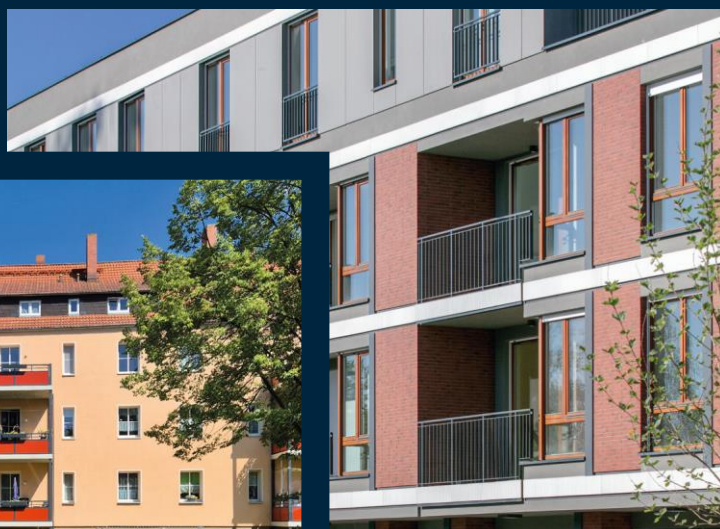




ZWISCHEN BERICHT zum 1. Halbjahr 2026

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Netto-Ist-Miete Gesamt	196,6	184,2
EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland und Polen	132,2	126,4
EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen	23,9	19,8
EBITDA (bereinigt) Gesamt	156,1	146,2
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	18,6	16,6
Konzernergebnis	114,5	151,1
FFO I je Aktie in EUR	0,53	0,52
FFO I	100,2	91,6
FFO II je Aktie in EUR	0,63	0,61
FFO II	118,6	107,3
Kennzahlen der Konzernbilanz	30.06.2026	31.12.2025
Bilanzsumme	9.025,3	8.951,2
Eigenkapital	3.369,1	3.322,0
EPRA NTA je Aktie in EUR	21,38	20,98
LTV in %	45,4	41,0
Portfoliodaten	30.06.2026	31.12.2025
Einheiten Deutschland	84.073	83.504
Einheiten Polen (fertiggestellte Mietwohnungen)	9.119	3.526
Verkaufte Wohnungen Polen	1.350	2.823
Übergebene Wohnungen Polen	652	2.077
Immobilienvolumen Deutschland (in EUR Mio.)	5.506,9	5.425,2
Immobilienvolumen Polen (in EUR Mio.)	2.271,0	1.546,3
Immobilienvolumen Gesamt (in EUR Mio.)	7.777,9	6.971,5
Leerstand in % Deutschland (Gesamt)	4,2	3,5
Leerstand in % Deutschland (Wohneinheiten)	3,8	3,2
Leerstand in % Polen (Gesamt)	5,4	4,8
Leerstand in % Polen (Wohnungen > 1 Jahr in der Vermietung)	2,1	1,3
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland	2,9	2,6
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland (inkl. Leerstandsabbau)	3,0	3,0
I-f-I Mietwachstum in % Polen	2,4	3,4
Mitarbeiter*innen	30.06.2026	31.12.2025
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.951	1.922
Kapitalmarktdaten		
Marktkapitalisierung zum 30.06.2026 in EUR Mrd.		2,7
Grundkapital zum 30.06.2026 in EUR		190.328.340,00
WKN/ISIN		830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.06.2026 (ausgegeben)		190.328.340
Anzahl der Aktien zum 30.06.2026 (ausstehend, ohne eigene Aktien)		190.269.776
Free Float in % (ohne eigene Aktien)		100
Index		MDAX/EPRA



INHALT

INHALT

Kennzahlen	01
Konzernzwischenlagebericht	03
Konzernbilanz	31
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	33
Konzerngesamtergebnisrechnung	34
Konzernkapitalflussrechnung	35
Konzerneigenkapitalentwicklung	36
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	37
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	56
Versicherung der gesetzlichen Vertreter*innen	58
TAG Finanzkalender/Kontakt	59



LAGE BERICHT

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN SECHS MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2026

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 auf Polen, wo neben dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines Wohnimmobilienportfolios auch Verkaufsaktivitäten zum Geschäftsmodell gehören. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 30. Juni 2026 rund 84.100 (31. Dezember 2025: rund 83.500) Einheiten in Deutschland und in Polen rund 9.100 (31. Dezember 2025: ca. 3.500) eigene Wohnungen, inklusive einiger Gewerbeeinheiten, die jedoch von untergeordneter Bedeutung sind.

Das Geschäftsmodell der TAG besteht in Deutschland 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. Das Energiemanagement ist in einer Tochtergesellschaft gebündelt und umfasst die gewerbliche Wärmelieferung in den konzerneigenen Beständen mit dem Ziel, das Energiemanagement zu optimieren.



Die Investitionen der TAG in Deutschland erfolgen vorwiegend in mittelgroßen Städten und im Umfeld großer Metropolen, da dort nicht nur Wachstumspotenziale, sondern insbesondere bessere Renditechancen im Vergleich zu Investitionen in den Großstädten gesehen werden. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstände auf, die dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen innerhalb Deutschlands nahezu ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um auf diese Weise bereits vorhandene Verwaltungsstrukturen zu nutzen. Zudem ist die lokale Marktkennntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung.

Die Geschäftstätigkeit in Polen umfasst zwei Geschäftsfelder: den Bau und Erwerb von Neubauwohnungen zur Vermietung, die über die Tochtergesellschaft Vantage Development S.A. („Vantage“) mit Sitz in Breslau erfolgt, und den Bau und anschließenden Verkauf von Neubauwohnungen, der überwiegend durch die Tochtergesellschaft ROBYG S.A. mit Sitz in Warschau („ROBYG“) durchgeführt wird. Der Investitionsschwerpunkt der TAG liegt in Polen auf Neubauwohnungen in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Zum Stichtag verfügt die TAG im Geschäftsfeld Vermietung in Polen über ca. 9.100 (31. Dezember 2025: ca. 3.500) fertiggestellte Mietwohnungen, inkl. rund 5.300 Wohnungen, die Ende Mai 2026 durch einen Portfolioankauf von der R4R Poland sp. z o.o., Warschau, übernommen wurden. Weitere ca. 1.100 (31. Dezember 2025: ca. 1.300) Einheiten befinden sich zum Stichtag im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve für weitere rund 6.750 (31. Dezember 2025: ca. 5.400) Wohnungen.

Im Bereich des Verkaufsgeschäfts, das auch Joint Ventures umfasst, sind in Polen zum Stichtag ca. 6.500 (31. Dezember 2025: 6.000) Wohnungen im Bau. Die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere ca. 17.500 (31. Dezember 2025: ca. 18.800) zukünftige Wohnungen. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2026 wurden in Polen insgesamt 1.350 (erstes Halbjahr 2025: 1.158) Wohnungen verkauft und 652 (erstes Halbjahr 2025: 516) Wohnungen an die Käufer übergeben.



WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befand sich laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie im ersten Halbjahr 2026 weiterhin in einem anspruchsvollen Strukturwandel. Der Umstieg auf klimafreundliche Technologien, die Digitalisierung, der demografische Wandel und geopolitische Spannungen belasteten insbesondere die stark industriebasierte Volkswirtschaft. Zugleich bestehen bürokratische und infrastrukturelle Hemmnisse.

Im ersten Halbjahr 2026 bewegte sich die Inflationsrate laut dem Statistischen Bundesamt mit 2,6% im Mai und 2,3% im Juni nahe dem Vorjahresniveau von durchschnittlich rund 2,2% und damit deutlich unter den Spitzenwerten der Jahre 2022 und 2023. Die Inflationsdynamik schwächte sich insofern weiter ab.

Im Berichtszeitraum erhöhte die Europäische Zentralbank die Leitzinsen von zuvor 2,00% für die Einlagefazilität, 2,15% für die Hauptrefinanzierung und 2,40% für die Spitzenrefinanzierungsfazilität um jeweils 25 Basispunkte auf 2,25%, 2,40% beziehungsweise 2,65%.

Die Bauwirtschaft blieb laut der Bundesregierung auch im ersten Halbjahr 2026 unter Druck. Hohe Baukosten, gestiegene Zinsen und Unsicherheiten über regulatorische Anforderungen belasteten insbesondere den Wohnungsbau; die Zahl der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen lag deutlich unter dem Niveau, das zur Schließung des aufgelaufenen Wohnungsdefizits erforderlich wäre. Der Wohnungsmarkt blieb dadurch in vielen Regionen von einer spürbaren Angebotsknappheit geprägt, insbesondere im Segment bezahlbarer Wohnungen. Um gegenzusteuern, beschloss die Bundesregierung den sogenannten „Bau-Turbo“, eine im Baugesetzbuch verankerte Sonderregelung zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, die Gemeinden eine schnellere Schaffung, Erweiterung und Umwidmung von Wohnraum ermöglichen soll und bis Ende 2030 befristet ist.

Insgesamt ist der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland weiterhin von einem Nachfrageüberhang geprägt, der auch voraussichtlich mittelfristig noch weiter bestehen bleiben wird.



Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt in Polen

Für Polen wird laut der Europäischen Kommission im Jahr 2026 ein reales BIP-Wachstum von 3,5% erwartet. Wesentlicher Wachstumstreiber dürfte der private Konsum sein, gestützt durch steigende reale Einkommen. Zusätzlich tragen öffentliche Investitionen, auch im Rahmen von EU-Programmen, zum Wachstum bei. Die Beschäftigung dürfte 2026 weitgehend stabil sein, bei einem angespannten Arbeitsmarkt und einer für Mai 2026 ausgewiesenen Arbeitslosenquote von nur 3,1% laut dem Statistischem Bundesamt. Die Inflationsrate soll im Jahr 2026 bei rund 3,6% liegen. Zu Jahresbeginn 2026 lag der maßgebliche Leitzins der NBP bei 4,00%; im März 2026 senkte der geldpolitische Rat diesen um 25 Basispunkte auf 3,75%. Seither sind die Zinsen unverändert.

Im Jahr 2026 dürfte die polnische Wirtschaft erneut deutlich stärker wachsen als die deutsche; damit bleibt das Umfeld für die Aktivitäten der TAG in Polen attraktiv. Die Nachfrage nach Wohnungen sollte, gestützt durch sinkende Zinsen, hohe Beschäftigung, stabile Inflation von diesem positiven Marktumfeld profitieren.

Entwicklung des deutschen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

Im deutschen Wohn-Investmentmarkt zeigte sich im ersten Halbjahr 2026 eine insgesamt solide Entwicklung. Laut Deutschland-Report von BNP Paribas Real Estate wurden in den ersten sechs Monaten rund EUR 4,4 Mrd. in Wohnungsportfolios ab 30 Einheiten investiert, damit etwa 3% weniger als im Vorjahreszeitraum. Gleichzeitig hat sich die Marktstruktur verbreitert. Statt weniger großvolumiger Transaktionen ist die Zahl der Abschlüsse insgesamt gestiegen. Dies weist auf eine breitere, jedoch weiterhin selektive Investorenbasis hin.

Savills beziffert das Transaktionsvolumen im deutschen Wohn-Investmentmarkt für das erste Halbjahr 2026 bei Wohnungsportfolios ab 20 Einheiten auf rund EUR 3,8 Mrd. Dies entspricht einem Rückgang von 5% gegenüber dem entsprechenden Zeitraum 2025. Gleichzeitig ist die Zahl der einzelnen Deals gestiegen. Anstelle weniger großer Portfoliotransaktionen dominierten mehrere kleinere und mittlere Abschlüsse, bei denen Investoren Objekte mit belastbaren Mietcashflows, solider Mikrolage und klaren Mietentwicklungsperspektiven bevorzugten.

Zwar präsentierte sich das Finanzierungsumfeld zuletzt wieder volatiler, die fundamentalen Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt, insbesondere der strukturelle Nachfrageüberhang und die anhaltende Wohnungsknappheit, blieben jedoch intakt. Vor diesem Hintergrund richtete sich der Fokus der Investoren zunehmend auf Wohnprodukte mit soliden Mietcashflows. Dies entspricht dem Geschäftsmodell der TAG, das auf die Bestandsbewirtschaftung und Vermietung von bezahlbarem Wohnraum ausgerichtet ist und von der anhaltenden Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen profitiert.



Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

Laut zwei Marktstudien des Immobiliendienstleisters JLL, die jeweils das erste bzw. das zweite Quartal 2026 untersuchen, wurden in den sieben größten Märkten Polens – Warschau, Krakau, Breslau, Danzig (Dreistadt), Posen, Kattowitz und Lodz – im ersten Halbjahr 2026 insgesamt rund 24.700 Wohnungen verkauft (ca. 12.900 Einheiten im ersten Quartal und rund 11.800 Einheiten im zweiten Quartal). Damit lag das Transaktionsvolumen über dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Anzahl der zum Verkauf stehenden Einheiten in den sieben größten Regionen erreichte mit rund 68.800 Wohnungen zum Ende des ersten Quartals und rund 70.300 Wohnungen zum Ende des zweiten Quartals 2026 erneut einen hohen Stand und belegt die Erwartung einer weiterhin hohen Nachfrage im Markt.

Auf dem Wohnungsmarkt war laut JLL im ersten Halbjahr 2026 bei zum Verkauf stehenden Wohnungen insgesamt ein Trend zu stabilen bis leicht steigenden Angebotspreisen zu beobachten. In Warschau und Posen führten neue, teilweise höherpreisige Projekte zu steigenden Angebotspreisen bei Verkaufsobjekten; hier lagen die durchschnittlichen Angebotspreise Ende des ersten Halbjahres um rund 5–6% über dem Vorjahresniveau. In Breslau stiegen die durchschnittlichen Angebotspreise für Verkaufsprojekte im zweiten Quartal 2026 gegenüber dem Vorjahresquartal um rund 3%, während sie in den übrigen Städten weitgehend stabil blieben.

