



ZWISCHEN MITTEILUNG 2026

ZUM 1. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

TAG

Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 31.03.2026	01.01. - 31.03.2025
Netto-Ist-Miete Gesamt	95,9	92,0
EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland und Polen	64,3	62,8
EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen	16,0	5,9
EBITDA (bereinigt) Gesamt	80,3	68,7
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	12,7	5,0
Konzernergebnis	35,0	39,0
FFO I je Aktie in EUR	0,26	0,26
FFO I	49,3	44,9
FFO II je Aktie in EUR	0,33	0,29
FFO II	61,8	50,1

Kennzahlen der Konzernbilanz	31.03.2026	31.12.2025
Bilanzsumme	8.934,3	8.951,2
Eigenkapital	3.335,6	3.322,0
EPRA NTA je Aktie in EUR	21,08	20,98
LTV in %	41,0	41,0

Portfoliodaten	31.03.2026	31.12.2025
Einheiten Deutschland	84.094	83.504
Einheiten Polen (fertiggestellte Mietwohnungen)	3.707	3.526
Verkaufte Wohnungen Polen	658	2.823
Übergebene Wohnungen Polen	311	2.077
Immobilienvolumen Deutschland (in EUR Mio.)	5.452,6	5.425,2
Immobilienvolumen Polen (in EUR Mio.)	1.567,6	1.546,3
Immobilienvolumen Gesamt (in EUR Mio.)	7.020,2	6.971,5
Leerstand in % Deutschland (Gesamt)	4,0	3,5
Leerstand in % Deutschland (Wohneinheiten)	3,6	3,2
Leerstand in % Polen (Gesamt)	7,5	4,8
Leerstand in % Polen (Wohnungen > 1 Jahr in der Vermietung)	2,0	1,3
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland	3,0	2,6
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland (inkl. Leerstandsabbau)	3,3	3,0
I-f-I Mietwachstum in % Polen	3,2	3,4

Mitarbeiter*innen	31.03.2026	31.03.2025
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.907	1.884

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 31.03.2026 in EUR Mrd.	2,5
Grundkapital zum 31.03.2026 in EUR	189.034.941,00
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 31.03.2026 (ausgegeben)	189.034.941
Anzahl der Aktien zum 31.03.2026 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	188.976.377
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	100
Index	MDAX/EPRA



INHALT

INHALT

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



GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN DREI MONATEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2026

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist ein auf den Wohnimmobiliensektor in Deutschland und Polen konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg.

Die Immobilien der TAG und ihrer Tochtergesellschaften verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie seit dem Geschäftsjahr 2020 zusätzlich auch auf Polen, wo neben dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines Wohnimmobilienportfolios auch Verkaufsaktivitäten zum Geschäftsmodell gehören. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. März 2026 rund 84.100 (31. Dezember 2025: rund 83.500) in Deutschland und in Polen rund 3.700 (31. Dezember 2025: rund 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 Handwerkerleistungen 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. Mittelfristig sollen diese Services weiter ausgebaut und um neue Servicedienstleistungen für Mieter*innen ergänzt werden.



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

Die Erweiterung der Geschäftstätigkeit nach Polen begann im Jahr 2020 mit dem Erwerb der Vantage Development S.A. („Vantage“), einem Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau. Der Erwerb der ROBYG S.A. mit Sitz in Warschau („ROBYG“) vergrößerte die Plattform der TAG zur Entwicklung von Wohnungen für den eigenen Bestand in den bestehenden Regionen Breslau, Posen und insbesondere Dreistadt und ermöglichte auch einen umfassenden Markteintritt in Warschau. Gleichzeitig erweiterte die TAG hiermit ihr Geschäftsmodell um die Entwicklung von Wohnungen für den Verkauf. Der Investitionsschwerpunkt der TAG liegt in Polen auf Neubauwohnungen in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Finanzierung von Projektentwicklungen zum Verkauf in Polen erfolgt dabei teilweise auch über Joint Venture Vereinbarungen mit externen Partnern. Für die Übernahme der Bautätigkeit, des Verkaufs der Wohnungen und weiterer Dienstleistungen erhält die TAG eine separate Vergütung.

Die Entwicklung der Vermietungstätigkeit in Polen konzentriert sich auf mehrere Metropolregionen und befindet sich weiterhin im Aufbau. Zum Stichtag verfügte die TAG im Geschäftsfeld Vermietung in Polen über rund 3.700 (31. Dezember 2025: rund 3.500) fertiggestellte Wohnungen. Weitere rund 1.150 (31. Dezember 2025: rund 1.300) Einheiten befinden sich im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve für weitere rund 6.550 (31. Dezember 2025: rund 5.400) Wohnungen.

