31,3% der dividendenberechtigten Aktien dafür, ihre Dividende in Form von neuen TAG-Aktien zu erhalten. Auf Basis dieser Annahmequote wurden 1.067.625 neue Aktien ausgegeben. Die neuen Aktien wurden am 17. Juni 2025 in die Notierung der bestehenden Aktien der TAG im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Die TAG Immobilien AG plant, für das Geschäftsjahr 2026 die Ausschüttungsquote für die Dividende auf 50% des FFO I zu erhöhen. Hintergrund ist der im August 2025 unterzeichnete Erwerb eines umfangreichen Portfolios von rund 5.300 Mietwohnungen in Polen, der zu einem deutlichen Anstieg des operativen Cashflows führen wird. Für das laufende Geschäftsjahr 2025 bleibt die bisherige Ausschüttungsquote von 40% des FFO I unverändert bestehen.

Rating

Im August 2025 hat die Ratingagentur S&P Global Ratings das langfristige Credit Rating der TAG (Investment Grade BBB-) bestätigt und den Ausblick auf „positiv“ angehoben. Bereits im Juni 2025 hatte die Ratingagentur Moody's das langfristige Credit Rating der TAG (Investment Grade Baa3) bestätigt und ebenfalls den Ausblick von „stabil“ auf „positiv“ angehoben.

Kapitalmarkttransaktionen

Am 4. März 2025 hat die TAG eine unbesicherte Wandelschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 332 Mio. und einer Laufzeit bis März 2031 erfolgreich platziert. Die Wandelschuldverschreibungen sind in neu auszugebende oder existierende, auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft wandelbar, die einem Anteil von rund 10% am Grundkapital entsprechen, oder alternativ in bar rückzahlbar. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 18,93 je Aktie, was einer Prämie von 40% auf den zugrunde liegenden Referenzkurs entspricht. Unter Berücksichtigung des aufgezinsten Rückzahlungsbetrags ergab sich anfänglich ein effektiver Wandlungspreis von EUR 20,13 je Aktie bei Endfälligkeit. Die Verzinsung beträgt 0,625% p.a.

Darüber hinaus wurde im August 2025 eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsausschluss erfolgreich abgeschlossen. Dabei wurden neue Aktien im Wert von EUR 185,9 Mio. an institutionelle Investoren ausgegeben. Es handelt sich um 12.478.291 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von je EUR 1,00. Dies entsprach rund 7% des bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft. Gleichzeitig erfolgte die Aufstockung der bestehenden Wandelschuldverschreibungen 2025/2031 um EUR 98 Mio. (entsprechend rund 3% des Grundkapitals) auf damit EUR 430 Mio.

Ende August 2025 hat die TAG Immobilien AG zudem eine unbesicherte, festverzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 300 Mio. und einer Laufzeit von 6,5 Jahren zu einem Zinssatz von 3,625% p.a. begeben.

Neues Vergütungssystem der Vorstandsmitglieder

Auf der Hauptversammlung der TAG am 16. Mai 2025 wurde im Rahmen der turnusgemäßen Abstimmung über das Vergütungssystem für den Vorstand ein neues Vergütungssystem beschlossen. Die wesentlichen Änderungen sehen eine Erhöhung des Anteils der erfolgsabhängigen Vergütung vor, um die nachhaltige und langfristige Entwicklung der TAG zu fördern und das Prinzip „Pay for Performance“ zu stärken.

Der Anteil der Grundvergütung an der Gesamtvergütung beträgt zukünftig 35–45% (bisher ca. 50%). Für den „Short Term Incentive Plan“ (STIP) ist eine Verknüpfung der Unternehmensstrategie und der Geschäftstätigkeit in Polen über die strategisch relevanten Leistungskriterien FFO I je Aktie (45% des STIP), EBITDA Vermietung Gesamt je Aktie (30% des STIP) sowie Verkaufsergebnis Polen je Aktie (25% des STIP) vorgesehen. Beim „Long Term Incentive Plan“ (LTIP) wurde der Anteil der ESG-Ziele von zuvor 20% auf 25% erhöht. Zudem erfolgt eine Bemessung zu 25% am EPRA NTA je Aktie und zu 50% am relativen Total Shareholder Return innerhalb der Vergleichsgruppe FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index.