Das bereits zu verzeichnende und auch für den weiteren Jahresverlauf erwartete Umsatzniveau bei Verkaufsobjekten resultiert laut JLL in erster Linie aus der verbesserten Kreditwürdigkeit der Käufer infolge des seit 2025 laufenden Zinssenkungszyklus sowie aus der anhaltenden Realisierung zuvor aufgeschobener Nachfrage von Kunden, die auf Förderprogramme oder deutlichere Preisrückgänge gewartet hatten. Gleichzeitig ist in mehreren Städten ein hohes Angebot an verfügbaren Wohnungen zu beobachten, sodass Käufer aus einem breiten Spektrum an Projekten und Lagen auswählen können.

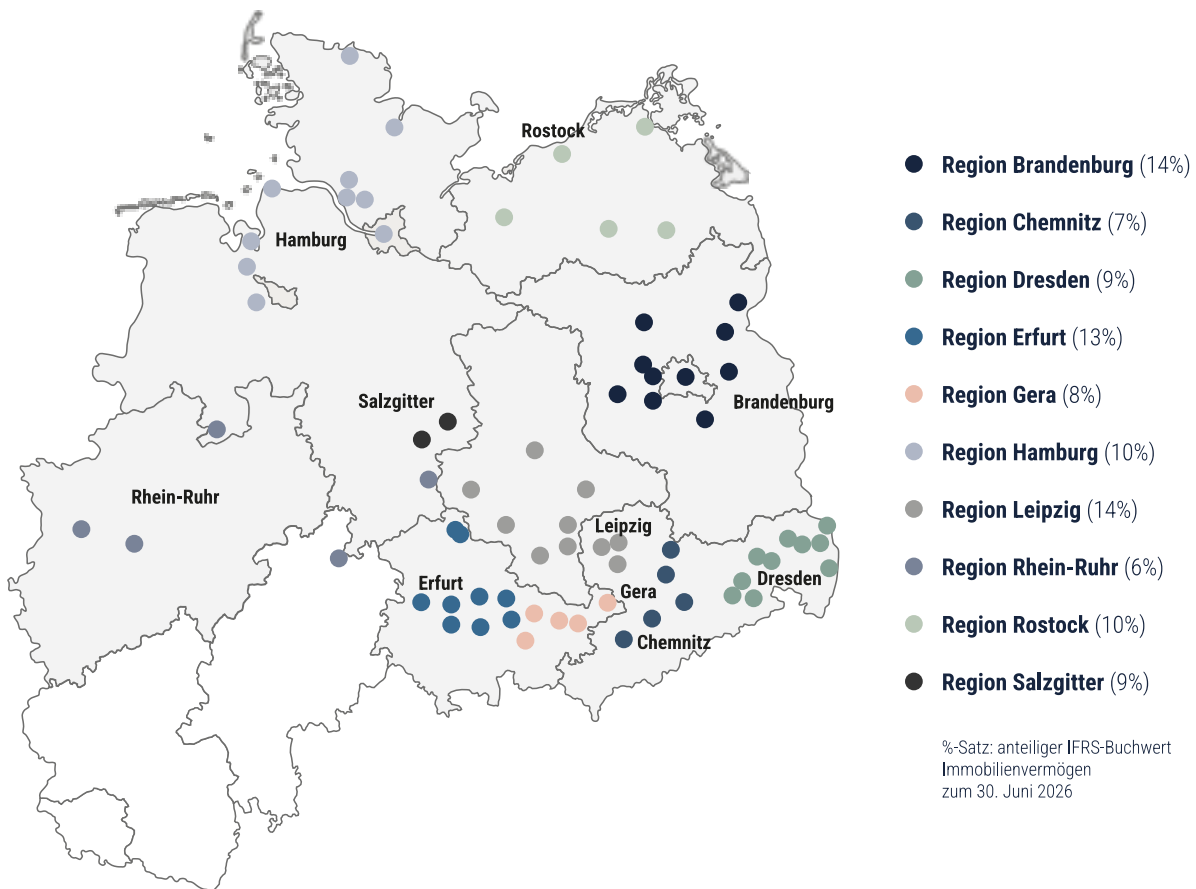
Auch das Angebot an neuen Mietwohnungen auf dem polnischen Mietmarkt hat sich im ersten Halbjahr 2026 erneut erhöht. In allen für die TAG relevanten Mietmärkten, insbesondere in Breslau, Posen, Danzig, Krakau, Lodz und Warschau, war gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein deutlicher Anstieg des Neuangebots zu verzeichnen, wenngleich das Angebot in absoluten Zahlen weiterhin als niedrig zu betrachten ist. Gleichzeitig entwickelten sich die Angebotsmieten überwiegend stabil. In Warschau lag die Miete bei rund EUR 19,80 je m²/Monat und damit etwa 6% unter dem Vorjahreswert. In Breslau lag die durchschnittliche Angebotsmiete Ende Juni 2026 bei rund EUR 16,30 je m²/Monat und damit nur geringfügig um 0,4% unter dem Vorjahreswert. In Posen stiegen die Mieten auf rund EUR 14,50 je m²/Monat und lagen damit gut 2% über dem Vorjahresniveau. In Danzig lagen die Mietpreise mit rund EUR 16,30 je m²/Monat leicht unter dem Vorjahresniveau (–2,6%), während in Lodz die durchschnittliche Angebotsmiete auf rund EUR 13,10 je m²/Monat stieg und damit um knapp 5% über dem Vorjahresniveau lag. In Krakau lag die Angebotsmiete bei rund EUR 16,30 je m²/Monat und damit leicht unter dem Vorjahresniveau (–0,5%). Weiterhin bestehen auf dem polnischen Mietmarkt im ersten Halbjahr 2026 niedrige Leerstandsquoten.



ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS DER TAG IN DEUTSCHLAND

Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland einen umfangreichen Wohnungsbestand. Die regionalen Schwerpunkte befinden sich vor allem im Norden und Osten des Landes und verteilen sich wie folgt:



Portfoliodaten Deutschland	30.06.2026	31.12.2025
Einheiten	84.073	83.504
Fläche in m ²	5.041.669	4.996.286
Immobilienvolumen in EUR Mio.	5.506,9	5.425,2
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	357,4	351,2
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (gesamt)	6,17	6,07
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (Wohneinheiten)	6,07	5,98
Leerstand in % (gesamt)	4,2	3,5
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten) ¹⁾	3,8	3,2
I-f-I Mietwachstum in %	2,9	2,6
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,0	3,0

¹⁾ ohne Akquisitionen



Ankäufe im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2026 in Deutschland

Im ersten Halbjahr 2026 wurde der Erwerb eines Portfolios von 257 Einheiten in Ostdeutschland zu einem Ankaufspreis von EUR 12,4 Mio. beurkundet. Dies entspricht dem 13,2-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete bzw. einer Bruttoanfangsrendite von 7,6%. Die Leerstandsrate dieses Portfolios liegt bei ca. 8,0%.

Daneben wurden einzelne Wohnungen und Grundstücksteile in Objekten, in denen uns bereits mehrere Wohnungen gehören, angekauft. Im Vergleichszeitraum 2025 erfolgten keine Ankäufe.

Verkäufe im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2026 in Deutschland

Im Berichtszeitraum wurden Verkaufsverträge für insgesamt 35 (Vorjahreszeitraum: 70) Einheiten beurkundet. Die kumulierten Verkaufspreise der Einheiten belaufen sich auf EUR 5,8 Mio., dies entspricht dem 22,7-Fachen der Jahresnettokaltmiete bzw. einer Bruttoanfangsrendite von 4,4% (Vorjahreszeitraum: EUR 6,2 Mio. bzw. das 17,3-Fache der Jahresnettokaltmiete bei einer Bruttoanfangsrendite von 5,8%).

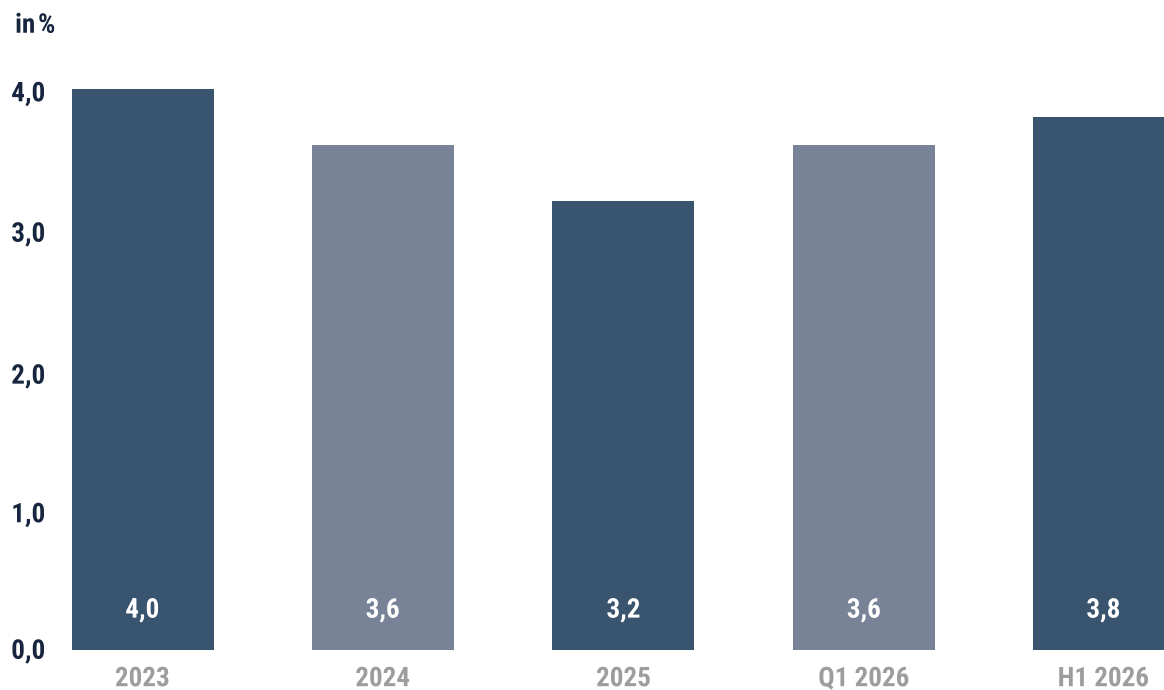
Der erwartete Nettoliquiditätszufluss (Verkaufserlös abzüglich der auf den veräußerten Immobilien lastenden Bankverbindlichkeiten) beträgt EUR 4,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 3,8 Mio.). Aus den Verkäufen wurde ein Verlust von EUR 0,1 Mio. realisiert, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurde (Vorjahreszeitraum: Gewinn von EUR 0,2 Mio.).

Der durchschnittliche Leerstand der veräußerten Wohnungen lag bei 23,0% (Vorjahreszeitraum durchschnittlich ca. 2,0%).



Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der Leerstandsquote in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2023 und im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2026:



Zu Beginn des Geschäftsjahres 2026 war, wie in den Vorjahren, ein saisonaler Anstieg des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns um 0,6%-Punkte auf 3,8% im Juni 2026 zu verzeichnen. Für das vollständige Geschäftsjahr 2026 wird jedoch mit einer Reduzierung dieser Leerstandsquote gerechnet.

Im Gesamtportfolio, das u. a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 30. Juni 2026 bei 4,2% nach 3,5% 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 2026:

Region	Einheiten	Fläche m ²	Leer- stand 30.06. 2026	Leer- stand Dez. 2025	Netto- Ist- Miete EUR / m ²	Neu- vermie- tungs- miete EUR / m ²	I-f-I Miet- wachs- tum (y-o-y)	I-f-I Miet- wachs- tum gesamt ¹⁾ (y-o-y)	In- stand- hal- tungs- auf- wand EUR / m ²	Capex EUR / m ²
Brandenburg	9.355	536.612	2,1%	2,1%	6,62	7,84	2,8%	2,9%	5,32	12,51
Chemnitz	8.019	473.129	7,2%	6,3%	5,39	5,54	1,9%	1,9%	2,16	8,66
Dresden	5.910	376.429	1,8%	1,1%	6,36	6,81	1,9%	2,0%	4,96	6,69
Erfurt	10.140	573.214	1,2%	0,6%	5,87	6,45	3,3%	2,9%	4,57	7,92
Gera	9.156	531.470	2,6%	1,7%	5,60	5,97	1,9%	1,9%	2,99	7,87
Hamburg	6.403	392.621	3,4%	3,0%	6,82	7,83	4,7%	4,0%	5,58	19,98
Leipzig	13.033	754.519	7,2%	6,5%	5,94	6,32	2,3%	2,5%	4,16	16,70
Rhein-Ruhr	3.681	230.707	1,7%	1,6%	6,33	7,17	3,0%	2,6%	7,43	16,64
Rostock	7.536	427.845	2,8%	2,9%	6,24	6,92	3,7%	6,9%	6,61	15,25
Salzgitter	9.180	563.109	5,4%	4,0%	5,91	6,15	4,2%	2,9%	1,52	3,31
Wohn- einheiten	82.413	4.859.655	3,8%	3,2%	6,07	6,58	2,9%	3,0%	4,26	11,26
Gewerbe- einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	964	126.339	16,1%	14,0%	10,24	-	-	-	-	-
Akquisi- tionen	592	32.141	21,7%	10,0%	5,51	-	-	-	-	-
Sonstige ²⁾	104	23.534	0,0%	1,1%	8,95	-	-	-	-	-
Gesamt- portfolio	84.073	5.041.669	4,2%	3,5%	6,17	-	-	-	-	-

1) inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

2) beinhaltet im Wesentlichen ein Bürogebäude und Serviced Apartments

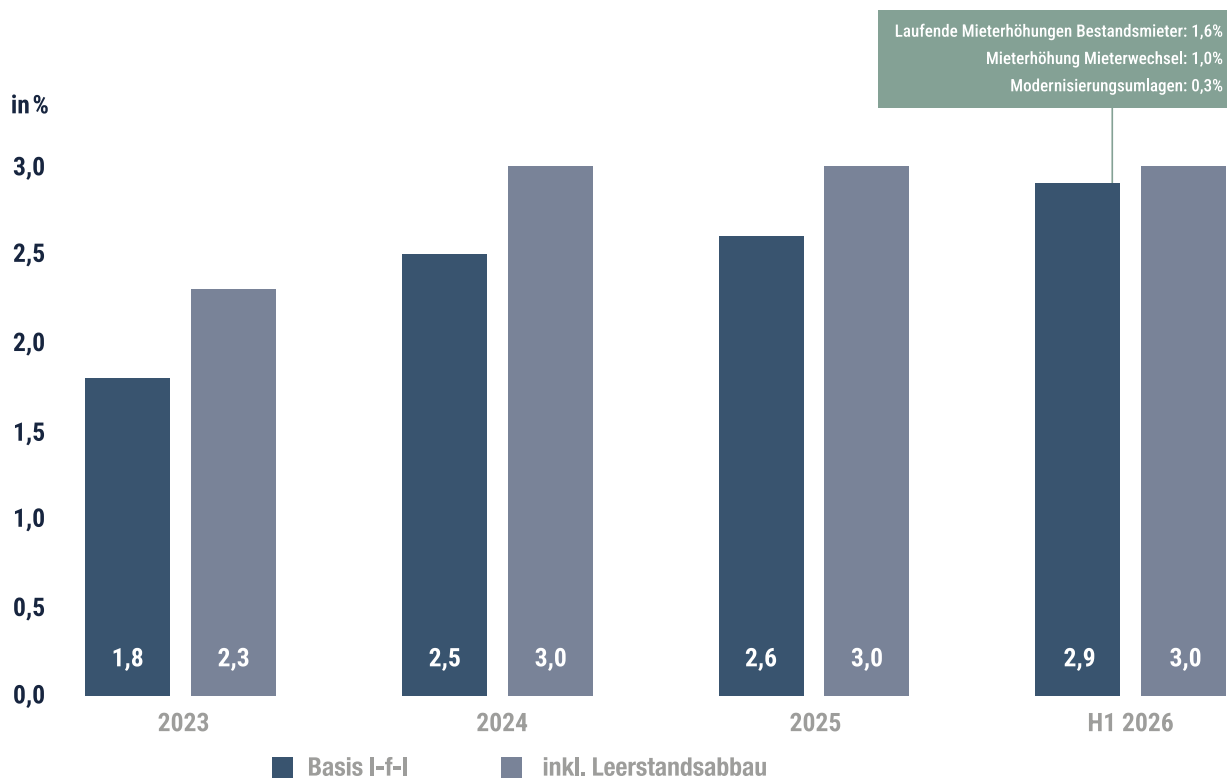
Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (das heißt ohne die An- und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 2,9% p. a. nach 2,6% p. a. zum Jahresende 2025. Dieses Mietwachstum setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter*innen (1,6% nach 1,4% zum Vorjahresende), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (1,0% nach 1,1% zum Vorjahresende) und Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,3% nach 0,1% zum Vorjahresende) zusammen.

Inklusive der Effekte aus der Leerstandsentwicklung betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 3,0% p. a. (ebenfalls 3,0% p. a. im Geschäftsjahr 2025).



Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren ab 2023 und im ersten Halbjahr 2026:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in den ersten sechs Monaten 2026 von EUR 5,98 je m² zum Ende des Geschäftsjahres 2025 auf EUR 6,07 je m² gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten zu durchschnittlich EUR 6,58 je m² nach EUR 6,44 je m² zum Ende des Geschäftsjahres 2025.



Neubewertung des Portfolios zum 30. Juni 2026

Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren wurde das Immobilienportfolio der TAG auch zum 30. Juni 2026 durch einen unabhängigen Sachverständigen (JLL) bewertet. Die nächste vollständige Bewertung erfolgt dann zum 31. Dezember 2026.

Für das Portfolio in Deutschland ergab sich im ersten Halbjahr 2026 ein in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasster Bewertungsgewinn von EUR 27,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 29,1 Mio.). Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bewertungseffekte bezogen auf die einzelnen Regionen in Deutschland im Detail:

Region	30.06.2026 Verkehrswert (IFRS)	30.06.2026 Verkehrswert (EUR/m²)	30.06.2026 Bewertungs- multiplikator	H1 2026 Bewer- tungs- gewinn/ -verlust	31.12.2025 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2025 Verkehrswert (EUR/m²)	31.12.2025 Bewer- tungs- multiplikator
Brandenburg	770,0	1.376,6	17,6	7,5	758,0	1.355,2	17,6
Chemnitz	370,2	763,7	12,7	-1,4	364,3	756,6	12,7
Dresden	504,0	1.307,5	17,2	2,2	491,1	1.339,6	17,5
Erfurt	684,1	1.147,8	16,3	4,3	673,2	1.131,7	16,1
Gera	418,5	754,3	11,6	1,2	413,1	744,7	11,4
Hamburg	541,6	1.355,9	16,8	5,6	528,0	1.322,4	16,8
Leipzig	748,4	978,3	14,5	-2,2	732,7	964,9	14,5
Rhein-Ruhr	312,1	1.298,9	17,1	1,1	308,5	1.283,9	17,2
Rostock	534,5	1.225,1	16,6	6,7	524,1	1.201,4	16,6
Salzgitter	519,8	920,7	13,5	1,9	511,3	905,7	13,4
Wohn- einheiten	5.403,1	1.083,7	15,3	26,9	5.304,4	1.070,1	15,3
Akquisi- tionen	15,0	467,4	8,5	0,4	21,4	718,9	11,5
Sonstige	88,7 ¹⁾	1.906,4 ²⁾	9,2 ²⁾	0,0	99,4	1.885,0 ²⁾	9,6 ²⁾
Gesamt- portfolio	5.506,9	1.081,3	15,2	27,2	5.425,2	1.069,6	15,2

1) inkl. Buchwerte Projektentwicklungen von EUR 70,6 Mio.

2) exkl. Projektentwicklungen

Der Bewertungsmultiplikator des deutschen Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Netto-Ist-Miete) beträgt per 30. Juni 2026 wie zum Ende des Vorjahres 15,2-fach. Dies entspricht einer Bruttoanfangsverzinsung von 6,6% (31. Dezember 2025: ebenfalls 6,6%). Bezogen auf den Preis je Quadratmeter ergibt sich für das deutsche Gesamtportfolio ein Wert von rund EUR 1.080 (31. Dezember 2025: rund EUR 1.070),



Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Verkaufsportfolio

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Zloty (PLN) zum Euro für die ersten sechs Monate in 2026 von 4,24:1 (Vorjahreszeitraum: 4,23:1) auf EUR 104,4 Mio. nach EUR 83,9 Mio. im Vorjahreszeitraum. Bei Herstellungskosten von EUR 78,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 62,6 Mio.), einschließlich Effekten aus der Kaufpreisallokation von EUR 2,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 3,0 Mio.), ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 26,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 21,3 Mio.).

Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten 2026 Verkäufe von 1.350 (Vorjahreszeitraum: 1.158) Wohnungen beurkundet und 652 (Vorjahreszeitraum: 516) Wohnungen an die Käufer*innen übergeben.

Zum 30. Juni 2026 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. Juni 2026 in Mio. EUR ¹⁾
Breslau	3.289	1.281	2.008	216.242	92 ²⁾
Posen	2.595	445	2.150	145.038	111
Warschau	11.044	1.386	9.658	555.332	295
Danzig	6.221	3.031	3.190	302.764	279
Lodz	445	379	66	18.507	12
Krakau	386	0	386	20.320	16
Verkaufseinheiten	23.980	6.522³⁾	17.458	1.258.203	805

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

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

3) davon 671 fertig gestellte und zum Stichtag noch nicht übergebene oder verkaufte Einheiten

Vermietungsportfolio

Die TAG hatte am 16. August 2025 einen Vertrag zum Erwerb von rund 5.300 Mieteinheiten über ihre 100%ige Tochtergesellschaft Vantage abgeschlossen. Mit der am 12. Mai 2026 erteilten Freigabe durch die polnische Kartellbehörde wurden am 27. Mai 2026 (Datum des Closings) diese Einheiten in das Vermietungsportfolio übernommen. Der finale Kaufpreis für das Portfolio betrug PLN 2.437 (ca. EUR 575 Mio.), nach erstmaliger Bewertung belief sich der Buchwert zum Stichtag 30. Juni 2026 auf EUR 611,2 Mio.

Im Bereich der Vermietung wurden in Polen im Sechsmonatszeitraum zum 30. Juni 2026 Mieteinnahmen (Netto-Ist-Mieten) von EUR 18,0 Mio. nach EUR 12,3 Mio. im Vorjahreszeitraum erzielt. Bei Aufwendungen aus der Vermietung von EUR 2,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,4 Mio.) ergab sich ein Mietergebnis von EUR 16,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 11,9 Mio.).

Zum Stichtag waren 9.119 (31. Dezember 2025: 3.526) Einheiten in der Vermietung. Der Leerstand im Vermietungsportfolio belief sich in Polen zum 30. Juni 2026 auf 5,0% (31. Dezember 2025: 4,8%). Für die Wohnungen, die sich seit mindestens einem Jahr in der Vermietungsphase innerhalb des Konzerns befinden, betrug der Leerstand nur 2,1% (31. Dezember 2025: 1,3%).



Das like-for-like Mietwachstum bei den Wohnungen, die bereits seit mindestens einem Jahr in der Vermietungsphase innerhalb des Konzerns sind, betrug 2,4% p. a. zum 30. Juni 2026 nach 3,4% p. a. im Geschäftsjahr 2025.

Die Ist-Rendite für Wohnungen, die seit mindestens einem Jahr in der Vermietungsphase sind beträgt 6,3% p.a. zum 30 Juni 2026 nach 5,3% für das Geschäftsjahr 2025.

Soweit nicht anders gekennzeichnet enthalten die Tabellen zum Vermietungsportfolio bereits die entsprechenden Werte aus den neu erworbenen Einheiten.

Zum 30. Juni 2026 stellt sich das Vermietungsportfolio in Polen in einem Überblick wie folgt dar:

Region	Einheiten gesamt	Fertiggestellte Einheiten	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m ² Einheiten Gesamt	Buchwert 30. Juni 2026 in Mio. EUR
Breslau	5.198	3.506	517	1.175	211.325	540
Posen	2.315	1.776	82	457	100.405	244
Warschau	5.407	1.763	0	3.644	230.622	370
Danzig	1.593	492	230	871	59.500	108
Lodz	1.566	1.047	0	519	61.058	110
Krakau	786	535	251	0	29.516	82
Übrige	86	0	0	86	31.461	12
Wohneinheiten zur Vermietung	16.951	9.119	1.080	6.752	723.887	1.467

Weitere Details des Vermietungsportfolios in Polen zeigt die nachfolgende Übersicht:

Region	Einheiten	Fläche in m ²	IFRS- Buchwert 30.06.2026 in EUR Mio. ¹⁾	Ist-Rendite in % ²⁾	Leerstand 30.06.2026 in % ⁴⁾	Leerstand 31.12. 2025 in % ⁴⁾	Netto-Ist- Miete in EUR/ m ² /Monat ¹⁾	I-f-I- Mietwachs- tum (y-o-y) in % ³⁾
Breslau	3.455	134.203	449,0	6,2	4,9	7,5	16,88	1,5
Posen	1.767	71.862	223,1	5,2	2,5	0,7	14,38	3,9
Lodz	1.033	38.569	99,1	6,4	2,9	1,1	12,89	0,8
Danzig	483	18.374	73,6	7,5	27,6	100,0	18,99	---
Warschau	1.755	55.637	231,0	7,1	2,1	---	22,43	---
Krakau	535	17.072	58,3	7,3	5,5	---	19,34	---
Wohneinheiten gesamt	9.028	335.717	1.134,1	6,4	5,0	4,8	16,91	2,4
Gewerbereinheiten	91	10.291	34,4	5	20,9	3,8	17,28	---
Gesamtportfolio	9.119	346.008	1.168,5	6,3	5,4	4,8	16,93	---

1) Buchwerte und Netto-Ist-Miete basierend auf dem Umrechnungskurs PLN/EUR von 0,2328 am 30.06.2026

2) Kennzahl für Immobilien, die seit über einem Jahr in der Vermietung sind

3) Kennzahl für Immobilien, die seit über einem Jahr in der Vermietung innerhalb des Konzerns sind

4) Inklusive. eines neuen Projektes in Danzig, das im Dezember 2025 in die Vermietung gegangen ist.

**Neubewertung des Portfolios zum 30. Juni 2026**

Auch in Polen wird das Immobilienportfolio zweimal jährlich durch einen unabhängigen Sachverständigen (Savills) bewertet. Das Bewertungsergebnis resultiert, analog zum deutschen Portfolio, aus den langfristig gehaltenen Renditeeigenschaften. Diese betreffen zum wesentlichen Teil das Vermietungsportfolio sowie zu einem geringeren Teil unbebaute Grundstücke in einer früheren Entwicklungsphase.

Aus der Portfoliobewertung ergab sich im ersten Halbjahr 2026 ein in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasster Bewertungsgewinn von EUR 27,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 91,3 Mio.).

BÖRSENGANG DER POLNISCHEN TOCHTERGESELLSCHAFT ROBYG

In den Monaten Juni und Juli des Geschäftsjahres 2026 erfolgte der Börsengang (IPO) der polnischen Tochtergesellschaft ROBYG. Die Platzierung der im Rahmen des IPO angebotenen Aktien erfolgte am 24. Juni 2026. Die Aktien von ROBYG sind seit dem 2. Juli 2026 an der Warschauer Börse notiert.

Der IPO ist in folgende Transaktionen zu unterteilen:

- Verkauf von insgesamt 23,7 Mio. ROBYG-Aktien durch die TAG an Investoren (25,0 Mio. Aktien wurden im Juni 2026 platziert, 1,3 Mio. Aktien wurden durch Stabilisierungsmaßnahmen der den IPO begleitenden Banken im Juli 2026 wieder zurückgekauft). Der Bruttoverkaufserlös für die TAG belief sich auf Basis eines Umrechnungskurses von EUR zu PLN am 2. Juli 2026 von ca. 1:4,29 auf rund EUR 188 Mio.
- Barkapitalerhöhung von ROBYG um 9,6 Mio. Aktien, die von Investoren gezeichnet wurden, mit einem Bruttoemissionserlös auf Basis des obigen Umrechnungskurses von rund EUR 77 Mio.
- Barkapitalerhöhung von ROBYG um weitere 2,4 Mio. Aktien, die von Mitgliedern des Managements von ROBYG gezeichnet wurden, mit einem Bruttoemissionserlös auf Basis des obigen Umrechnungskurses von rund EUR 17 Mio.