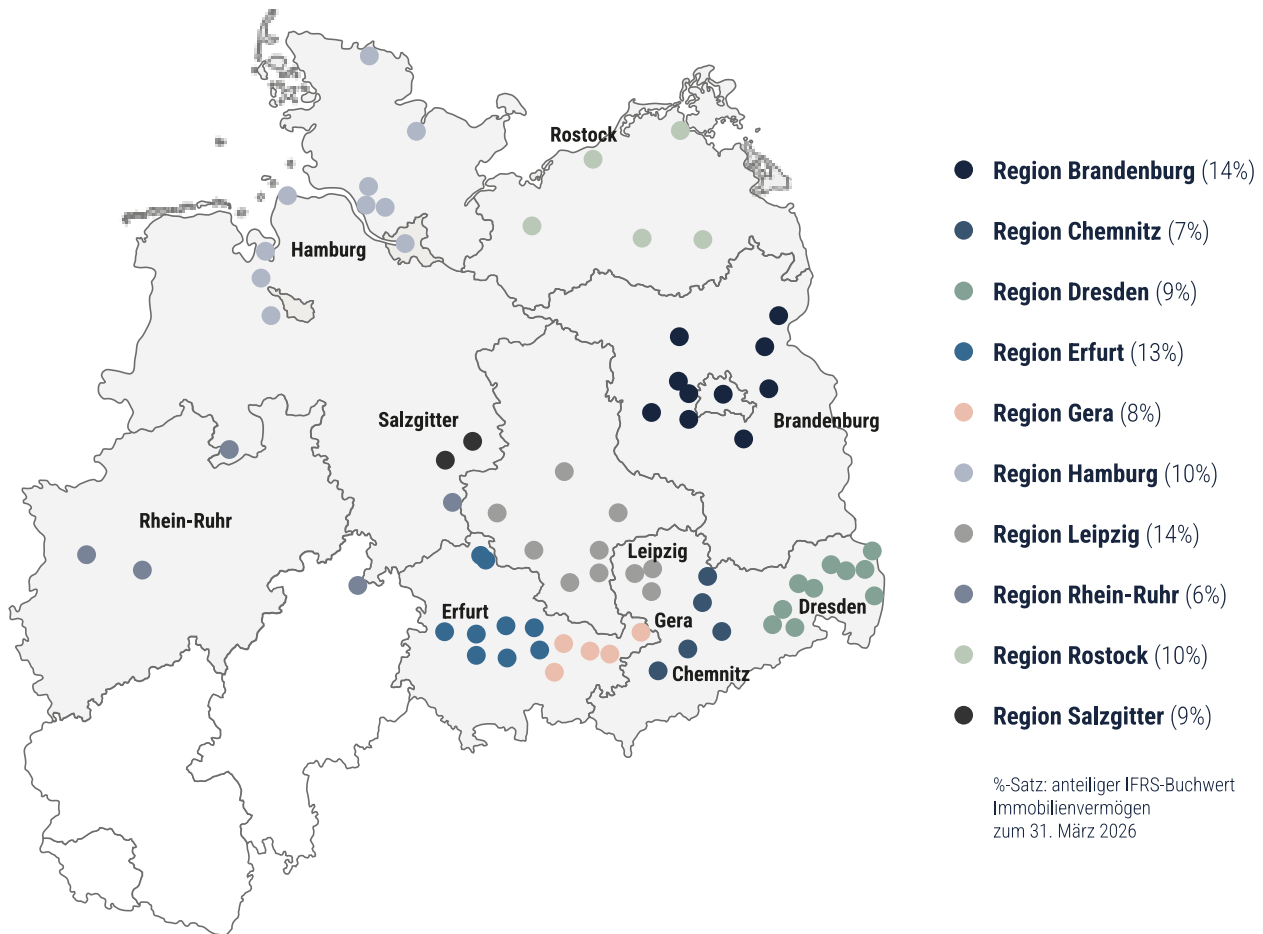
Darüber hinaus hat die TAG im August 2025 über ihre 100%ige polnische Tochtergesellschaft Vantage einen Vertrag zum Erwerb von ca. 5.300 Mietwohnungen von der R4R Poland sp. z o.o. zu einem Kaufpreis von ca. EUR 565 Mio. unterzeichnet. Der Vollzug der Transaktion wird für das zweite Quartal 2026 erwartet.

Im Bereich des Verkaufsgeschäfts, das auch Joint Ventures umfasst, sind zum Stichtag rund 5.900 (31. Dezember 2025: rund 6.000) Wohnungen im Bau. Die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere rund 16.900 (31. Dezember 2025: ca. 18.800) zukünftige Wohnungen. In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2026 wurden in Polen insgesamt 658 (Vorjahreszeitraum: 592) Wohnungen verkauft und 311 (Vorjahreszeitraum: 224) Wohnungen an die Käufer übergeben.