Im STIP wurde die maximale Auszahlung von zuvor 133% auf 150% des Zielbetrags erhöht. Der Zielbetrag des STIP beträgt für das Geschäftsjahr 2025 nunmehr TEUR 300 (zuvor: TEUR 150) je Vorstandsmitglied. Der maximale Auszahlungsbetrag im LTIP bleibt mit 200% des Zielbetrags unverändert. Der Zielbetrag des LTIP beträgt für das Geschäftsjahr 2025 nunmehr TEUR 400 (zuvor: TEUR 300) je Vorstandsmitglied. Das neue Vergütungssystem gilt ab dem 1. Januar 2025.

Analyse der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich für die ersten neun Monate 2025 wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Netto-Ist-Miete	277,1	268,2
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	15,3	15,4
Mieterträge nach IFRS 16	292,4	283,6
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	68,4	70,5
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	3,8	4,0
Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15	72,2	74,5
Gesamt	364,6	358,1

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, um 3,3% auf EUR 277,1 Mio. gesteigert werden. Dabei betrug das gesamte Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland auf like-for-like-Basis 2,6% p.a. nach 2,8% p.a. im Vorjahreszeitraum und in Polen 3,4% (Vorjahreszeitraum: 3,7%).

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

Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Instandhaltungsaufwendungen	29,4	31,1
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	10,6	11,1
Betriebskosten Leerstand	5,4	6,4
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	45,4	48,6
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	87,5	89,9
Aufwendungen aus Vermietung	132,9	138,5
Wertminderungen Mietforderungen	3,5	2,9
Gesamt	136,4	141,4

Das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie der Wertminderungen auf Mietforderungen, liegt mit EUR 228,2 Mio. im Wesentlichen auf Grund der gestiegenen Mieten über dem Vorjahresniveau von EUR 216,7 Mio.

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

Verkaufsergebnis in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Deutschland		
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	46,0	84,2
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-46,5	-85,1
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-0,4	-0,9
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-0,2	-0,9
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	-0,2	-0,9
Verkaufsergebnis Deutschland	-0,6	-1,8
Polen		
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	3,4	1,2
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-2,5	-0,5
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	0,9	0,7
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	138,8	291,3
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-102,4	-244,4
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	36,3	46,9
Verkaufsergebnis Polen	37,2	47,6
Gesamt	36,6	45,9

Die Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien in Deutschland beinhalten weiterhin im Wesentlichen nachträglich angefallene Kosten einer bereits in den Vorjahren verkauften Projektentwicklung.

Im Verkaufsergebnis der Vorratsimmobilien in Polen wirkten sich Effekte aus Kaufpreisallokationen von EUR 4,3 Mio. (Vorjahr: EUR 7,8 Mio.) ergebnismindernd aus.

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

Umsätze aus Dienstleistungen in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Sonstige Dienstleistungen	33,6	14,5
Energiemanagement	29,5	28,9
Hausmeistertätigkeiten	16,9	15,2
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	4,7	4,7
Multimediaservice	2,0	5,5
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	3,1	2,7
Gesamt	89,9	71,6
Wertminderungsaufwand	-0,6	-0,5
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-59,7	-42,5
Dienstleistungsergebnis	29,6	28,5

Die sonstigen Dienstleistungen enthalten im Wesentlichen Bau- und Projektdienstleistungen, die gegenüber in Polen bestehenden Joint Ventures erbracht wurden.

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

Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Aktivierte Personalaufwendungen	9,7	8,4
Zuwendungen der öffentlichen Hand	3,4	0,6
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,8	0,2
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,4	0,5
Erträge aus der Zwischen Nutzung von Bauprojekten	0,3	0,3
Übrige	3,4	1,2
Gesamt	18,0	11,1

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

Die Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien von EUR 122,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -130,4 Mio.) basieren im Wesentlichen auf der Bewertung des gesamten Immobilienportfolios der TAG zum 30. Juni 2025 durch unabhängige Sachverständige. Der Posten betrifft überwiegend im Bestand befindliche Renditeliegenschaften, in geringem Umfang fallen darüber hinaus Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens oder von zur Veräußerung gehaltener Immobilien an. Die nächste vollständige Portfoliobewertung erfolgt zum 31. Dezember 2025.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum durch einen Anstieg der Mitarbeiter sowie laufende Gehaltserhöhungen auf EUR 72,7 Mio., nach EUR 66,2 Mio. im Vorjahreszeitraum. Zum 30. September 2025 beschäftigte die TAG in Deutschland und Polen insgesamt 1.928 Mitarbeiter*innen nach 1.856 Mitarbeiter*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2024.