Insgesamt fließen dem TAG-Konzern aus dem IPO damit Bruttoerlöse, vor Transaktionskosten und Steuern, von rund EUR 282 Mio. zu, die nicht nur den Verschuldungsgrad des Konzerns wesentlich reduzieren, sondern auch die Grundlage für zusätzliches Wachstum bilden.

Auf Basis des Preises für die im Rahmen des IPO platzierten ROBYG-Aktien von PLN 34,00 je Aktie und einer nach Vollzug der beiden Barkapitalerhöhungen neuen Aktienanzahl von 108.525.449 Stück, beläuft sich die Marktkapitalisierung von ROBYG aktuell auf rund PLN 3,7 Mrd. bzw. rund EUR 860 Mio.

Nach dem IPO beträgt die Beteiligungsquote der TAG an ROBYG 67,1%, d.h. die TAG, die zuvor 100% der Anteile an ROBYG hielt, bleibt weiterhin Mehrheitsaktionärin.

Da der Vollzug der obigen Transaktionen im Wesentlichen erst nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode erfolgte, sind diese im verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2026 noch nicht erfasst. Lediglich der Bruttoemissionserlös aus der von Mitgliedern des Managements gezeichneten Kapitalerhöhung von rund EUR 17 Mio. war zum Stichtag schon zu berücksichtigen.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Prognosen für das Geschäftsjahr 2026

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 Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2025 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 2026, die mit dem zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 veröffentlicht wurden, bleiben unverändert und stellen sich wie folgt dar:

- **FFO I: EUR 187–197 Mio.** (ca. +6% y-o-y) bzw. EUR 0,99–1,04 je Aktie (ca. +2% y-o-y)
- **Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen: EUR 92–98 Mio.** (ca. +40% y-o-y)
- **FFO II: EUR 279–295 Mio.** (ca. +16% y-o-y) bzw. EUR 1,48–1,56 je Aktie (ca. +10% y-o-y)

Die FFO I-Prognose 2026 umfasst das Vermietungsgeschäft der TAG in Deutschland und in Polen. Der Mittelwert der Prognosespanne unterstellte ein Closing des im August 2025 bekannt gegebenen Erwerbs von ca. 5.300 Mietwohnungen von der R4R Poland sp.z o.o. zum 31. März 2026, beinhaltete also den FFO I-Beitrag aus diesem Portfolio für neun Monate. Das obere Ende der Prognosespanne unterstellte ein Closing der Transaktion bereits zum 31. Dezember 2025, das untere Ende ein Closing zum 30. Juni 2026. Der Vollzug der Transaktion fand nach Freigabe der polnischen Kartellbehörde am 27. Mai 2026 statt.

Trotz dieses später als erwartet eingetretenen Closings wird in Bezug auf die FFO I-Prognose auf Basis des bisher erfolgreichen Verlaufs des Geschäftsjahres, das zum 30. Juni 2026 bereits einen FFO I von EUR 100,2 Mio. aufweist, für das vollständige Geschäftsjahr 2026 nunmehr ein FFO I am oberen Ende der Bandbreite von EUR 187-197 Mio. erwartet.



Wie bereits im Kapitel „Börsengang der polnischen Tochtergesellschaft ROBYG“ beschrieben, hat die TAG im Rahmen des IPO dieser Gesellschaft einen Teil ihrer ROBYG-Aktien veräußert. Zudem erfolgten in diesem Zusammenhang Barkapitalerhöhungen, an denen die TAG nicht teilnahm. Die Beteiligungsquote der TAG an ROBYG reduzierte sich in der Folge von zuvor 100,0% auf 67,1%. Der Vollzug der Aktienveräußerung und der Kapitalerhöhungen erfolgte im Wesentlichen nach dem 30. Juni 2026.

Für Zwecke der Ermittlung des bereinigten Verkaufsergebnis Polen, und damit auch des FFO II, werden aktuell nur Minderheiten berücksichtigt, die bei polnischen Tochtergesellschaften auf Projektebene bestehen. In diesen Gesellschaften ist jeweils nur ein Minderheitsgesellschafter als Projektpartner vorhanden. Diese Systematik wird bis zum Ende des Geschäftsjahres 2026 aus Gründen der Vergleichbarkeit mit den Vorjahren und mit der abgegebenen Prognose fortgeführt. Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2027 werden dann zusätzlich die bei ROBYG durch den IPO neu hinzugekommenen Minderheiten berücksichtigt.

Auf Basis vorläufiger Berechnungen geht die TAG davon aus, dass die Veräußerung der ROBYG-Aktien zu einem positiven Effekt auf den NTA je Aktie führt, im IFRS-Konzerneigenkapital keine wesentlichen Veränderungen nach sich zieht und im Vergleich zu den historischen Anschaffungskosten in 2022 einen deutlichen wirtschaftlichen Wertzuwachs darstellt. Die Aktienveräußerung wird im IFRS-Konzernabschluss als Eigenkapitaltransaktion ohne Verlust der Beherrschung bilanziert und berührt daher die IFRS-Konzerngewinn- und Verlustrechnung nicht.

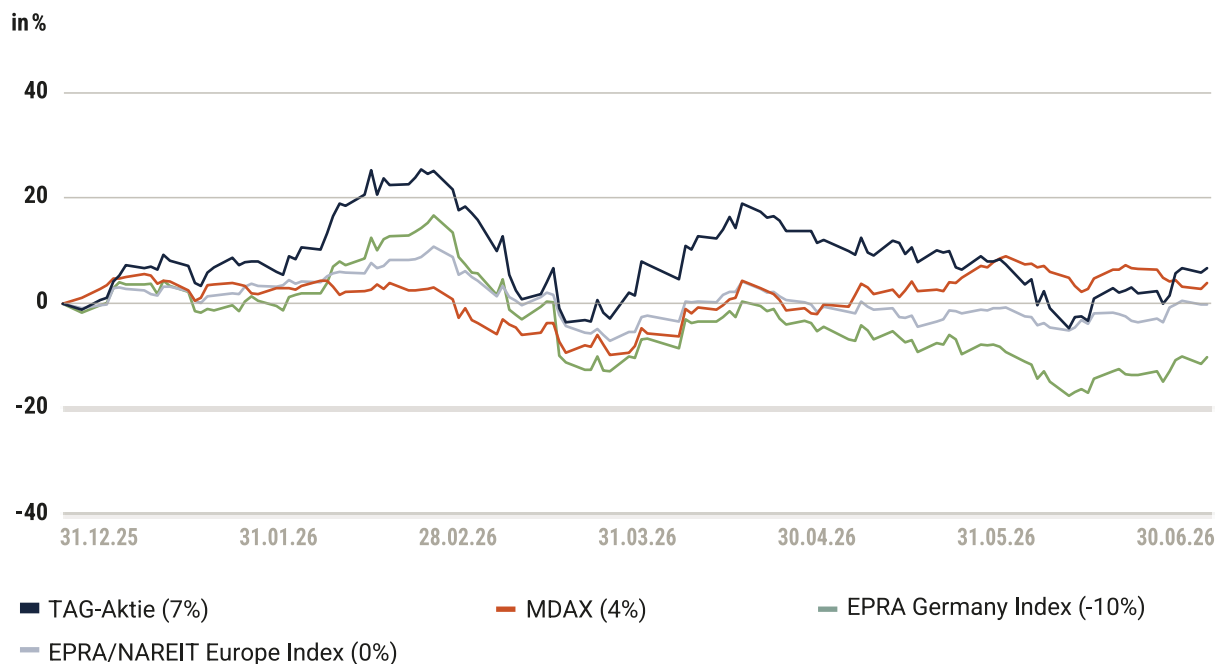
Für die weiteren den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen wird auf die Ausführungen im Prognosebericht des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2025 verwiesen.

TAG-AKTIE, KAPITALMARKT UND ORGANE¹

Kursentwicklung

Im ersten Halbjahr 2026 zeigte die Aktie der TAG Immobilien AG eine insgesamt positive, wenn auch von Schwankungen geprägte Kursentwicklung. Ausgehend von einem Schlusskurs von EUR 13,23 zum Jahresende 2025 notierte die im MDAX gelistete Aktie am 30. Juni 2026 in der Schlussauktion mit EUR 14,11, was einem Anstieg von rund 7% entspricht. Die Höchstnotierung lag Ende Februar 2026 bei EUR 16,58, der niedrigste Kurs lag am 8. Juni 2026 bei EUR 12,61.

Im internationalen Vergleich zeigte der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, im gleichen Zeitraum eine insgesamt stabile Entwicklung ohne nennenswerte Kursveränderung. Auf nationaler Ebene gewann der MDAX im ersten Halbjahr 2026 rund 4%, während der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, einen Rückgang von etwa 10% verzeichnete, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:



Über alle Handelsplätze hinweg wurden im ersten Halbjahr 2026 durchschnittlich rund 1,9 Mio. Aktien pro Handelstag umgesetzt, bei einem durchschnittlichen Tagesumsatz von etwa EUR 27 Mio. Auf XETRA allein lag das durchschnittliche Tagesvolumen im ersten Halbjahr 2026 bei rund 0,6 Mio. Aktien mit einem Gegenwert von etwa EUR 8 Mio.

¹ Ungeprüfte Angaben

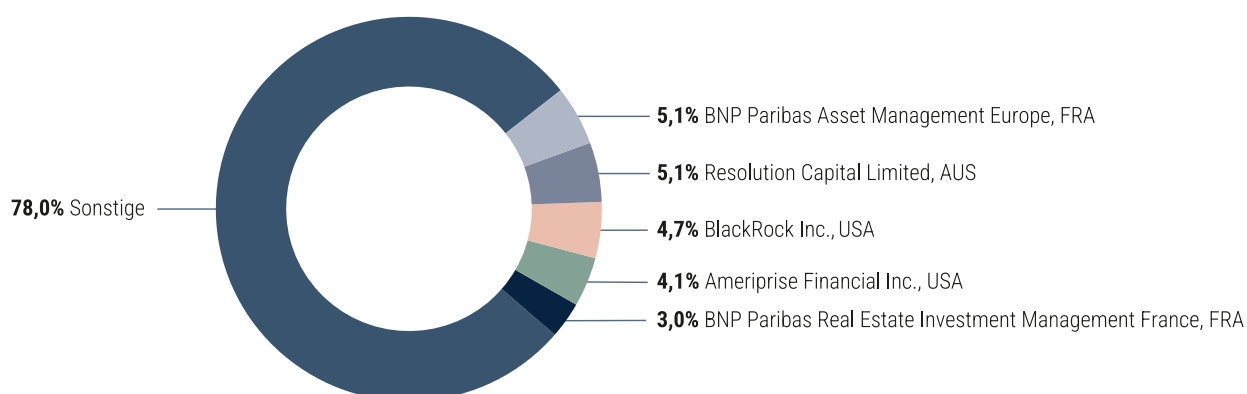


Grundkapital und Aktionärsstruktur

Das Grundkapital und die Anzahl der Aktien lagen infolge der im Juni 2026 durchgeführten Aktiendividende zum 30. Juni 2026 leicht über dem Niveau zum Ende des Vorjahres und belief sich auf EUR 190.328.340,00 beziehungsweise 190.328.340 Stück (31. Dezember 2025: EUR 189.034.941,00 bzw. 189.034.941 Stück). Die neuen Aktien aus der Aktiendividende werden seit dem 24. Juni 2026 zusammen mit den bestehenden TAG-Aktien im regulierten Markt gehandelt.

Der Free Float belief sich zum Stichtag auf nahezu 100% des Grundkapitals. 58.564 Stück Aktien (nach 58.689 Stück zum 31. Dezember 2025) des Grundkapitals werden zum Stichtag 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 2026) 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 hat am 20. Mai 2026 eine Dividende für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von EUR 0,40 je Aktie beschlossen. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 40% des FFO I. Ein Teil der Aktionäre nutzte erneut das angebotene Wahlrecht einer Aktiendividende; insgesamt entschieden sich Aktionäre mit 25,6% der dividendenberechtigten Aktien dafür, ihre Dividende in Form neuer TAG-Aktien zu erhalten.

Die TAG Immobilien AG plant, für das Geschäftsjahr 2026 die Ausschüttungsquote für die Dividende auf 50% des FFO I zu erhöhen.



Rating

Die TAG verfügt weiterhin über zwei Investment-Grade-Ratings international anerkannter Ratingagenturen. Im Mai 2026 hob die Ratingagentur Moody's das langfristige Credit Rating der TAG von Baa3 auf Baa2 an; der Ausblick wurde auf „stabil“ festgelegt. Im Juli 2026 folgte ein weiteres Upgrade durch S&P Global Ratings. Das langfristige Rating wurde von BBB- auf BBB angehoben, ebenfalls mit stabilem Ausblick.

Organe

Verlängerung des Vorstandsvertrag von Claudia Hoyer und Neuwahlen zum Aufsichtsrat

Auf Vorschlag des Personalausschusses hat der Aufsichtsrat der TAG den bestehenden Vorstandsvertrag mit Claudia Hoyer am 6. Juli 2026 vorzeitig um weitere fünf Jahre, d.h. bis zum 30. Juni 2032, verlängert. Frau Hoyer, die dem Vorstand der Gesellschaft seit dem 1. Juli 2012 angehört, führt das Unternehmen weiter in Ihrer Rolle als COO und Co-CEO gemeinsam mit dem weiteren Vorstandsmitglied der TAG, Martin Thiel (CFO und Co-CEO).

In der ordentlichen Hauptversammlung der TAG am 20. Mai 2026 wurde Frau Prof. Dr. Marion Peyinghaus für Frau Prof. Dr. Kristin Wellner, deren Amtszeit mit Ablauf dieser Hauptversammlung endete, neu als Vertreterin der Aktionär*innen in den Aufsichtsrat gewählt. Zudem wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Olaf Borkers, für eine weitere Amtszeit im Aufsichtsrat bestätigt. Auch die Arbeitnehmervertreter*innen im Aufsichtsrat der TAG, Frau Beate Schulz und Herr Björn Eifler, wurden durch die Mitarbeiter*innen für eine weitere Amtszeit wiedergewählt. Die Amtszeit aller neu und wiedergewählten Aufsichtsräte beträgt drei Jahre.