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS DER TAG IN DEUTSCHLAND

Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des ersten Quartals 2026 rund 84.100 Einheiten. Der Fokus in Deutschland liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter besonderer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung gegenüber den Mieter*innen. Die regionalen Schwerpunkte in Deutschland befinden sich vor allem im Norden und Osten des Landes und verteilen sich wie folgt:



Portfoliodaten

	31.03.2026	31.12.2025
Einheiten	84.094	83.504
Fläche in m ²	5.042.478	4.996.286
Immobilienvolumen in EUR Mio. ¹⁾	5.452,6	5.425,2
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (Gesamt)	356,1	351,2
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (Gesamt)	6,13	6,07
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (Wohneinheiten)	6,03	5,98
Leerstand in % (Gesamt)	4,0	3,5
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	3,6	3,2
I-f-I Mietwachstum in %	3,0	2,6
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,3	3,0

1) Immobilienvolumen gesamt: EUR 7.020,2 Mio. bzw. im Vorjahr EUR 6.971,5 Mio. (davon entfallen EUR 1.567,6 Mio. bzw. im Vorjahr EUR 1.546,3 Mio. auf Polen)



An- und Verkäufe im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2026 in Deutschland

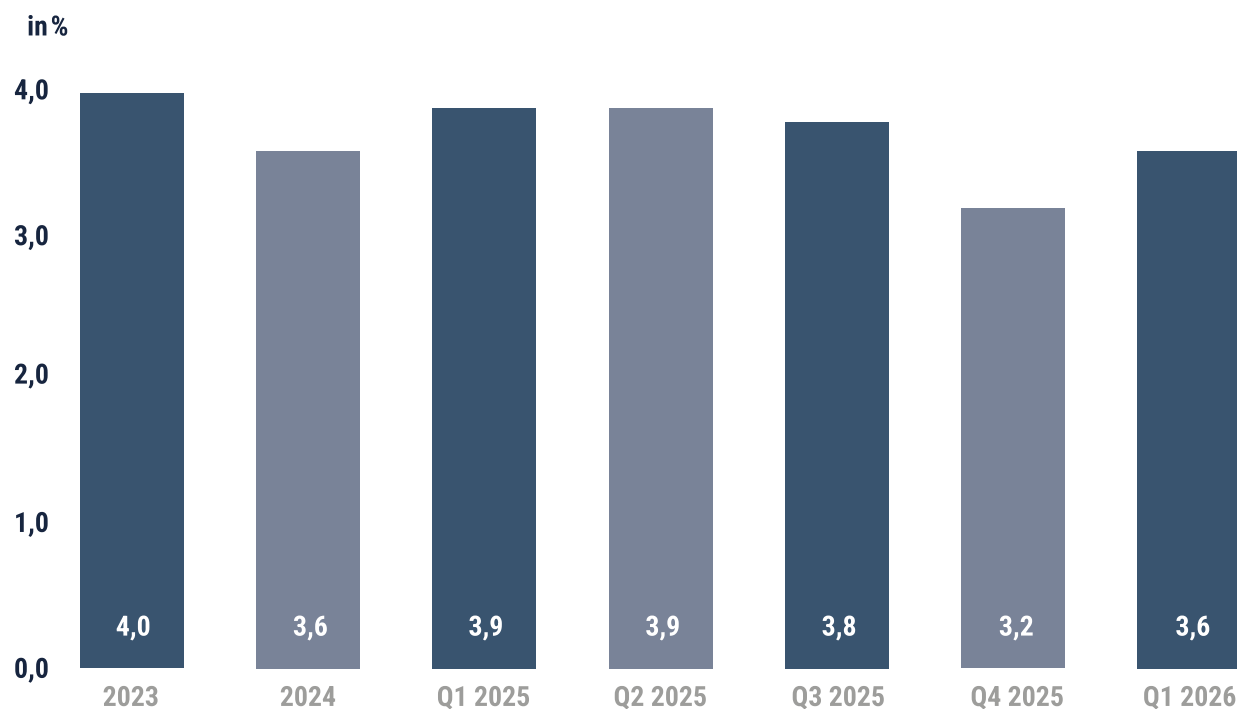
Ankäufe wurden im ersten Quartal 2026 nicht beurkundet.

Im Berichtszeitraum wurden Verkaufsverträge für insgesamt 5 (Vorjahreszeitraum: 53) Einheiten beurkundet. Die kumulierten Verkaufspreise der Einheiten belaufen sich auf EUR 0,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 5,3 Mio., was dem 17,8-Fachen der Jahresnettokaltmiete bzw. einer Bruttoanfangsrendite von 5,6% entspricht). Der erwartete Nettoliquiditätszufluss (Verkaufserlös abzüglich der auf den veräußerten Immobilien lastenden Bankverbindlichkeiten) beträgt EUR 0,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 3,3 Mio.). Aus den Verkäufen wurde in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres ein Gewinn von EUR 0,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: Gewinn EUR 0,3 Mio.) realisiert. Der Leerstand der veräußerten Wohnungen lag im Berichtszeitraum bei 100,0% (Vorjahreszeitraum durchschnittlich ca. 2,0%).