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 10,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 9,4 Mio.) beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf selbst genutzte Immobilien sowie auf IT- und sonstige Geschäftsausstattung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	5,6	5,7
EDV-Kosten	3,8	2,8
Werbekosten	2,6	1,5
Raumkosten	2,1	2,2
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1,7	1,8
Personalnebenkosten	1,6	1,6
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1,5	1,4
Projektanlaufkosten Polen	1,4	1,0
Versicherungen	1,1	1,0
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,9	0,6
Garantiedividenden	0,8	0,7
Beiträge und Spenden	0,5	0,7
Investor Relations	0,2	0,2
Übrige	1,9	2,6
Gesamt	25,7	23,8

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

Finanzergebnis in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	11,7	4,0
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-34,8	-0,4
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	8,5	-0,1
Zinsertrag	20,3	10,4
Zinsaufwand	-74,5	-49,6
Finanzergebnis	-68,7	-35,6
Nicht-zahlungswirksames Finanzergebnis aus Anleihen	8,3	2,4
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate, Währungsumrechnung)	18,4	-1,9
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam)	-42,0	-35,1

Die Ertragsteuern setzten sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Laufende Steuern	-14,9	-24,2
Latente Steuern	63,0	17,6
Gesamt	48,1	-6,6

Die latenten Steuern enthalten im Berichtszeitraum einen einmaligen Ertrag aus den geplanten Änderungen des Körperschaftsteuersatzes von EUR 90,9 Mio.

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten neun Monaten ein Konzernergebnis von EUR 306,0 Mio. nach EUR 30,2 Mio. im Vorjahreszeitraum. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr ist, neben den gestiegenen operative Ergebnissen, im Wesentlichen auf die Bewertungsverluste des deutschen Immobilienportfolios im Vorjahreszeitraum zurückzuführen, denen im laufenden Jahr Gewinne gegenüberstehen.

Funds from operations (FFO)

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

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
EBIT Deutschland	199,5	15,6
EBIT Polen (Vermietung)	97,2	22,4
EBIT Deutschland und Vermietung in Polen	296,7	38,0
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	-116,2	130,4
Abschreibungen	9,1	8,1
Sondereffekte	-1,9	0,0
Verkaufsergebnis	0,6	1,8
EBITDA (bereinigt) Vermietung	188,4	178,3
Netto-Ist-Miete	277,1	268,2
EBITDA-Marge (bereinigt)	68,0%	66,5%
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-42,8	-39,5
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-9,3	-7,5
Garantiedividende Minderheiten	-0,5	-0,8
FFO I	135,8	130,5
Aktivierte Instandhaltungsaufwendungen	-12,9	-13,7
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	122,9	116,8
Modernisierungs-Capex	-63,6	-42,5
AFFO	59,2	74,3
Verkaufsergebnis Deutschland	-0,6	-1,8
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	34,2	38,8
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	169,3	167,5
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	177.652	175.483
FFO I je Aktie in EUR	0,76	0,74
FFO II je Aktie in EUR	0,95	0,95
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	177.652	175.483
FFO I je Aktie in EUR	0,76	0,74
FFO II je Aktie in EUR	0,95	0,95

Die Sondereffekte des Berichtszeitraums betreffen ertragswirksam erfasste Zuschüsse für Modernisierungsmaßnahmen in Deutschland von EUR 2,5 Mio. sowie einmalige Finanzierungsaufwendungen für eine Portfolioakquisition in Polen von EUR 0,6 Mio.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der FFO I von EUR 130,5 Mio. um EUR 5,3 Mio. auf EUR 135,8 Mio., dies entspricht einem Anstieg von 4,1%. Im Wesentlichen ist dieser Anstieg auf ein höheres bereinigtes EBITDA aus dem Vermietungsgeschäft zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht höhere zahlungswirksame Ertragsteuern sowie ein höheres zahlungswirksames Nettofinanzergebnis aus.

Der AFFO verringerte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 74,3 Mio. auf EUR 59,2 Mio. um EUR -15,1 Mio. Dies war im Wesentlichen auf höhere Aufwendungen für Modernisierungs-Capex zurückzuführen.