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

Ertragslage

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten sechs Monaten 2026 ein Konzernergebnis von EUR 114,5 Mio. nach EUR 151,1 Mio. im Vorjahr. Dieser Rückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum resultiert trotz eines gestiegenen Miet- und Verkaufsergebnis aus dem im Vergleich zum Vorjahr gesunkenen Bewertungsergebnis (EUR 54,3 Mio. nach EUR 120,4 Mio. im ersten Halbjahr 2025).

Im operativen Bereich verbesserte sich das Mietergebnis gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 6,7 Mio. auf EUR 158,3 Mio. Diese positive Entwicklung ergibt sich zunächst aus dem weiter fortgesetzten Mietwachstum in Deutschland. So betrug das gesamte like-for-like Mietwachstum im deutschen Portfolio 3,0%. Auch im polnischen Vermietungsportfolio konnte durch weiter steigende Mieten und durch Fertigstellungen von Neubauwohnungen weiteres Mietwachstum generiert werden. Zudem wurde zum Ende Mai 2026 der Erwerb von rund 5.300 neuen Mietwohnungen in Polen vollzogen.

Das Verkaufsergebnis trug mit EUR 26,0 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR 20,4 Mio.) zum Konzernergebnis bei. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einer im Vergleich zum Vorjahr höheren Anzahl von übergebenen Wohnungen in Polen. Zu beachten ist, dass das Verkaufsergebnis aus Polen einen ergebnisreduzierenden Effekt aus der Kaufpreisallokation in Höhe von EUR 2,4 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR 3,0 Mio.) enthält.

Durch den weiteren Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts, insbesondere im Bereich Energiemanagement sowie durch Dienstleistungen in Polen gegenüber Joint-Ventures, konnte im Berichtszeitraum ein gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 5,3 Mio. auf EUR 25,9 Mio. gesteigener Ergebnisbeitrag erzielt werden.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 22,1 Mio. auf EUR -49,0 Mio. verbessert. Grund hierfür sind neben dem leicht verbesserten Zinsergebnis und dem Ergebnis aus Equitybeteiligungen insbesondere die gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunkenen Bewertungsverluste aus der Bewertung freistehender Zinsderivate sowie der Bewertung der Eigenkapitalkomponente der Wandelanleihen.

Die Ertragsteuern setzen sich zusammen aus latenten Steuern in Höhe von EUR -19,5 Mio. sowie laufenden Steuern in Höhe von EUR -12,7 Mio. Dies führte zu einem gesamten Steueraufwand von EUR -32,2 Mio., (Vorjahr EUR 30,5 Mio.).



MITARBEITER*INNEN

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

Mitarbeiter*innen	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	955	910
Hausmeister*innen	531	533
Verwaltung und Zentralbereiche	370	377
Handwerker*innen	75	75
Gesamt	1.931	1.895

Von den hier dargestellten Mitarbeiter*innen entfallen 1.243 (Vorjahreszeitraum: 1.253) Mitarbeiter*innen auf Deutschland und 686 (Vorjahreszeitraum: 642) Mitarbeiter*innen auf Polen.



Funds from operations (FFO)

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

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
EBIT Deutschland	141,7	140,7
EBIT Polen (Vermietung)	25,9	92,5
EBIT Deutschland und Vermietung in Polen	167,6	233,2
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	-41,9	-113,6
Abschreibungen	6,3	6,0
Verkaufsergebnis	0,2	0,9
EBITDA (bereinigt) Vermietung	132,2	126,4
Netto-Ist-Miete	196,6	184,2
EBITDA-Marge (bereinigt)	67,2%	69,0%
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-27,6	-29,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-4,2	-5,5
Garantiedividende Minderheiten	-0,2	-0,3
FFO I	100,2	91,6
davon aus der Geschäftstätigkeit in Deutschland	93,3	90,3
davon aus der Geschäftstätigkeit in Polen	6,9	1,3
Aktivierter Instandhaltungsaufwendungen	-4,9	-5,3
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	95,3	86,3
Modernisierungs-Capex	-49,9	-39,0
AFFO	45,4	47,3
Verkaufsergebnis Deutschland	-0,2	-0,9
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	18,6	16,6
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	118,6	107,3
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	189.019	175.482
FFO I je Aktie in EUR	0,53	0,52
FFO II je Aktie in EUR	0,63	0,61
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	189.019	175.482
FFO I je Aktie in EUR	0,53	0,52
FFO II je Aktie in EUR	0,63	0,61

Im Berichtszeitraum konnte der FFO I im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 91,6 Mio. auf EUR 100,2 Mio. (+9%) gesteigert werden. Im Wesentlichen ist dies durch ein gestiegenes operatives Ergebnis (Anstieg des bereinigten EBITDA Vermietung im Periodenvergleich um EUR 5,8 Mio. bzw. um 5%) sowie ein verbessertes Finanzergebnis (EUR +1,4 Mio.) und reduzierte Ertragsteuern (EUR 1,3 Mio.) zurückzuführen.



Der AFFO verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr leicht um EUR 1,9 Mio. auf EUR 45,4 Mio., dies war, trotz des um EUR 8,6 Mio. gestiegenen FFO I, überwiegend durch den um EUR 10,9 Mio. gestiegenen Modernisierungs-Capex im ersten Halbjahr 2026 verursacht.

Auch beim FFO II konnte, aufbauend auf dem gestiegenen FFO I, infolge des erhöhten bereinigten Verkaufsergebnisses aus Polen ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um EUR 11,3 Mio. auf EUR 118,6 Mio. (+11%) verzeichnet werden.

Das bereinigte Verkaufsergebnis Polen ermittelte sich dabei wie folgt:

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
EBIT Polen – Verkäufe	28,1	19,1
Effekte aus der Kaufpreisallokation	2,4	3,0
Effekte aus der Eliminierung von Bewertungsergebnisses aus Vorjahren	1,4	2,4
Bewertungsergebnis	- 12,4	- 6,7
Abschreibungen	0,9	0,8
Erträge aus Joint Ventures	3,4	1,3
EBITDA (angepasst) Polen – Verkäufe	23,9	19,8
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam)	- 0,6	0,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern	- 4,2	- 4,0
Minderheitenanteile	- 0,4	0,1
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	18,6	16,6

Vermögenslage

Die Bilanzsumme stieg zum 30. Juni 2026 auf EUR 9.025,3 Mio. nach EUR 8.951,2 Mio. zum 31. Dezember 2025. Zum 30. Juni 2026 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 7.777,9 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 6.971,5 Mio.), davon entfallen EUR 5.506,9 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 5.425,2 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 2.271,0 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 1.546,3 Mio.) auf Immobilien in Polen. Die Buchwerte der Renditeliegenschaften beliefen sich unter Berücksichtigung des zum Stichtag erfassten Bewertungsergebnisses von EUR 54,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 120,4 Mio.) auf EUR 7.049,3 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 6.254,7 Mio.). Die Buchwerte der Immobilien des Vorratsvermögens betrugen EUR 724,3 Mio. gegenüber EUR 713,8 Mio. zum Ende des Vorjahres. Der Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien stieg zum 30. Juni 2026 von EUR 1,4 Mio. auf EUR 2,5 Mio. an. Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den im ersten Halbjahr 2026 vollzogenen Portfolioankauf in Polen von EUR 1.197,9 Mio. auf EUR 555,6 Mio. verringert.



Für laufende Instandhaltung und Modernisierungen hat die TAG im ersten Halbjahr 2026 in ihrem like-for-like-Portfolio, d. h. ohne Akquisitionen, in Deutschland Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 75,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 62,8 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 20,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 18,5 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 54,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 44,3 Mio.) aufgewendet, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	37,9	25,9
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leerstehende Wohnungen	12,0	13,1
Mieterwechsel	4,9	5,3
Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like-Portfolio	54,8	44,3

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

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Akquisitionen Geschäftsjahr	643,6	59,2
Projektentwicklungen	55,3	25,7
<i>davon kapitalisierte Zinsen</i>	2,9	1,5
like-for-like-Portfolio Deutschland ¹⁾	54,8	44,3
<i>davon Investitionen in bestehende Fläche</i>	54,8	44,3
Investitionen Renditeliegenschaften²⁾	753,7	129,2

1) Investitionen in Renditeliegenschaften: EUR 54,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 44,3 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien: EUR 0,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,0 Mio.)

2) Mietanreize, z.B. mietfreie Zeiten für Mieter*innen infolge durch von Mieter*innen selbst übernommener Modernisierungen, sind weiterhin von untergeordneter Bedeutung. Angaben zu Modernisierungsaufwendungen im Zusammenhang mit Joint Ventures sind hier nicht enthalten.



Die Akquisitionen in Höhe von EUR 643,6 Mio. enthalten als wesentliche Position den Ankauf von rund 5.300 Mietwohnungen in Polen. Einschließlich der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Projektentwicklungen wurden in Deutschland EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2,3 Mio.) und in Polen EUR 185,8 Mio. (Vorjahr: EUR 148,4 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.	30.06.2026	31.12.2025
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	555,6	1.197,9
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-11,7	-1,1
Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung	543,9	1.196,8

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2026 erhöhte sich das Eigenkapital, im Wesentlichen durch das Konzernergebnis (mit der im Juni 2026 ausgeschütteten Dividende, soweit diese in bar zur Auszahlung kam, als gegenläufigem Effekt) um EUR 47,1 Mio., sodass sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2026 auf EUR 3.369,1 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 3.322,0 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 37,3% nach 37,1% zum 31. Dezember 2025.

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

in EUR Mio.	30.06.2026	31.12.2025
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.288,6	3.262,2
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	929,8	866,1
Zeitwert Derivate	69,7	67,3
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	68,5	62,8
Geschäfts- und Firmenwert	-284,8	-289,8
Immaterielle Vermögenswerte	-3,5	-3,6
EPRA NTA (verwässert)	4.068,3	3.965,1
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	190.270	188.976
EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)	21,38	20,98



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 März 2025 emittierten Wandelschuldverschreibung 2025/2031 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 332,0 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:

	30.06.2026	31.12.2025
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.207,5	2.312,6
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	1.114,7	1.116,6
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	862,4	854,5
Liquide Mittel	-555,6	-1.347,9 ¹⁾
Nettofinanzverschuldung	3.628,9	2.935,8
Renditeliegenschaften	7.049,4	6.254,7
Immobilien im Sachanlagevermögen	1,7	1,6
Immobilien des Vorratsvermögens	724,3	713,8
Immobilien des zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögens	2,5	1,4
Immobilienvolumen (Buchwert)	7.777,9	6.971,5
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	72,3	40,4
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	98,0	51,8
Anteile an Joint Ventures inkl. Ausleihungen	50,4	92,0
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	7.998,5	7.155,7
LTV	45,4%	41,0%

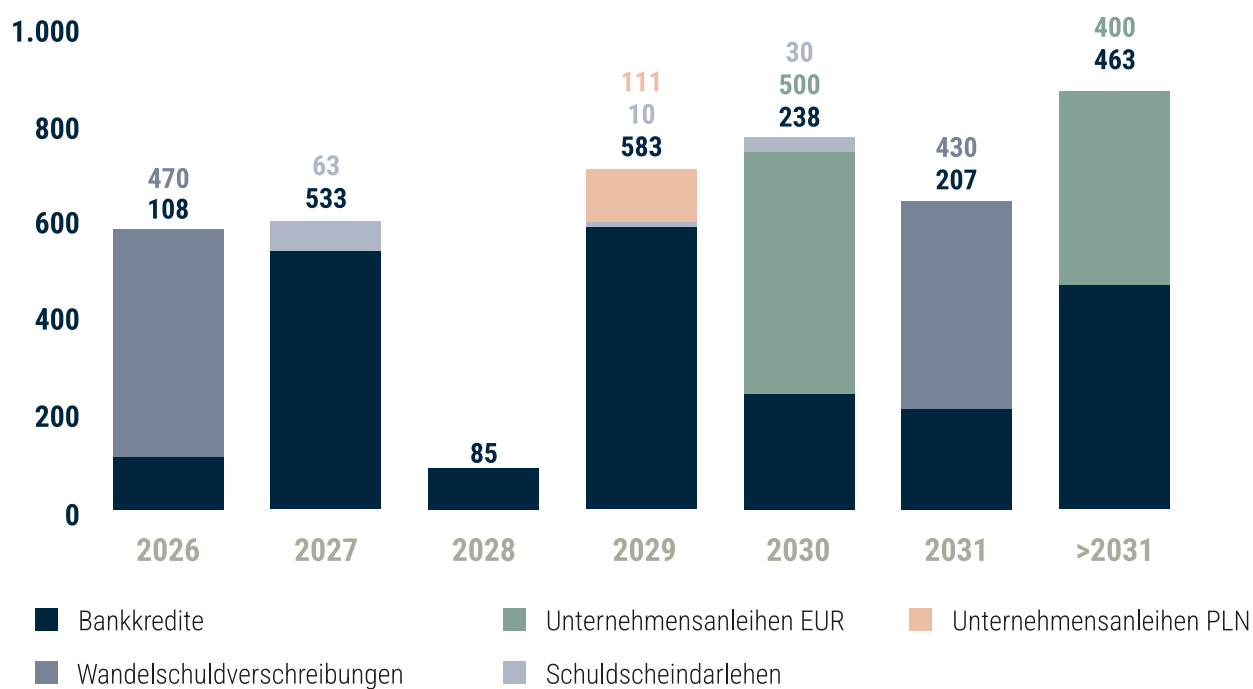
1) 31.12.2025 inkl. kurzfristiger Termingelder mit einer ursprünglichen Restlaufzeit von mehr als drei Monaten von EUR 150,0 Mio., die im April 2026 fällig wurden.