Leerstandsentwicklung

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2026 war ein leichter Anstieg des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns um 0,4 Prozentpunkte auf 3,6% im März 2026 zu verzeichnen. Dieser Anstieg lässt sich im Wesentlichen saisonal erklären, wie ein Rückblick auf die ersten Quartale der Vorjahre zeigt. In diesem Zeitraum ziehen regelmäßig überdurchschnittlich viele Mieterinnen und Mieter aus ihren Wohnungen aus, während das Vermietungsgeschäft zu Beginn eines Geschäftsjahres tendenziell verhaltener verläuft.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in den Geschäftsjahren seit 2023 und in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2026:

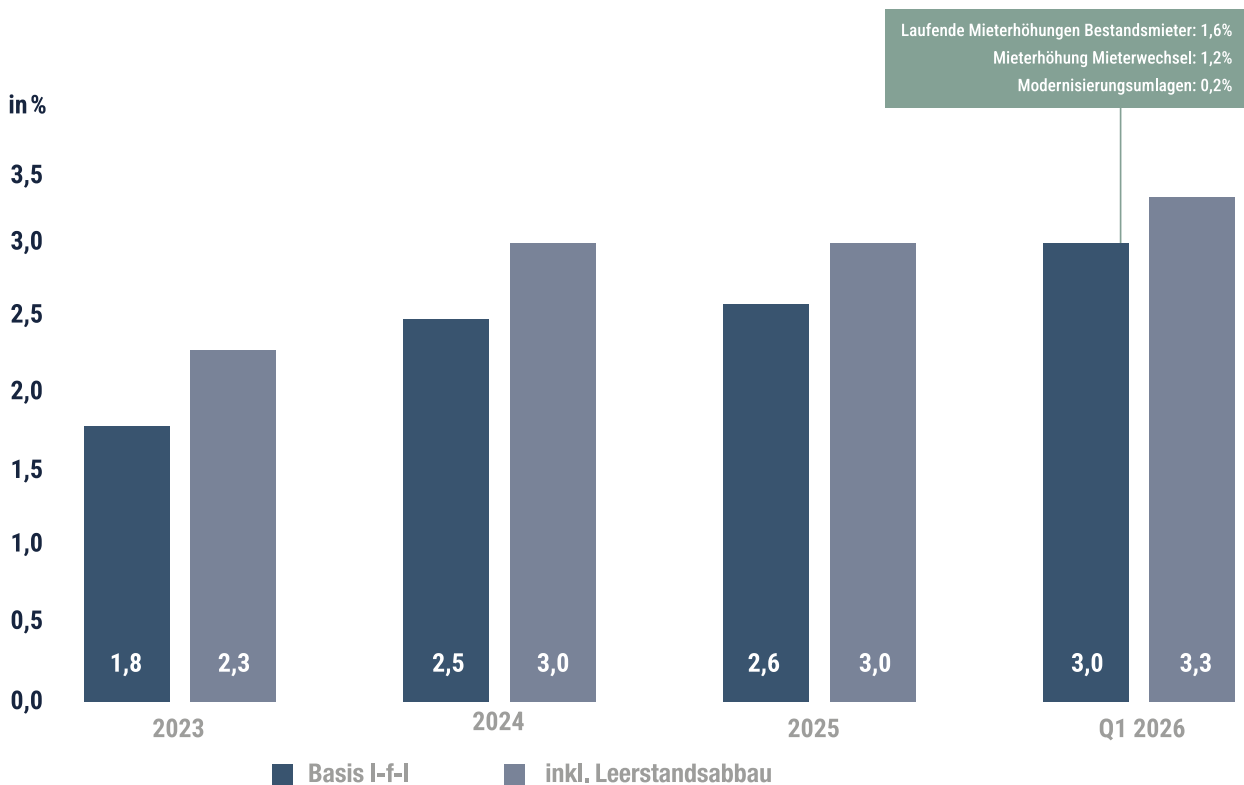


Im deutschen Gesamtportfolio, das auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 31. März 2026 bei 4,0% nach 3,5% zum Ende des Vorjahres.

Mietwachstum

Das Basis-Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland lag auf like-for-like-Basis (das heißt ohne die An- und Verkäufe der letzten zwölf Monate) bei 3,0% p.a. und damit über dem Niveau von 2,6% p.a. zum Jahresende 2025. Dieses Mietwachstum ergibt sich vor allem aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (1,6% nach 1,4% zum Vorjahresende) und Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (1,2% nach 1,1% zum Vorjahresende). Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen hatten im Berichtszeitraum nur einen geringen Einfluss (0,2% nach 0,1% zum Vorjahresende).

Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Veränderungen des Leerstands betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 3,3% p.a. (nach 3,0% p.a. im Geschäftsjahr 2025). Die Entwicklung des Mietwachstums in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland seit dem Geschäftsjahr 2023 bis zum Ende des ersten Quartals 2026 stellt sich wie folgt dar:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios stieg zum 31. März 2026 auf EUR 6,03 je m² nach EUR 5,98 je m² zum Ende des Geschäftsjahres 2025. Neuvermietungen erfolgten im Verlauf des Geschäftsjahres 2026 zu EUR 6,58 je m² nach EUR 6,44 je m² zum Ende des Geschäftsjahres 2025.



Portfolio im Detail

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

Region	Einheiten	Fläche m ²	Leerstand 31.03.2026 in %	Leerstand Dez. 2025 in %	Nettolistmiete EUR/m ²	Neuvermietungsmiete EUR/m ²	I-f-I Mietwachstum (y-o-y) %	I-f-I Mietwachstum gesamt ¹⁾ (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR/m ²	Capex EUR/m ²
Brandenburg	9.355	536.612	2,1	1,6	6,59	7,78	3,3	3,4	2,65	5,06
Chemnitz	8.029	473.094	7,0	6,3	5,37	5,55	2,4	2,6	1,04	2,78
Dresden	5.914	376.729	1,6	1,1	6,34	6,77	1,9	2,2	1,24	2,55
Erfurt	10.139	573.176	0,9	0,6	5,84	6,49	3,0	3,0	2,60	3,17
Gera	9.156	531.458	2,0	1,8	5,58	5,91	2,1	2,5	1,54	4,77
Hamburg	6.403	392.565	3,0	3,0	6,74	7,91	4,2	4,2	2,66	8,99
Leipzig	13.037	754.897	7,1	6,5	5,92	6,23	2,6	2,9	2,33	6,99
Rhein-Ruhr	3.681	230.707	1,7	1,6	6,26	7,31	2,6	2,3	3,73	4,41
Rostock	7.536	427.845	3,1	2,9	6,18	6,97	3,3	6,0	2,02	5,85
Salzgitter	9.180	563.109	5,1	4,0	5,89	6,14	4,0	3,4	2,50	4,70
Wohn-einheiten	82.430	4.860.193	3,6	3,2	6,03	6,58	3,0	3,3	2,19	5,00
Akquisitionen	594	32.258	20,8	10,0	5,52	-	-	-	-	-
Gewerbeeinheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	965	126.389	14,4	14,0	9,84	-	-	-	-	-
Sonstige ²⁾	105	23.639	0,4	1,1	9,01	-	-	-	-	-
Gesamtportfolio	84.094	5.042.478	4,0	3,5	6,13	-	-	-	-	-

1) inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

2) beinhaltet im Wesentlichen ein Bürogebäude und Serviced Apartments

ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT IN POLEN

Verkaufsportfolio

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro für die ersten drei Monate des Jahres 2026 von 4,24:1 (Vorjahreszeitraum: 4,20:1) auf EUR 62,6 Mio. nach EUR 33,3 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Bei Herstellungskosten von EUR 45,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 24,9 Mio.), einschließlich Effekten aus der Kaufpreisallokation von EUR 1,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,7 Mio.), ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 17,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 8,4 Mio.).

Insgesamt wurden in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2026 Verkäufe von 658 (Vorjahreszeitraum: 592) Wohnungen beurkundet und 311 (Vorjahreszeitraum: 224) Wohnungen an die Käufer übergeben. Zum 31. März 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 31. März 2026 in Mio. EUR ¹⁾
Breslau	3.405	922	2.483	189.371	91,5 ²⁾
Posen	2.790	460	2.330	152.978	106,8
Warschau	9.685	1.576	8.109	500.318	291,2
Danzig	6.314	2.611	3.703	324.310	261,8
Lodz	379	379	-	15.647	10,0
Krakau	265	-	265	12.337	8,4
Verkaufseinheiten	22.838	5.948³⁾	16.890	1.194.961	769,7

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 304 fertiggestellte Einheiten, die zum ganz überwiegenden Teil schon verkauft, jedoch noch nicht übergeben sind

Vermietungsportfolio

Im Bereich der Vermietung wurden in Polen im Dreimonatszeitraum zum 31. März 2026 Mieteinnahmen (Netto-Ist-Mieten) von EUR 6,9 Mio. nach EUR 6,1 Mio. im Vorjahreszeitraum erzielt. Bei Aufwendungen aus der Vermietung von EUR 0,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,2 Mio.) ergab sich ein Mietergebnis von EUR 6,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 5,9 Mio.).

Zum Stichtag waren 3.707 (Vorjahreszeitraum: 3.350) Einheiten in der Vermietung. Der Leerstand im Vermietungsportfolio belief sich in Polen zum 31. März 2026 auf 7,5% (Vorjahreszeitraum: 6,3%). Der Anstieg des Leerstands ist auf erst kurz vor dem Stichtag fertig gestellte Projekte bzw. Bauabschnitte zurückzuführen, die sich in der ersten Phase der Vermietung befinden.