In Bezug auf den FFO II war infolge des erhöhten FFO I bei einem leicht unter dem Vorjahr liegenden bereinigten Verkaufsergebnis Polen ein moderater Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um EUR 1,8 Mio. bzw. 1,1% zu verzeichnen. Das bereinigte Verkaufsergebnis Polen ermittelt sich dabei wie folgt:

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
EBIT Polen – Verkäufe	29,3	34,4
Effekte aus der Kaufpreisallokation	4,3	7,8
Effekte aus der Eliminierung von Bewertungsergebnisses aus Vorjahren ¹⁾	3,7	0,0
Bewertungsergebnis	-6,7	0,0
Abschreibung	1,2	1,2
Erträge aus Joint Ventures ²⁾	10,0	0,0
EBITDA (bereinigt) Polen – Verkäufe	41,8	43,5
Nettofinanzergebnis (zahlungswirksam)	0,8	4,4
zahlungswirksame Ertragsteuern	-7,3	-9,3
Minderheitenanteile	-1,2	0,2
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	34,2	38,8

1) In Vorjahren eliminierte Bewertungsgewinne, die durch die Übergabe der zugrunde liegenden Wohnungen nunmehr zahlungswirksam realisiert sind; erstmalig zum 31.12.2024 berücksichtigt; keine Anpassung der Vorjahreswerte, Im Vorjahreszeitraum hätte dieser Effekt zu einem um EUR 3,8 Mio. höheren bereinigten EBITDA geführt

2) ohne Effekte aus der Kaufpreisallokation

Vermögenslage und Investitionen

Die Bilanzsumme stieg zum 30. September 2025 auf EUR 8.877,9 Mio. nach EUR 7.750,3 Mio. zum 31. Dezember 2024. Zum 30. September 2025 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 6.875,9 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 6.505,9 Mio.), davon entfallen EUR 5.353,9 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 5.286,1 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 1.522,0 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 1.219,8 Mio.) auf Immobilien in Polen. Ursächlich für den Anstieg der Bilanzsumme ist überwiegend die Erhöhung der liquiden Mittel von EUR 603,5 Mio. zum Ende des Vorjahres auf EUR 1.351,3 Mio. zum Stichtag durch die Platzierung von Anleihen sowie der im August 2025 durchgeführten Kapitalerhöhung.

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

Renditeliegenschaften in EUR Mio.	2025	2024
Stand per 01. Januar	5.834,4	5.935,3
Zugang durch Kauf von Immobilien und Grundstücken	66,9	86,6
Investitionen in Bestandsimmobilien	76,5	79,2
Investitionen in Projektentwicklungen	42,5	44,2
Übertragungen aus dem Vorratsvermögen	1,6	9,1
Übertragung in das Vorratsimmobilien	-18,5	-39,9
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-4,2	-57,8
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	16,3	0,0
Veräußerungen	-6,6	-117,2
Marktwertveränderungen	123,4	-114,5
Währungsumrechnung	-0,5	9,3
Stand per 30. September / 31. Dezember	6.131,8	5.834,4

Für laufende Instandhaltung und Modernisierungen hat die TAG in Deutschland in ihrem like-for-like-Portfolio, d. h. ohne Akquisitionen und ohne Projektentwicklungen, im Berichtszeitraum Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 105,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 87,3 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 29,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 31,2 Mio. EUR) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 76,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 56,1 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	47,8	25,5
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	15,9	17,0
Mieterwechsel	12,9	13,6
Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like-Portfolio	76,5	56,1

Unterteilt nach Akquisitionen, Projektentwicklungen und dem like-for-like-Portfolio stellen sich die Investitionen in den Renditeliegenschaften wie folgt dar:

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Akquisitionen Geschäftsjahr	66,9	0,0
Projektentwicklungen	42,5	48,3
- davon <i>kapitalisierte Zinsen</i>	2,7	2,5
like-for-like-Portfolio Deutschland ¹⁾	76,5	56,1
- davon <i>Investitionen in bestehende Fläche</i>	76,5	56,1
Sonstige ²⁾	0,0	0,0
Investitionen Renditeliegenschaften	185,9	104,4

1) Investitionen in Renditeliegenschaften: EUR 76,5 Mio. (Vorjahr: EUR 56,0 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien: EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.)

2) Mietanreize, z. B. mietfreie Zeiten für Mieter*innen infolge durch von Mieter*innen selbst übernommener Modernisierungen, weiterhin von untergeordneter Bedeutung

Bei den Akquisitionen in Höhe von EUR 66,9 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Ankäufe von Grundstücken in Polen, die unter den Renditeliegenschaften ausgewiesen werden. Die Projektentwicklungen betreffen in voller Höhe Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen, der zum Aufbau des Vermietungsgeschäfts vorgesehen ist. Für im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien wurden in Deutschland EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 10,6 Mio.) und in Polen EUR 211,1 Mio. (Vorjahr: EUR 214,5 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 m² 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.	30.09.2025	31.12.2024
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	1.351,3	603,5
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-0,9	-2,6
Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung	1.350,5	600,9

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2025 erhöhte sich das Eigenkapital durch das positive Konzernergebnis von EUR 306,0 Mio., die im August durchgeführte Kapitalerhöhung und die Aktiendividende um insgesamt EUR 418 Mio., sodass sich das gesamte Eigenkapital zum Stichtag auf EUR 3.516,1 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 3.099,9 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 39,6% nach 40,0% zum 31. Dezember 2024.