Im Juni 2026 wurde die bereits im Vorjahr platzierte Unternehmensanleihe 2025/2032 in Höhe von EUR 300 Mio. um weitere EUR 100 Mio. auf nun insgesamt EUR 400 Mio. aufgestockt. Weiterhin wurde ein Schuldscheindarlehen in Höhe von EUR 43,0 Mio. im Juni 2026 zurückgezahlt. In Polen wurde eine Unternehmensanleihe in Höhe von EUR 24,0 Mio. bei Fälligkeit getilgt.



Die vertraglichen Restlaufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten stellen sich zum 30. Juni 2026 wie folgt dar²⁾:

in EUR Mio.



Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit dieser Finanzverbindlichkeiten betrug zum Stichtag 4,2 Jahre (31. Dezember 2025: 4,5 Jahre). Der durchschnittliche Zins belief sich auf 2,7% (31. Dezember 2025: 2,6%). 94,6% (31. Dezember 2025: 94,5%) der Finanzierungsverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2026 auslaufenden Kredite, die, mit Ausnahme einiger in polnischen Złoty aufgenommenen Verbindlichkeiten, ganz überwiegend auf Euro lauten, prolongiert bzw. zurückgezahlt werden.

2) Darstellung der vertraglichen Restlaufzeit, abweichend von der bilanziellen Fristigkeit.



Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die TAG konnte im ersten Halbjahr 2026 sehr gute operative Ergebnisse, sowohl in Deutschland als auch in Polen, erzielen. Der FFO I lag infolge des erzielten Mietwachstums mit EUR 100,2 Mio. 9% über dem Niveau des Vorjahres von EUR 91,6 Mio. Der FFO II belief sich u.a. aufgrund eines höheren bereinigten Verkaufsergebnis in Polen auf EUR 118,6 Mio. nach EUR 107,3 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres (+11%). Der EPRA NTA je Aktie stieg, unter Berücksichtigung eines Ergebnis aus der Immobilienbewertung von EUR 54,3 Mio., nach einem Bewertungsergebnis von EUR 120,4 Mio. in der Vorjahresperiode, auf EUR 21,38 nach EUR 20,98 zum 31. Dezember 2025. Der Verschuldungsgrad LTV erhöhte sich, im Wesentlichen in Folge des Portfolioankaufs in Polen, auf 45,4% nach 41,0% zum 31. Dezember 2025.

Die Ertrags- und Vermögenslage stellt sich in ihrer Entwicklung aus Sicht des Vorstands weiter positiv dar. Die TAG verfügt aufgrund der in den letzten Quartalen fortgesetzten Finanzierungsmaßnahmen, auch unter Beachtung der zukünftig fällig werdenden Verbindlichkeiten, über ausreichend Liquidität und ist stabil finanziert.



KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.06.2026	31.12.2025
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	7.049.346	6.254.702
Immaterielle Vermögenswerte	288.219	293.394
Sachanlagen	49.156	48.355
Nutzungsrechte	14.391	15.832
Andere finanzielle Vermögenswerte	45.203	36.498
Anteile an at Equity bilanzierten Gesellschaften	22.301	23.982
Derivative Finanzinstrumente	1.057	158
Latente Steuern	29.209	28.421
	7.498.882	6.701.340
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	724.323	713.835
Andere Vorräte	2.637	759
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.851	31.722
Ertragsteuererstattungsansprüche	29.559	36.240
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	178.882	268.058
Liquide Mittel	555.628	1.197.900
	1.523.879	2.248.515
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	2.544	1.388
	9.025.305	8.951.243



Passiva in TEUR	30.06.2026	31.12.2025
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	190.270	188.976
Kapitalrücklage	893.874	877.832
Andere Rücklagen	57.961	83.551
Kumuliertes Konzernergebnis	2.146.470	2.111.794
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	3.288.575	3.262.153
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	80.565	59.892
	3.369.140	3.322.045
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.814.783	1.935.884
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	1.055.244	1.003.032
Derivative Finanzinstrumente	5.981	6.771
Rückstellungen für Pensionen	3.309	3.458
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	92.575	80.132
Latente Steuern	931.640	878.378
	3.903.533	3.907.655
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	392.759	376.696
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	59.403	113.592
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	862.359	854.537
Derivative Finanzinstrumente	64.746	60.690
Ertragsteuerschulden	6.546	17.648
Sonstige Rückstellungen	51.845	53.703
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.114	73.915
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	222.861	170.762
	1.752.632	1.721.543
	9.025.305	8.951.243



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025	01.04. - 30.06.2026	01.04. - 30.06.2025
Umsätze aus Vermietung	258.828	244.385	130.016	119.749
Wertminderungsaufwand	-2.786	-2.027	-1.507	-1.004
Aufwendungen aus Vermietung	-97.738	-90.715	-47.286	-42.303
Mietergebnis	158.304	151.643	81.223	76.441
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	108.944	128.757	45.206	55.803
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-82.959	-108.321	-36.419	-44.079
Verkaufsergebnis	25.985	20.436	8.787	11.724
Umsätze aus Dienstleistungen	72.122	60.430	36.297	31.149
Wertminderungsaufwand	-383	-403	-306	-173
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-45.828	-39.466	-22.873	-18.981
Dienstleistungsergebnis	25.911	20.561	13.118	11.995
Sonstige betriebliche Erträge	11.990	10.904	7.515	5.610
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	54.308	120.356	52.254	120.540
Personalaufwand	-54.940	-48.027	-29.292	-24.424
Abschreibungen	-7.235	-6.837	-3.633	-3.513
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.633	-16.372	-9.404	-9.063
EBIT	195.690	252.666	120.569	189.309
Sonstiges Finanzergebnis	-14.523	-36.618	-106	-39.248
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	3.314	673	2.080	328
Zinsertrag	18.729	12.775	8.491	7.029
Zinsaufwand	-56.424	-47.887	-28.347	-25.096
EBT	146.786	181.608	102.688	132.322
Ertragsteuern	-32.242	-30.466	-23.139	-20.227
Konzernergebnis	114.544	151.142	79.550	112.095
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	4.277	2.379	3.101	1.386
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	110.266	148.763	76.449	110.710
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,58	0,86	0,40	0,64
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,53	0,86	0,36	0,65



KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025	01.04. - 30.06.2026	01.04. - 30.06.2025
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	114.544	151.142	79.550	112.095
Sonstiges Ergebnis:				
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden:				
Währungsumrechnungsdifferenzen ausländischer Tochtergesellschaften	-26.350	10.860	-4.589	-20.297
Latente Steuern	432	-1.733	323	3.241
Sonstiges Ergebnis	-25.918	9.127	-4.266	-17.056
Konzerngesamtergebnis	88.626	160.269	75.284	95.039
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	84.676	157.896	72.404	93.643
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	3.949	2.373	2.880	1.396



KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Konzernergebnis	114.544	151.142
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	37.695	35.112
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	12.745	9.314
Abschreibungen	7.235	6.837
Sonstiges Finanzergebnis	14.523	36.618
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	-3.314	-673
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-54.308	-120.356
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	80	-521
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-38	-630
Wertminderungen auf Forderungen	3.169	2.430
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	19.497	21.152
Veränderungen der Rückstellungen	-2.007	-2.112
Erhaltene Zinsen	17.093	10.902
Gezahlte Zinsen	-54.446	-39.615
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	-17.184	-11.479
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-113.177	-22.513
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	74.218	23.470
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	56.324	99.077
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (abzüglich Veräußerungskosten)	4.862	34.292
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften	-585.760	0
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-121.485	-125.015
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	68	735
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	214	1.524
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-5.645	-6.435
Einzahlungen aus kurzfristigen Finanzanlagen	150.000	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-557.746	-94.899
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	0	-16.177
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	-87.689	-150.999
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	97.343	116.528
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	0	328.729
Barauszahlung Dividende	-58.686	-54.797
Einzahlungen von Minderheitsgesellschafter	11.027	0
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-2.603	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	265.625	297.382
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-370.809	-252.818
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-3.609	-4.763
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-149.401	263.085
Zahlungswirksame Veränderungen	-650.823	267.263
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.196.751	600.883
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	-2.030	307
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	543.898	868.453



KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
			Andere Rücklagen						
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Währungsumrechnung	Hedgerücklage	Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
Stand 01.01.2026	188.976	877.832	1.035	82.515	0	2.111.793	3.262.153	59.892	3.322.046
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	110.266	110.266	4.277	114.544
Änderung der Periode	0	0	0	-25.590	0	0	-25.590	-328	-25.918
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-25.590	0	0	-25.590	-328	-25.918
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-25.590	0	110.266	84.676	3.949	88.626
Ausgabe neuer Aktien	1.294	15.611	0	0	0	0	16.905	0	16.905
Anteilsbasierte Vergütung	0	432	0	0	0	0	432	0	432
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	-75.591	-75.591	0	-75.591
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	-2.603	-2.603
Veränderung der Minderheitsgesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	19.327	19.327
Stand 30.06.2026	190.270	893.874	1.035	56.927	0	2.146.469	3.288.575	80.565	3.369.140
Stand 01.01.2025	175.404	682.092	1.035	72.468		2.088.578	3.019.577	80.277	3.099.853
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	148.763	148.763	2.379	151.142
Änderung der Periode	0	0	0	9.451		0	9.451	-6	9.445
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	0	0	-319		0	-319	0	-319
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	9.132		0	9.132	-6	9.126
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	9.132		148.763	157.895	2.373	160.269
Ausgabe eigener Aktien	1.068	14.297	0	0	0	0	15.365	0	15.365
Erwerb von Minderheiten	0	10.050	0	0	0	0	10.050	-21.133	-11.083
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	-70.162	-70.162	0	-70.162
Stand 30.06.2025	176.472	706.439	1.035	81.600	0	2.167.179	3.132.725	61.518	3.194.243



ANHANG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2026

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 2026. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2025, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2025 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2026 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 Regelungen der IFRS® Accounting Standards (im Folgenden „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

Im Berichtszeitraum wurden über die 100%ige polnische Tochtergesellschaft Vantage im Zuge des Ankaufs von rund 5.300 Mietwohnungen die Anteile an insgesamt 18 Immobilienobjektgesellschaften erworben. Damit erhöht sich die Anzahl der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen zum Stichtag auf 201 (nach 183 zum 31. Dezember 2025).

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 2026 wie folgt dar:

Umrechnungskurs (Basis: 1 EUR)	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
	30.06.2026	31.12.2025	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Polnische Złoty	4,2955	4,2210	4,2423	4,2313

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir insofern auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

In den Monaten Juni und Juli des Geschäftsjahres 2026 erfolgte der Börsengang (IPO) der polnischen Tochtergesellschaft ROBYG. Die Platzierung der im Rahmen des IPO angebotenen Aktien wurde am 24. Juni 2026 durchgeführt; seit dem 2. Juli 2026 sind die Aktien von ROBYG an der Warschauer Börse notiert. Im Zuge des IPO hat ROBYG u.a. eine Barkapitalerhöhung vorgenommen, die von Mitgliedern des Managements von ROBYG gezeichnet wurde. Der Bruttoemissionserlös aus dieser Barkapitalerhöhung von rund EUR 17,0 Mio. war zum Stichtag bereits vollständig zu berücksichtigen. Alle andere IPO-Transaktionen (Verkauf von ROBYG-Aktien durch die TAG und eine weitere Barkapitalerhöhung, die von Investoren gezeichnet wurde) waren erst nach dem 30. Juni 2026 zu erfassen.



Der den Mitgliedern des Managements gewährte Preisabschlag betrug 10% auf den Ausgabepreis des IPO von PLN 34,00 je Aktie. Der aus dem verbilligten Erwerb der Aktien gewährte Vorteil wurde im Sinne von IFRS 2 als anteilsbasierte Vergütung auf Basis des beizulegenden Zeitwerts der gewährten Aktien zum Gewährungszeitpunkt bewertet und in Höhe von rund EUR 1,9 Mio. vollständig als Personalaufwand erfasst.

ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGSSTANDARDS

Zum 1. Januar 2026 waren erstmals die „Jährliche Verbesserungen – Sammeländerungsstandard Nr. 11 zu IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7“ sowie „Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7“ anwendbar. Die Änderungen enthalten Klarstellungen, Vereinfachungen, Korrekturen und Änderungen zur Konsistenz der Rechnungslegungsstandards sowie Änderungen im Zusammenhang mit der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten bzw. Verträgen über naturabhängige Stromversorgung nach IFRS 9 und IFRS 7. Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss.

Änderungen von Bilanzierungsstandards, die erst in künftigen Perioden verpflichtend anzuwenden sind, werden nicht freiwillig vorzeitig angewendet.

Die TAG bereitet derzeit die Erstanwendung von IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements vor, der für Geschäftsjahre anzuwenden ist, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen. Aus heutiger Sicht wird erwartet, dass sich hieraus wesentliche Auswirkungen auf die Darstellung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie auf die Anhangangaben ergeben. Das Umsetzungsprojekt ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Konzernabschlusses noch nicht abgeschlossen. Die TAG begleitet die weitere Entwicklung fortlaufend; Änderungen der bisherigen Einschätzungen bis zum Abschluss des Projekts können daher nicht ausgeschlossen werden.

Nach derzeitigem Stand geht die TAG davon aus, eine spezifische Hauptgeschäftsaktivität im Sinne des IFRS 18 auszuüben, sodass der überwiegende Teil der Erträge und Aufwendungen der operativen Kategorie zuzuordnen sein wird. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird voraussichtlich weiterhin nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Künftig sind Erträge und Aufwendungen jedoch den fünf nach IFRS 18 vorgesehenen Kategorien operative Tätigkeit, Investitionen, Finanzierung, Ertragsteuern sowie aufgegebene Geschäftsbereiche zuzuordnen. Änderungen werden insbesondere in der Darstellung des bisherigen Finanzergebnisses erwartet, das sich künftig gegebenenfalls auf mehrere Kategorien verteilen wird.

Darüber hinaus wird erwartet, dass der Konzernanhang um Angaben zu sogenannten Management-defined Performance Measures (MPMs) erweitert wird. Nach derzeitiger Einschätzung werden insbesondere FFO I, FFO II sowie die verwendeten, auf dem angepassten EBITDA basierenden Kennzahlen die Definition von MPMs erfüllen. Für diese Kennzahlen werden künftig Definitionen sowie Überleitungsrechnungen auf die nach IFRS 18 vorgeschriebenen Zwischensummen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung anzugeben sein. Die TAG geht derzeit nicht davon aus, bestehende Kennzahlen aufzugeben oder neue Kennzahlen einzuführen.