Das like-for-like Mietwachstum bei den Wohnungen, die bereits seit mindestens einem Jahr in der Vermietungsphase sind, betrug 3,2% nach 3,0% im Vorjahreszeitraum. Bei diesen Wohnungen belief sich der Leerstand auf 2,0% nach 1,9% im Vorjahreszeitraum.



Zum 31. März 2026 stellt sich das Vermietungsportfolio in Polen in einem Überblick wie folgt dar:

in EUR Mio.	Einheiten Gesamt	Fertig- gestellte Einheiten	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m ² Einheiten Gesamt	Buchwert 31.03.2026 in Mio. EUR
Breslau	3.145	1.781	585	779	142.641	343
Posen	1.814	1.205	82	527	82.477	188
Warschau	3.835	-	-	3.835	171.467	118
Danzig	1.287	187	230	870	49.515	71
Lodz	987	534	-	453	40.875	66
Übrige	334	-	248	86	44.050	31
Wohneinheiten zur Vermietung	11.402	3.707	1.145	6.550	531.025	818

Weitere Details des Vermietungsportfolios in Polen zeigt die nachfolgende Übersicht:

Region	Einheiten	Fläche in m ²	IFRS- Buchwert 31.3.2026 in EUR Mio.	Ist- Rendite in %	Leerstand 31.3.2026 in %	Leerstand 31.12.2025 in %	Netto-Ist- Miete in EUR/m ² / Monat ¹⁾	I-f-I Miet- wachs- tum (y-o-y) in % ⁴⁾
Breslau	1.735	73.114	254,8	5,4	4,3 ²⁾	7,5	16,31	2,0
Posen	1.196	53.835	165,3	5,1	1,9	0,7	13,21	5,1
Lodz	527	22.020	57,1	5,4	2,0	1,1	12,01	1,1
Danzig ³⁾	181	8.602	39,4	-	82,4	100,0	17,06	-
Wohneinheiten Gesamt	3.639	157.571	516,6	5,3	7,5	4,8	14,56	3,2
Gewerbeinheiten	68	7.299	0,0	4,7	9,4	3,8	15,91	-
Gesamtportfolio	3.707	164.870	516,6	5,3	7,5	4,8	14,56	3,2

1) Buchwerte und Netto-Ist-Miete basierend auf dem Umrechnungskurs PLN/EUR von 4,24:1 per 31. März 2026

2) Einschließlich eines neuen Projekts, das sich teilweise im Bau befindet und teilweise vermietet ist. Ohne dieses Objekt beträgt die Leerstandsquote in Breslau 2,4%

3) Projekt Ende Dezember 2025 fertiggestellt

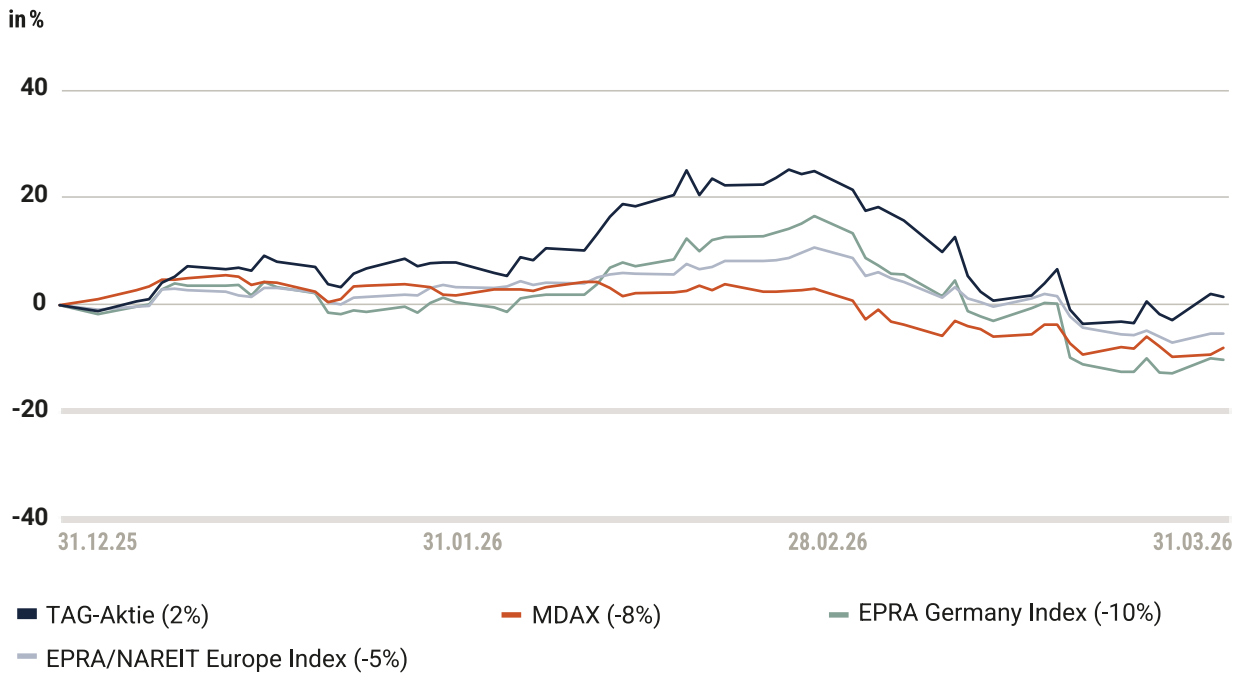
4) Kennzahl für Immobilien, die seit über einem Jahr in der Vermietung sind