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

in EUR Mio.	NTA 30.09.2025	NTA 31.12.2024
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.449,5	3.019,6
Latente Steuern auf Renditeliegenchaften und derivative Finanzinstrumente	494,7	557,1
Zeitwert Derivate	97,3	11,7
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	61,2	60,0
Geschäfts- und Firmenwert	-286,5	-286,1
Immaterielle Vermögensgegenstände	-1,8	-3,6
EPRA NTA (verwässert)	3.814,6	3.358,7
Anzahl der ausstehenden Aktien (in Tausend)	188.951	175.405
EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)	20,19	19,15

Bei der im August 2020 emittierten Wandelschuldverschreibung 2020/2026 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 470,0 Mio.) liegt der aktuelle Wandlungspreis mit EUR 31,95 über dem Aktienkurs, sodass keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren.

Bei der im Geschäftsjahr 2025 emittierten Wandelschuldverschreibung 2025/2031 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 430,0 Mio.) liegt der aktuelle Wandlungspreis mit EUR 18,93 ebenfalls über dem Aktienkurs, sodass auch hier keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren.

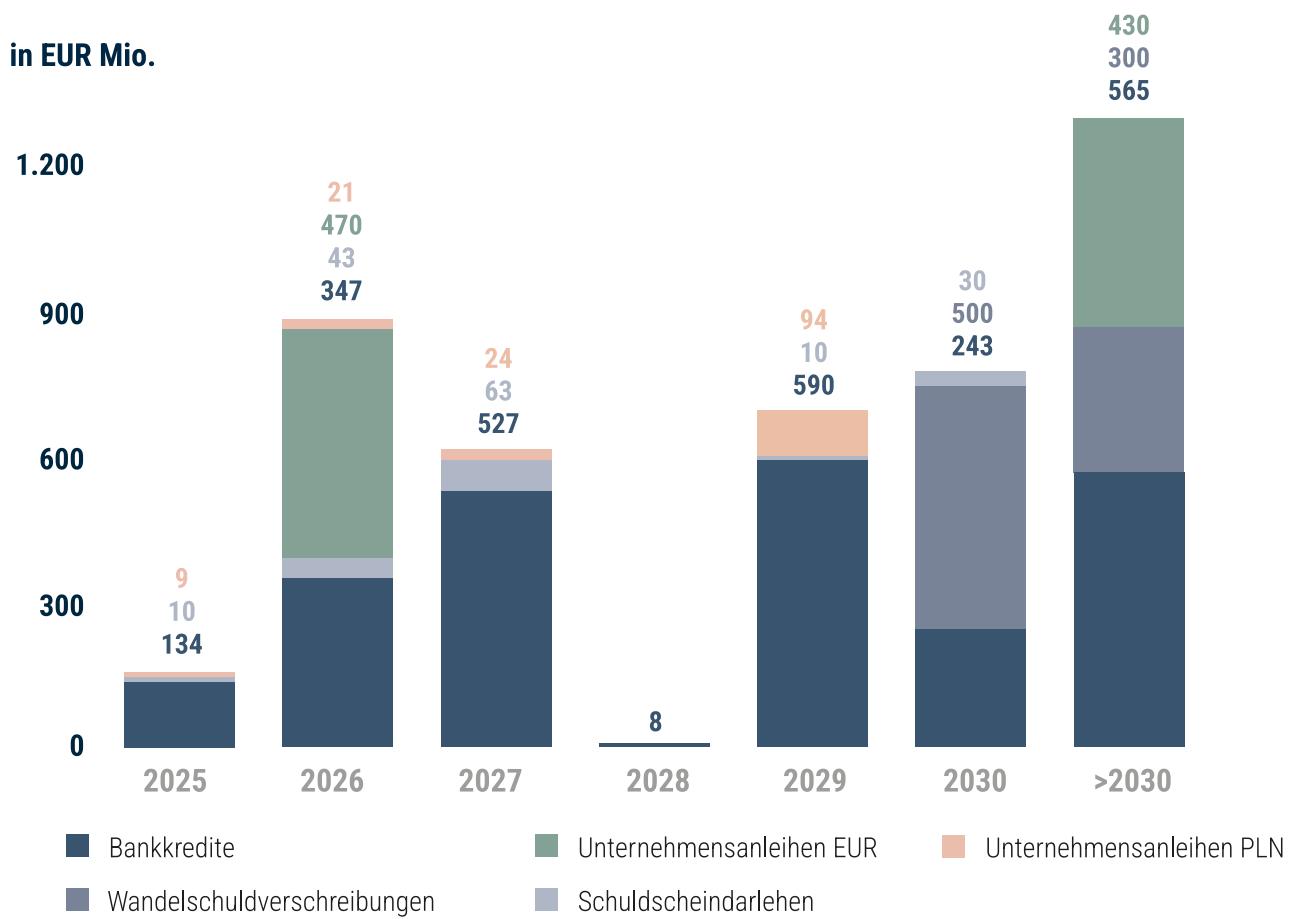
Der Verschuldungsgrad Loan-to-Value (LTV) errechnet sich zum Stichtag wie folgt:

in EUR Mio.	30.09.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.393,3	2.358,3
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	1.107,5	893,8
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	849,4	466,3
Liquide Mittel	-1.351,3	-603,5
Nettofinanzverschuldung	2.998,8	3.114,9
Renditeliegenschaften	6.131,8	5.834,4
Immobilien im Sachanlagevermögen	1,5	2,3
Immobilien des Vorratsvermögens	738,7	611,3
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	3,9	58,0
Immobilienvolumen (Buchwert)	6.875,9	6.505,9
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	83,7	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	86,8	84,4
Anteile an Joint Ventures inkl. Ausleihungen	50,2	54,4
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	7.096,6	6.644,7
LTV	42,3%	46,9%

Im März 2025 platzierte die TAG eine Wandelschuldverschreibung über EUR 332 Mio. mit einer Laufzeit bis 2031, die im August um weitere EUR 98 Mio. aufgestockt wurde.

Im August 2025 konnte eine unbesicherte festverzinsliche Anleihe mit einem Volumen von EUR 300 Mio. und einem Kupon von 3,625% erfolgreich bei institutionellen Investoren platziert werden. Auf dem polnischen Kapitalmarkt wurden zudem unbesicherte, variabel verzinsliche, Unternehmensanleihen in Höhe von insgesamt PLN 400 Mio. mit einer Laufzeit von vier Jahren begeben.

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2025 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:



Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit dieser Finanzverbindlichkeiten betrug zum Stichtag 4,4 Jahre (31. Dezember 2024: 4,4 Jahre). Der durchschnittliche Zins belief sich auf 2,6% (31. Dezember 2024: 2,6%). 93,7% (31. Dezember 2024: 95,0%) der Finanzierungsverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2025 auslaufenden Kredite, die, mit Ausnahme einiger in polnischen Złoty aufgenommenen Verbindlichkeiten, ganz überwiegend auf Euro lauten, prolongiert bzw. zurückgezahlt werden.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosen für das Geschäftsjahr 2025

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 2024 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 ursprünglich mit dem zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 veröffentlichten Prognosen für den FFO I bzw. den FFO II für das Geschäftsjahr 2025 wurden per 30. September 2025 aktualisiert und stellen sich wie folgt dar:

- **FFO I: EUR 174–179 Mio. bzw. EUR 0,96–0,99 je Aktie** nach zuvor EUR 172–176 Mio. (2024: EUR 175,1 Mio.) bzw. EUR 0,99 je Aktie (2024: EUR 1,00 je Aktie)
- **Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen: EUR 61–67 Mio.** (2024: EUR 66,2 Mio.) (unverändert)
- **FFO II: EUR 235–246 bzw. EUR 1,30–1,36 je Aktie** nach zuvor EUR 233–243 Mio. (2024: EUR 239,4 Mio.) bzw. EUR 1,36 je Aktie (2024: EUR 1,36 je Aktie)

Diesen Prognosen liegen die folgenden wesentlichen Annahmen zu Grunde:

- EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland: EUR 226–230 Mio. (2024: EUR 226,3 Mio.)
- EBITDA (bereinigt) Vermietung Polen: EUR 16–18 Mio. (2024: EUR 12,2 Mio.)
- EBITDA (bereinigt) Vermietung Gesamt: EUR 242–248 Mio. (2024: EUR 238,5 Mio.)
- EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen: EUR 79–85 Mio. (2024: EUR 76,6 Mio.)
- Leerstandsabbau Wohneinheiten Deutschland: ca. 0,3–0,5%–Punkte
- Like-for-Like-Mietwachstum Wohneinheiten Deutschland: ca. 2,5–3,0%
- Like-for-Like-Mietwachstum Wohneinheiten Polen: ca. 3,0–3,5%
- Übergebene Wohnungen Verkauf Polen (inklusive Joint Ventures): ca. 2.100
- Verkaufte Wohnungen Polen (inklusive Joint Ventures): ca. 2.800
- Verkaufsvolumen Wohnungen Polen (inklusive Joint Ventures): ca. EUR 450 Mio.