Die erstmalige Veröffentlichung der nach IFRS 18 angepassten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist für die Quartalsmitteilung zum 31. März 2027 vorgesehen.



WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Vorgenommene Ermessensentscheidungen und Schätzungen erfolgten unverändert zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 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 2026	2025
Stand per 01. Januar	6.254.702	5.834.364
Zugang durch Kauf von Immobilien	643.579	88.007
Investitionen in Bestandsimmobilien	54.774	106.224
Investitionen in Projektentwicklungen	55.288	69.479
Übertragung aus Vorratsimmobilien	27.126	1.725
Übertragung in Vorratsimmobilien	-9.047	-18.537
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-2.544	-1.646
Übertragung aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	0	16.293
Veräußerungen	-4.074	-33.677
Marktwertveränderungen	54.318	182.902
Währungsumrechnung	-24.776	9.568
Stand per 30. Juni / 31. Dezember	7.049.346	6.254.702

Die TAG hat zum 30. Juni 2026 sowie bereits zum 31. Dezember 2025 ihren gesamten Bestand an Renditeimmobilien durch unabhängige Sachverständige bewerten lassen. Die Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf:

- Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie
- Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die den Gutachtern zur Verfügung gestellten Informationen und die 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 (DCF-Methode). Dabei werden künftig erwartete Einnahmenüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die die Eigentümer*innen zu tragen haben.

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

Die Summe aus den abgezinste Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinste potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts. Dieser Wert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalls 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	Brandenburg		Chemnitz		Dresden		Erfurt		Gera	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Marktwert (in EUR Mio.)	770,0	758,0	370,2	367,5	504,0	499,9	684,1	675,3	418,0	412,6
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	43,5	42,9	29,4	29,1	29,3	29,1	42,1	41,4	36,3	35,8
Leerstand (in %)	2,4	2,5	7,6	7,7	1,7	1,7	1,5	1,5	2,6	3,0
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	86	87	94	91	92	92	93	93	94	90
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,9	1,9	1,5	1,5	1,9	1,9	1,8	1,8	1,5	1,4
Instandhaltungskosten (in EUR/m ²)	12,7	12,7	11,9	11,9	12,8	12,8	12,2	12,2	12,9	12,8
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	353	352	354	354	356	356	356	356	353	351
Struktureller Leerstand (in %)	2,0	2,0	3,1	3,2	1,7	1,6	1,2	1,1	1,9	1,8
Diskontierungszinssatz (in %)	5,3	5,1	5,2	5,2	4,9	4,9	4,9	4,9	5,4	5,4
Kapitalisierungszinssatz (in %)	4,0	3,8	4,7	4,7	3,8	3,8	3,8	3,9	5,0	5,0

Region	Hamburg		Leipzig		Rhein-Ruhr		Rostock		Salzgitter	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Marktwert (in EUR Mio.)	540,6	527,0	763,0	738,7	312,0	308,5	532,4	524,1	519,8	511,3
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	31,9	31,2	53,2	50,7	18,2	17,9	32,0	31,1	38,6	37,8
Leerstand (in %)	3,1	3,2	7,6	7,3	2,4	2,3	3,4	4,6	5,1	4,3
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	89	90	91	89	89	87	89	88	97	95
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	2,0	2,0	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8	1,6	1,6
Instandhaltungskosten (in EUR/m ²)	12,6	12,6	12,2	12,2	12,5	12,5	12,1	12,1	12,5	12,5
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	349	349	356	356	338	338	352	351	344	344
Struktureller Leerstand (in %)	2,5	2,5	2,6	2,6	2,0	2,0	2,1	2,4	3,0	3,0
Diskontierungszinssatz (in %)	5,4	5,2	5,2	5,2	5,0	5,0	5,2	5,2	5,1	5,1
Kapitalisierungszinssatz (in %)	4,0	3,9	4,4	4,4	3,8	3,8	4,1	4,0	4,3	4,3

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 18,1 Mio. (Vorjahr: EUR 17,6 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 sind.



Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen werden durch den externen 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:

Sensitivitätsanalyse	30.06.2026	31.12.2025
Marktwert Renditeliegenschaften	5.432	5.341
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Marktmiete (+2,0 / -2,0 %)	164 / -166	176 / -176
Marktmietsteigerung (+0,2 / -0,2 %)	388 / -345	390 / -347
Instandhaltungskosten (-10 / +10 %)	341 / -331	347 / -331
Verwaltungskosten (-10 / +10 %)	82 / -80	80 / -80
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0 %)	106 / -106	96 / -102
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-1,0 / +1,0 / +2,0 %)	1.763 / -1.040 / -1.732	1.757 / -1.031 / -1.714

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 1.617,2 Mio. (Vorjahr: EUR 913,8 Mio.). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb eines rund 5.300 Mieteinheiten umfassenden Vermietungsportfolios. Die Mieteinheiten befinden sich in Breslau, Posen, Lodz, Danzig, Warschau und Krakau. Der finale Kaufpreis für das Portfolio betrug rund EUR 575 Mio. Unter Berücksichtigung von sonstigen übernommenen Vermögensgegenständen und Schulden sowie von Transaktionskosten ergab sich ein zahlungswirksamer Kaufpreis von rund EUR 592,2 Mio., die enthaltenen übernommenen liquiden Mittel betrugen rund EUR 6,5 Mio. Der Buchwert der Einheiten beträgt zum Stichtag, nach erfolgter Bewertung, EUR 611,2 Mio.

Neben bereits in die Vermietung befindenden Bestandsimmobilien mit einem Wert von EUR 1.210,6 Mio. (Vorjahr: EUR 548,5 Mio.), sich in der Bauphase befindlichen Projektentwicklungen mit einem Wert von EUR 55,1 Mio. (Vorjahr: EUR 77,4 Mio.) sind im Buchwert der Renditeliegenschaften auch Grundstücke mit einem Wert von EUR 351,5 Mio. (Vorjahr: EUR 287,9 Mio.) enthalten.



Die Bestandsimmobilien inklusive der in der Bauphase befindlichen Projektentwicklungen werden ebenso wie das deutsche Portfolio auf Grundlage der DCF-Methode bewertet. Dem Prinzip der höchst- und bestmöglichen Nutzung folgend wird hierbei Jahr überwiegend und sofern rechtlich umsetzbar ein Einzelverkaufsszenario unterstellt. 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 den nachfolgenden Tabellen dargestellt:

Bewertungsparameter und Sensitivitäten Polen Vermietungsszenario	30.06.2026	31.12.2025
Marktwert Bestandsimmobilien (in EUR Mio.)	568	28
Nettomieteinnahmen p. a. (in EUR Mio.)	37	4
Struktureller Leerstand	1,5-2,0%	1,5-2,0%
Kapitalisierungszinssatz	5,75-6,5%	6,0% - 6,5%
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Nettomieteinnahmen (+2,0 / -2,0 %)	12 / -12	1 / -1
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0 %)	8 / -8	1 / -1
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-1,0 / +1,0 / +2,0 %)	115 / -83 / -145	13 / -9 / -16

Bewertungsparameter und Sensitivitäten Polen Einzelverkaufsszenario	30.06.2026	31.12.2025
Marktwert Bestandsimmobilien (in EUR Mio.)	698	598
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Verkaufspreisanpassung (+2,0 / -2,0 %)	14 / -14	13 / -13
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-2,0 / +2,0%)	23 / -21	19 / -17
Verkaufstempo (Anzahl der zu verkaufenden Einheiten pro Monat) (+2,0 / -2,0)	9 / -18	7 / -14

Dabei werden Grundstücke für zukünftige Projektentwicklungen oder mit unbestimmter zukünftiger Verwendung für einen Zeitraum von maximal zwölf Monaten nach dem Erwerb mit den Anschaffungskosten als beizulegender Zeitwert verwendet. Dies betrifft Renditeliegenschaften im Wert von EUR 46,3 Mio. (Vorjahr: EUR 7,9 Mio.). Danach erfolgt eine Bewertung auf Basis der Residualwertmethode im Wert von EUR 44,4 Mio. (Vorjahr: EUR 58,6 Mio.) sowie nach der Vergleichswertmethode im Wert von EUR 260,2 Mio. (Vorjahr: EUR 221,1 Mio.). Darüber hinaus sind im Bestand EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) zu Anschaffungskosten bewertet.



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	H1 2026	2025
Stand per 01. Januar	1.388	57.952
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	2.544	1.646
Übertragungen in die Renditeliegenschaften	0	-16.293
Investitionen	0	1
Marktwertveränderungen	0	394
Veräußerungen	-1.388	-42.468
Effekte aus der Währungsumrechnung	0	156
Stand per 30. Juni / 31. Dezember	2.544	1.388

Für alle zum Stichtag hier ausgewiesenen Objekte wurden bereits Kaufverträge abgeschlossen. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist teilweise bereits im Aufstellungszeitraum erfolgt und wird für die restlichen Objekte für das zweite Halbjahr 2026 erwartet. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3 der zur Veräußerung bestimmten Immobilien basiert auf den erwarteten Kaufpreisen.

Liquide Mittel

Die zum 30. Juni 2026 in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel in Höhe von EUR 555,6 Mio. (31. Dezember 2025 EUR 1.197,9 Mio.) beinhalten zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel von EUR 11,7 Mio. (31. Dezember 2025 EUR 1,1 Mio.). Der Finanzmittelfonds beträgt mithin EUR 543,9 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 1.196,8 Mio.).

Eigenkapital

Das Grundkapital und die Anzahl der Aktien lagen infolge der im Juni 2026 durchgeführten Aktiendividende zum 30. Juni 2026 leicht über dem Niveau zum Ende des Vorjahres und belief sich auf EUR 190.328.340,00 beziehungsweise 190.328.340 Stück (31. Dezember 2025: EUR 189.034.941,00 bzw. 189.034.941 Stück). 58.564 Stück Aktien (nach 58.689 Stück zum 31. Dezember 2025) des Grundkapitals werden zum Stichtag durch die TAG für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung als eigene Aktien gehalten.

In Zusammenhang mit dem im Juni und Juli 2026 erfolgten IPO von ROBYG wurden bereits im Juni 2026 neue Aktien im Rahmen einer Barkapitalerhöhung platziert, die durch Mitglieder des Managements von ROBYG gezeichnet wurden. Die Zahlungseingänge aus dieser Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 17 Mio. sind bereits vor dem 30. Juni 2026 zugeflossen, so dass der Ausweis bereits im Eigenkapital als Zugang bei den Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter dargestellt wird.



Erhaltene Anzahlungen

Zum Stichtag bereits erhaltene Anzahlungen aus dem Verkaufsgeschäft in Polen sowie aus Verkäufen von Renditeliegenschaften in Deutschland in Höhe von EUR 166,2 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 119,3 Mio.) werden innerhalb der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

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 die polnischen Bau- und Projektdienstleistungen und sonstigen 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 2026 wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Netto-Ist-Miete	196,6	184,2
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	12,3	12,6
Mieterträge nach IFRS 16	208,9	196,9
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	47,0	44,4
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	2,9	3,1
Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15	49,9	47,5
Gesamt	258,8	244,4

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 6,7% auf EUR 196,6 Mio. gesteigert werden. Neben dem realisierte Mietwachstum trugen dazu auch die in Deutschland und Polen getätigten Akquisitionen bei.

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

Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Instandhaltungsaufwendungen	21,4	18,7
Betriebskosten Leerstand	4,3	3,7
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	9,8	8,1
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	35,5	30,6
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	62,2	60,1
Aufwendungen aus Vermietung	97,7	90,7
Wertminderungen Mietforderungen	2,8	2,1
Gesamt	100,5	92,7

Das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie Wertminderungen auf Mietforderungen, liegt mit EUR 158,3 Mio. leicht über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: EUR 151,6 Mio.)

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

Verkaufsergebnis	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Deutschland		
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	4,6	44,9
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-4,7	-45,3
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-0,1	-0,4
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-0,1	-0,5
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	-0,1	-0,5
Verkaufsergebnis Deutschland	-0,2	-0,9
Polen		
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	0,0	3,4
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0,0	-2,5
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	0,0	0,9
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	104,4	80,5
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-78,2	-60,1
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	26,2	20,4
Verkaufsergebnis Polen	26,2	21,3
Gesamt	26,0	20,4

Im Verkaufsergebnis der Vorratsimmobilien in Polen wirkten sich Effekte aus Kaufpreisallokationen von EUR 2,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 3,0 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	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Energiemanagement	27,5	19,9
Bau- und Projektdienstleistungen der polnischen Aktivitäten	22,5	20,2
Hausmeistertätigkeiten	12,6	11,2
Multimediaservice	1,3	1,4
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	3,6	3,2
Sonstige Dienstleistungen	1,9	1,8
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	2,8	2,7
Gesamt	72,1	60,4
Wertminderungsaufwand	-0,4	-0,4
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-45,8	-39,5
Dienstleistungsergebnis	25,9	20,6

Die Bau- und Projektdienstleistungen in Polen wurden im Wesentlichen gegenüber Joint Ventures erbracht. Der Posten enthält in Höhe von EUR 20,4 Mio. (Vorjahr: EUR 18,4 Mio.) zeitraumbezogen realisierte Umsätze aus Baudienstleistungen.

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

Sonstige betriebliche Erträge	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Aktivierte Personalaufwendungen	9,7	6,4
Mieterträge aus Zwischenvermietung noch nicht entwickelter Objekte	0,5	0,1
Zuwendungen der öffentlichen Hand	0,4	1,0
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,3	0,3
Auflösung von übrigen Rückstellungen	0,2	0,3
Erträge aus Anlagenabgängen	0,1	0,7
Übrige	0,9	2,1
Gesamt	12,0	10,9

Die aktivierten Personalaufwendungen enthalten den Bauprojekten direkt zurechenbare Kosten eigener Mitarbeiter aus der Projektentwicklungstätigkeit im Wesentlichen in Polen sowie erstmals auch in Deutschland.