TAG-AKTIE UND KAPITALMARKT

Kursentwicklung

Im ersten Quartal 2026 entwickelte sich die TAG-Aktie in einem weiterhin volatilen Kapitalmarktumfeld leicht positiv. Ausgehend von einem Schlusskurs von EUR 13,23 zum Jahresende 2025 schloss die im MDAX notierte Aktie am 31. März 2026 bei EUR 13,44, was einem Anstieg von etwa 2% entspricht. Die Höchstnotierung lag Ende Februar 2026 bei EUR 16,58, der niedrigste Kurs lag am 20. März 2026 bei EUR 12,76.

Im internationalen Vergleich entwickelte sich der EPRA-Index, der europäische, börsennotierte Immobiliengesellschaften umfasst, mit einem Rückgang von rund 5%. Während der MDAX um rund 8% an Wert verlor, verzeichnete der EPRA Germany – ein Index der wesentlichen deutschen Immobilienwerte – ein Minus von rund 10%, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:



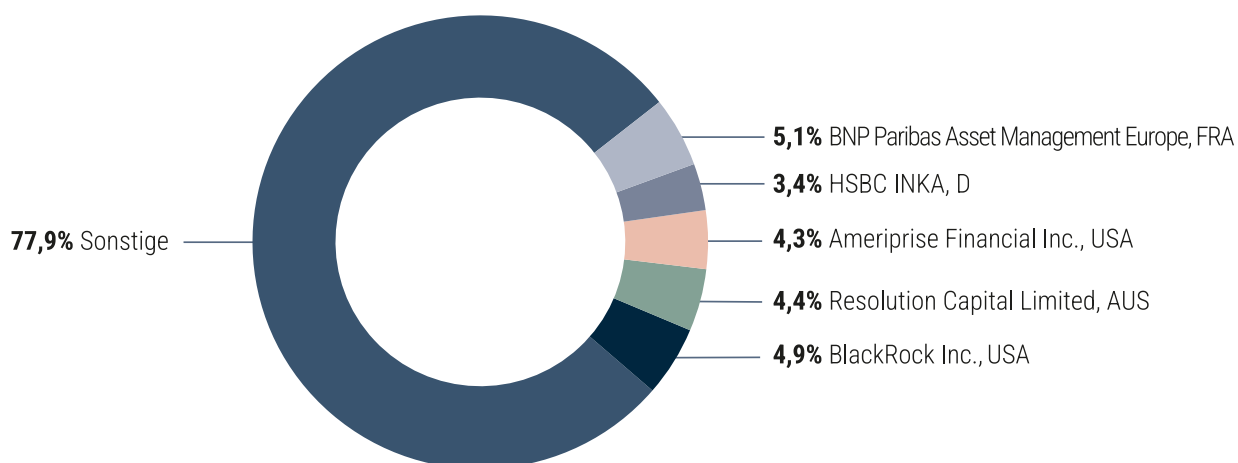


Grundkapital und Aktionärsstruktur

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. März 2026 im Vergleich zum Jahresende 2025 unverändert bei EUR 189.034.941,00 beziehungsweise 189.034.941 Stück.

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 überwiegend langfristig ausgerichteter Anlagestrategie bilden nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht (Stand 31. März 2026) zeigt. Hierbei wird die zuletzt an die TAG gemeldete Anzahl von Stimmrechten zugrunde gelegt. Das bedeutet, dass sich die jeweiligen Beteiligungsquoten innerhalb der gemeldeten Schwellenwerte geändert haben können, ohne eine erneute Meldepflicht auszulösen.