Prognosen für das Geschäftsjahr 2026

Für das Geschäftsjahr 2026 werden erstmalig folgende Prognosen abgegeben und folgende Steigerungsraten im Vergleich zum Geschäftsjahr 2025 erwartet:

- **FFO I: EUR 187–197 Mio.** (ca. +9%) bzw. EUR 0,99–1,04 je Aktie (ca. +4%)
- **Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen: EUR 92–98 Mio.** (ca. +48%)
- **FFO II: EUR 279–295 Mio.** (ca. +19%) bzw. EUR 1,48–1,56 je Aktie (ca. +14%)

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 188.950.517 Stück. Die FFO I-Prognose beinhaltet darüber hinaus keine weiteren An- und Verkäufe im deutschen Portfolio. Für Zwecke der FFO II-Prognose wurden insofern auch keine Buchgewinne oder Buchverluste aus dem Verkauf von Wohnungen in Deutschland angenommen. Diese Prognose stellt eine Addition des FFO I und des bereinigten Verkaufsergebnisses Polen dar.

Die FFO I-Prognose 2026 umfasst das Vermietungsgeschäft der TAG in Deutschland und in Polen. Der Vollzug des im August 2025 bekannt gegebenen Erwerbs von ca. 5.300 Mietwohnungen von der R4R Poland sp. z o.o. wird nunmehr für das Ende des ersten bzw. für den Beginn des zweiten Quartals 2026 erwartet, da die polnische Kartellbehörde den Genehmigungsprozess verlängert hat, um eigene Marktuntersuchungen durchführen zu können. Insofern ist diese Akquisition nicht für volle zwölf Monate in die Prognose eingeflossen. Der Mittelwert der Prognosespanne unterstellt ein Closing zum 31. März 2026, beinhaltet also den FFO I-Beitrag aus diesem Portfolio für neun Monate.

Der erwartete starke Anstieg des Verkaufsergebnisses in Polen von nahezu 50% ist Ausfluss der in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Verkaufspreise. Eine attraktive Rohergebnismarge von mehr als 30% sowie steigende Erträge aus Joint Ventures sind weitere Gründe für das Wachstum. In der Folge wird auch für den FFO II eine deutliche Steigerung erwartet.

Den Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 liegen darüber hinaus die folgenden, weiteren wesentlichen Annahmen zu Grunde:

- EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland: EUR 230–234 Mio.
- EBITDA (bereinigt) Vermietung Polen: EUR 34–52 Mio.
- EBITDA (bereinigt) Vermietung Gesamt: EUR 264–286 Mio.
- EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen: EUR 120–130 Mio.
- Leerstandsabbau Wohneinheiten Deutschland: ca. 0,3–0,5%–Punkte
- Like-for-Like-Mietwachstum Wohneinheiten Deutschland: ca. 2,7–3,1%
- Like-for-Like-Mietwachstum Wohneinheiten Polen: ca. 3,0–3,5%
- Übergebene Wohnungen Verkauf Polen (inklusive Joint Ventures): ca. 3.200
- Verkaufte Wohnungen Polen (inklusive Joint Ventures): ca. 2.900
- Verkaufsvolumen Wohnungen Polen (inklusive Joint Ventures): ca. EUR 480–500 Mio.

Dividendenprognose

Unverändert zum Vorjahr soll sich die Ausschüttungsquote für die Dividende für das Geschäftsjahr 2025 auf 40% des FFO I belaufen. Für die Dividende für das Geschäftsjahr 2026 ist dann eine Erhöhung der Ausschüttungsquote auf 50% des FFO I geplant.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Ende der Berichtsperiode waren keine wesentlichen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 11. November 2025

Claudia Hoyer
(COO, Co-CEO)

Martin Thiel
(CFO, Co-CEO)