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 des Bewertungsergebnis stellt sich wie folgt dar:

Bewertungsergebnis Immobilien	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Renditeliegenschaften	54,3	120,4
Vorratsimmobilien	0,0	0,0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Gesamt	54,3	120,4

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum durch einen Anstieg der Mitarbeiter sowie Gehaltsanpassungen auf EUR 54,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 48,0 Mio.). Zum 30. Juni 2026 beschäftigte die TAG in Deutschland und in Polen insgesamt 1.951 Mitarbeiter*innen nach 1.922 Mitarbeiter*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2025.

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 2026 auf EUR 7,2 Mio. nach EUR 6,8 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	4,0	3,7
EDV-Kosten	3,8	2,3
Werbekosten	1,9	1,7
Raumkosten	1,5	1,4
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1,1	1,1
Personalnebenkosten	1,1	1,0
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1,1	1,0
Versicherungen	0,7	0,7
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,5	0,5
Garantiedividenden	0,6	0,5
Beiträge und Spenden	0,4	0,4
Projektanlaufkosten in Polen	0,3	0,3
Investor Relations	0,1	0,2
Übrige	1,6	1,7
Gesamt	18,6	16,4



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

Finanzergebnis	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	-12,3	0,5
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-2,4	-37,1
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	3,3	0,7
Zinsertrag	18,7	12,8
Zinsaufwand	-56,4	-47,9
Finanzergebnis	-49,0	-71,1
Nicht-zahlungswirksames Finanzergebnis aus Anleihen	9,0	4,7
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	11,9	38,0
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-28,2	-28,3

Im nicht-zahlungswirksamen Finanzergebnis sind insbesondere Effekte aus der Bewertung der trennungspflichtigen Derivate der Wandelanleihen enthalten. Die Währungsdifferenzen im Berichtshalbjahr resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung von PLN-Beständen, die die TAG bis zur endgültigen Genehmigung des Portfolioankaufs in Polen durch die polnische Kartellbehörde jeweils kurzfristig angelegt hatte. Im Vorjahr zeigt sich insbesondere ein Bewertungseffekt der in 2025 ausgegebenen Wandelanleihe.

Die Ertragsteuern des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Laufende Steuern	12,7	9,3
Latente Steuern	19,5	21,2
Gesamt	32,2	30,5

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2026 ein Konzernergebnis von EUR 114,5 Mio. nach EUR 151,1 Mio. im ersten Halbjahr 2025. Die Verringerung gegenüber dem Vorjahr trotz verbesserter Miet-, Dienstleistungs- und Verkaufsergebnisse ist im Wesentlichen auf die geringeren Bewertungsgewinne des Immobilienportfolios zurückzuführen.



GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Neben der Vergütung der Organe der Gesellschaft hatte die TAG im Berichtszeitraum Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen in Form von Joint-Venture-Beteiligungen zu verzeichnen. Aus Lieferungs- und Leistungsbeziehungen mit diesen wurden Erlöse in Höhe von EUR 21,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 19,2 Mio.) realisiert und Forderungen in Höhe von EUR 4,0 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 7,0 Mio.) sowie sonstige Verbindlichkeiten von EUR 11,1 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 8,5 Mio.) gegenüber diesen ausgewiesen. Des Weiteren werden Ausleihungen an die Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von EUR 28,1 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 27,7 Mio.) gezeigt. Diese Ausleihungen haben eine Laufzeit bis Mai bzw. Dezember 2028 und werden mit einem variablen Zinssatz verzinst. Der variable Zinssatz zum 30. Juni 2026 setzte sich aus dem polnischen 6-Monats-WIBOR zuzüglich einer Marge von 4,1% zusammen. Im Berichtszeitraum erzielte die TAG aus diesen Ausleihungen einen Zinsertrag in Höhe von EUR 0,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 1,5 Mio.). Alle Transaktionen fanden zu marktüblichen Bedingungen statt.

Neben den oben genannten Sachverhalten waren im Berichtszeitraum keine weiteren Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die TAG verfolgt eine regionale Steuerung ihres deutschen Wohnimmobilienportfolios und gliedert ihren Immobilienbestand im Segment „Vermietung Deutschland“ 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 betriebener Serviced Apartments. Als Bestandteil der Vermietungstätigkeit erbringt die TAG Dienstleistungen in den Geschäftsfeldern Energiemanagement, Handwerkertätigkeiten und Hausmeistertätigkeiten. Grundlage der Geschäftsaktivitäten dieser Bereiche ist die Vermietung von Bestandsimmobilien an Kund*innen der TAG.

Das Segment „Vermietung Polen“ umfasst neben der Vermietung auch die Entwicklung von zukünftig für die Vermietung vorgesehenen Wohnimmobilien sowie Umsätze aus Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Vermietung erbracht werden. Aufgrund der weiter wachsenden Bedeutung dieser Geschäftstätigkeit erfolgt eine von dem Verkaufsgeschäft in Polen getrennte Steuerung dieser Geschäftsaktivität. Das Segment „Verkauf Polen“ umfasst den Wohnungsverkauf sowie die Entwicklung von Immobilien (Neubautätigkeit) zur späteren Veräußerung in Polen. Das Segment „Sonstige“ umfasst im Wesentlichen die Verkaufsaktivitäten in Deutschland, die im Rahmen von Opportunitäten erfolgen.

Die Segmentberichterstattung folgt der internen Berichterstattung, die grundsätzlich (mit den in der weiter unten dargestellten Überleitung vom Segmentergebnis zum EBT enthaltenen Ausnahmen) der IFRS-Rechnungslegung entspricht. Das Ergebnis der Segmente Vermietung Deutschland und Vermietung Polen stellt den jeweiligen Beitrag des Segments zum FFO I dar und ergibt zusammen den FFO I des Konzerns. Das Ergebnis im Segment Verkauf Polen stellt den FFO II-Beitrag des polnischen Verkaufsgeschäfts dar, der in Deutschland durch Verkaufsaktivitäten erzielte Beitrag zum FFO II ist in „Sonstige“ berücksichtigt. Das Segment „Sonstige“ beinhaltet ebenso die im Bereich der Vermietung erzielten Umsatzerlöse aus umlagefähigen Betriebskosten. Die Überleitung vom Segmentergebnis auf das EBT wird im Anschluss an die Segmentberichterstattung dargestellt.



Im Konzern erfolgt keine Steuerung der Vermögenswerte und -schulden auf Segmentebene, sodass innerhalb der Segmentberichterstattung keine Darstellung nach Segmenten erfolgt.

Segmentberichterstattung in TEUR		Vermietung Deutschland	Vermietung Polen	Verkauf Polen	Sonstiges	Summe
	H1 2026	228.246	18.052	126.803	66.793	439.894
Segmentumsatzerlöse	H1 2025	212.159	12.385	104.074	105.021	433.639
	H1 2026	178.597	18.013	0	62.217	258.828
Umsätze aus Vermietung	H1 2025	171.899	12.345	0	60.140	244.384
	H1 2026	49.649	39	22.434	0	72.122
Umsätze aus Dienstleistungen	H1 2025	40.260	39	20.198	0	60.497
	H1 2026	0	0	104.368	4.575	108.944
Umsätze aus Verkäufen	H1 2025	0	0	83.876	44.881	128.757
	H1 2026	-107.480	-6.632	-102.933	-66.962	-284.007
Segmentaufwand	H1 2025	-93.835	-4.269	-84.233	-105.909	-288.246
	H1 2026	-36.291	-2.015	0	-62.217	-100.524
Aufwand aus der Hausbewirtschaftung	H1 2025	-32.110	-491	0	-60.140	-92.741
	H1 2026	-27.404	-39	-18.769	0	-46.211
Aufwendungen aus Dienstleistungen	H1 2025	-21.931	-23	-17.914	0	-39.869
	H1 2026	0	0	-78.214	-4.745	-82.959
Aufwendungen aus Verkäufen	H1 2025	0	0	-62.552	-45.769	-108.321
	H1 2026	-34.719	-5.291	-14.931	0	-54.940
Personalaufwand	H1 2025	-32.210	-3.005	-12.811	0	-48.027
	H1 2026	-9.066	712	1.710	0	-6.644
Sonstige Erträge/Sonstige Aufwendungen	H1 2025	-7.584	-749	2.433	0	-5.900
	H1 2026	0	0	3.314	0	3.314
Ergebnis aus Joint Ventures	H1 2025	0	0	673	0	673
	H1 2026	0	0	3.956	0	3.956
Anpassung Verkaufsergebnis Polen (i. W. PPA-Effekte)	H1 2025	0	0	5.938	0	5.938
	H1 2026	120.766	11.420	23.870	-169	155.887
Adjusted EBITDA	H1 2025	118.324	8.116	19.840	-888	145.393
	H1 2026	-23.970	-3.597	-633	0	-28.200
Finanzergebnis (zahlungswirksam)	H1 2025	-22.376	-6.608	672	0	-28.312
	H1 2026	-3.266	-933	-4.228	0	-8.427
Gezahlte Steuern	H1 2025	-5.293	-251	-3.950	0	-9.494
	H1 2026	-225	0	-437	0	-662
Garantiedividende Minderheiten/Ausschüttungen an Minderheiten	H1 2025	-320	0	50	0	-270
	H1 2026	93.305	6.890	18.573	-169	118.598
Segmentergebnis	H1 2025	90.336	1.257	16.612	-888	107.317



Zwischen den Segmenten Vermietung Polen und Verkauf Polen fanden Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 60.100 statt, die in dieser Sicht der Segmentberichterstattung bereits eliminiert worden sind. (Vorjahreszeitraum: TEUR 60.044) Die Umsätze zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Preisen verrechnet.

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

Segmentergebnis in TEUR	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Segmentergebnis	118.598	107.317
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	54.308	120.356
Abschreibungen	-7.235	-6.837
Finanzergebnis nicht zahlungswirksam	-24.018	-43.054
Übrige Anpassungen (gezahlte Ertragsteuern, Garantiedividende Minderheiten)	5.133	3.825
EBT	146.786	181.608

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		30.06.2026	31.12.2025
Aktiva			
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 2	4.050	4.050
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	3.928	3.882
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	1.057	158
Passiva			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	-70.728	-67.460

Die Veränderung des Buchwerts der mit einem Zeitwert der Stufe 3 bewerteten anderen finanziellen Vermögenswerte resultiert wie im Vergleichsjahr 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	30.06.2026		31.12.2025	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 2	2.207.542	2.137.575	2.312.581	2.242.765
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen					
und sonstigen Darlehen	Stufe 2	1.003.052	1.004.826	981.996	983.817
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen					
und sonstigen Darlehen	Stufe 1	111.597	111.308	134.628	133.749
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Stufe 2	862.359	908.585	854.537	891.716

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 in der Regel variabel verzinslich aufgenommenen Finanzierungen in Polen sowie in geringem Umfang auch in Deutschland und den nicht wesentlichen 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 2025 nicht wesentlich verändert.



WESENTLICHE EREIGNISSE NACH ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Im Rahmen des Börsengangs der polnischen Tochtergesellschaft ROBYG hat die TAG, nach Stabilisierungsmaßnahmen, insgesamt 23,7 Mio. der von ihr zuvor gehaltenen 96,5 Mio. ROBYG-Aktien platziert. Der Bruttomittelzufluss hieraus betrug rund EUR 188 Mio. Zugleich erfolgten im Rahmen des IPO zwei Barkapitalerhöhungen von ROBYG, die zu einem Bruttomittelzufluss von insgesamt rund EUR 94 Mio. führten. Diese Transaktionen wurden im Wesentlichen erst nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode rechtlich wirksam und sind daher im verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2026 ganz überwiegend noch nicht erfasst. Lediglich der Bruttoemissionserlös aus einer von Mitgliedern des Managements gezeichneten Kapitalerhöhung von rund EUR 17 Mio. war zum Stichtag schon zu berücksichtigen.

Nach dem IPO beträgt die Beteiligungsquote der TAG an ROBYG 67,1%, d.h. die TAG bleibt weiterhin Mehrheitsaktionärin. Die im Rahmen des IPO durchgeführten Transaktionen werden daher als Eigenkapitaltransaktion ohne Verlust der Beherrschung bilanziert.

Hamburg, 10. August 2026

Claudia Hoyer
(COO, Co-CEO)

Martin Thiel
(CFO, Co-CEO)



BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

AN DIE TAG IMMOBILIEN AG, HAMBURG

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Gesamtergebnisrechnung, der Kapitalflussrechnung, der Eigenkapitalentwicklung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2026, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS® Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach haben wir die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards 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 Accounting Standards 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 „TAG-AKTIE, KAPITALMARKT UND ORGANE“ nicht unserer prüferischen Durchsicht unterzogen haben.

Hamburg, den 10. August 2026

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rolf Künemann
Wirtschaftsprüfer

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, 10. August 2026

Claudia Hoyer
(COO, Co-CEO)

Martin Thiel
(CFO, Co-CEO)



FINANZKALENDER 2026 DER TAG

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

08. Januar 2026	Barclays European Real Estate Equity & Credit Conference, London
20. Januar 2026	25th German Corporate Conference Kepler Cheuvreux/UniCredit, Frankfurt
19. März 2026	BofA Securities EMEA Real Estate CEO Conference 2026, London
31. März 2026	Van Lanschot Kempen European Real Estate Seminar, New York
29. April 2026	J.P. Morgan Fixed Income IG Real Estate Conference, London
21. Mai 2026	Van Lanschot Kempen 24th European Real Estate Seminar, Amsterdam
27. Mai 2026	CEElection Conference, Warschau
03. September 2026	Goldman Sachs Real Estate Equity and Debt Conference, London
09. September 2026	EPRA - Konferenz, Mailand
21. September 2026	Berenberg and Goldman Sachs Fifteenth German Corporate Conference, München
22. September 2026	Baader Investment Conference, München
12. November 2026	Kepler Cheuvreux Pan-European Real Estate Conference, London
23. November 2026	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
01. Dezember 2026	UBS Global Real Estate CEO/CFO Conference 2026, London



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 dem Zwischenbericht zum 1. Halbjahr 2026 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