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.09.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	6.131.817	5.834.364
Immaterielle Vermögenswerte	288.323	289.696
Sachanlagen	46.419	40.619
Nutzungsrechte	15.913	16.896
Andere finanzielle Vermögenswerte	35.650	42.897
Anteile an at Equity bilanzierten Gesellschaften	23.209	20.544
Latente Steuern	25.506	24.840
	6.566.837	6.269.855
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	738.732	611.315
Andere Vorräte	2.330	112
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25.234	35.389
Ertragsteuererstattungsansprüche	28.203	28.130
Derivative Finanzinstrumente	0	539
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	161.317	143.502
Liquide Mittel	1.351.342	603.459
	2.307.157	1.422.447
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	3.909	57.952
	8.877.903	7.750.254

Passiva in TEUR

	30.09.2025	31.12.2024
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	188.951	175.405
Kapitalrücklage	877.620	682.091
Andere Rücklagen	63.375	73.503
Kumuliertes Konzernergebnis	2.319.597	2.088.577
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	3.449.543	3.019.577
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	66.593	80.277
	3.516.136	3.099.853

Langfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.959.804	1.973.814
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	984.149	692.273
Derivative Finanzinstrumente	7.136	10.181
Rückstellungen für Pensionen	3.856	4.112
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	79.466	49.741
Latente Steuern	499.104	564.414
	3.533.515	3.294.535

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	433.473	384.489
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	123.327	201.531
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	849.375	466.298
Derivative Finanzinstrumente	90.143	2.023
Ertragsteuerschulden	8.843	17.298
Sonstige Rückstellungen	42.627	45.670
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.154	59.636
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	209.310	178.920
	1.828.253	1.355.866

	8.877.903	7.750.254
--	------------------	------------------

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Umsätze aus Vermietung	364.593	358.104
Wertminderungsaufwand	-3.452	-2.940
Aufwendungen aus Vermietung	-132.900	-138.497
Mietergebnis	228.241	216.668
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	188.155	376.745
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-151.564	-330.884
Verkaufsergebnis	36.591	45.861
Umsätze aus Dienstleistungen	89.929	71.567
Wertminderungsaufwand	-596	-533
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-59.686	-42.517
Dienstleistungsergebnis	29.647	28.517
Sonstige betriebliche Erträge	17.953	11.126
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	122.873	-130.394
Personalaufwand	-72.662	-66.157
Abschreibungen	-10.283	-9.364
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-25.771	-23.833
EBIT	326.590	72.424
Sonstiges Finanzergebnis	-23.102	3.650
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften ¹⁾	8.503	-106
Zinsertrag	20.343	10.395
Zinsaufwand	-74.478	-49.577
EBT	257.855	36.786
Ertragsteuern	48.143	-6.606
Konzernergebnis	305.998	30.180
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	4.816	-298
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	301.182	30.477
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,72	0,17
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,63	0,17

1) Das Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften wurde zum 30. September 2024 im Sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TAG FINANZKALENDER 2025/2026

Veröffentlichungen / Events

18. März 2026	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2025
12. Mai 2026	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2026
20. Mai 2026	Hauptversammlung, Hamburg
11. August 2026	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2026
10. November 2026	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2026

Konferenzen

09. Januar 2025	Barclays European Real Estate Equity & Credit Conference, London
22. Januar 2025	24th German Corporate Conference Kepler Cheuvreux/UniCredit, Frankfurt
06. Februar 2025	Hamburger Investorentage
01. April 2025	Van Lanschot Kempen European Real Estate Seminar, New York
22. Mai 2025	Van Lanschot Kempen 23rd European Real Estate Seminar, Amsterdam
12. Juni 2025	Warburg Highlights Konferenz, Hamburg
25. Juni 2025	BNP Paribas Real Estate Conference, London
17. September 2025	EPRA Konferenz, Stockholm
22. September 2025	Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference, München
23. September 2025	Baader Investment Conference, München
19. November 2025	Kepler Cheuvreux Pan-European Real Estate Conference, London
24. November 2025	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
26. November 2025	Van Lanschot Kempen Konferenz, London
03. Dezember 2025	UBS Global Real Estate CEO/CFO Conference, London
04. Dezember 2025	HSBC European Corporate Credit Conference 2025, Paris



TAG-Firmensitz Hamburg

KONTAKT

TAG Immobilien AG

Dominique Mann

Head of Investor & Public Relations

Telefon + 49 40 380 32 - 300

ir@tag-ag.com

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

www.tag-ag.com

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in der Zwischenmitteilung zum 3. Quartal 2025 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.

Diese Zwischenmitteilung liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Layout: Gunda Schütt Design & Beratung, Hamburg/TAG Immobilien AG