Dividende

Wie bereits im letzten Jahr planen Vorstand und Aufsichtsrat, der nächsten ordentlichen Hauptversammlung am 20. Mai 2026 eine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von EUR 0,40 je Aktie vorzuschlagen. Dies basiert auf einer Ausschüttungsquote von 40% des FFO I. Auch in diesem Jahr haben die Aktionäre wieder die Wahl zwischen einer Barausschüttung (Bardividende) und neuen TAG-Aktien (Aktividende). 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 unverändert über zwei Investment-Grade-Ratings international anerkannter Ratingagenturen und damit über zusätzliche, attraktive Finanzierungsoptionen – sowohl im Bereich der Refinanzierungen als auch für weiteres Wachstum. Im März 2026 hat S&P Global Ratings das langfristige Credit Rating der TAG (Investment Grade BBB-) sowie den Ausblick „positiv“ bestätigt. Zuvor hatte die Ratingagentur Moody's bereits im Juni 2025 das langfristige Credit Rating der TAG (Investment Grade Baa3) bestätigt und den Ausblick von „stabil“ auf „positiv“ angehoben.



ANALYSE DER ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich für die ersten drei Monate 2026 wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2026	01.01. - 31.03.2025
Netto-Ist-Miete	95,9	92,0
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	9,3	6,9
Mieterträge nach IFRS 16	105,2	98,8
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	21,5	24,0
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	2,1	1,8
Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15	23,6	25,8
Gesamt	128,8	124,6

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,2% auf EUR 95,9 Mio. gesteigert werden. Einschließlich der weiteren in den Umsätzen aus Vermietung ausgewiesenen Erträge erhöhten sich die gesamten Umsatzerlöse aus Vermietung auf EUR 128,8 Mio. nach EUR 124,6 Mio. im Vorjahreszeitraum.

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

Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2026	01.01. - 31.03.2025
Instandhaltungsaufwendungen	10,9	8,8
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	4,5	4,9
Betriebskosten Leerstand	2,1	2,0
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	17,5	15,8
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	32,9	32,7
Aufwendungen aus Vermietung	50,5	48,4
Wertminderungen Mietforderungen	1,3	1,0
Gesamt	51,7	49,4

Das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie der Wertminderungen auf Mietforderungen, liegt mit EUR 77,1 Mio. ebenfalls über dem Vorjahresniveau von EUR 75,2 Mio.



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

Verkaufsergebnis in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2026	01.01. - 31.03.2025
Deutschland		
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	1,1	39,6
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-1,1	-39,1
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	0,0	0,5
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-0,1	-0,2
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	-0,1	-0,2
Verkaufsergebnis Deutschland	-0,1	0,3
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	62,6	30,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-45,3	-22,4
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	17,3	7,5
Verkaufsergebnis Polen	17,3	8,4
Gesamt	17,2	8,7

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

Im Verkaufsergebnis der Vorratsimmobilien in Polen wirkten sich Effekte aus Kaufpreisallokationen von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.) ergebnismindernd aus.



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

Umsätze aus Dienstleistungen in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2026	01.01. - 31.03.2025
Energiemanagement	14,0	9,8
Sonstige Dienstleistungen	11,2	10,1
Hausmeistertätigkeiten	6,2	5,5
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	1,9	1,6
Multimediaservice	0,6	0,8
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	2,0	1,5
Gesamt	35,8	29,3
Wertminderungsaufwand	-0,1	-0,2
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-23,0	-20,5
Dienstleistungsergebnis	12,8	8,6

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

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

Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2026	01.01. - 31.03.2025
Aktiviert Personalaufwendungen	3,3	3,2
Mieterträge aus Zwischenvermietung noch nicht entwickelter Objekte	0,5	0,5
Sonstige periodenfremde Erträge	0,2	0,3
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,2	0,2
Zuwendungen der öffentlichen Hand	0,2	0,1
Erträge aus Anlagenabgängen	0,0	0,7
Übrige	0,0	0,3
Gesamt	4,4	5,3

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

Die Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien von EUR 2,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -0,2 Mio.) betreffen neben der Bewertung von zur Veräußerung bestimmten Renditeliegenschaften im Wesentlichen die Neubewertung von unbebauten Entwicklungsgrundstücken in Polen.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum durch einen Anstieg der Mitarbeiterzahl im Gesamtjahresverlauf auf EUR 25,6 Mio. nach EUR 23,6 Mio. im Vorjahreszeitraum. Zum 31. März 2026 beschäftigte die TAG in Deutschland und Polen insgesamt 1.907 Mitarbeiter*innen nach 1.922 Mitarbeiter*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2025.



Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 3,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 3,3 Mio.) beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf selbst genutzte Immobilien sowie auf IT- und sonstige Geschäftsausstattung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2026	01.01. - 31.03.2025
EDV-Kosten	2,2	0,9
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	1,9	1,6
Werbekosten	0,9	0,8
Raumkosten	0,7	0,6
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	0,5	0,5
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	0,5	0,5
Personalnebenkosten	0,4	0,4
Versicherungen	0,3	0,3
Garantiedividenden	0,3	0,2
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,3	0,3
Beiträge und Spenden	0,2	0,3
Bewirtschaftungskosten von Objekten in Zwischennutzung	0,2	0,2
Übrige	0,8	0,7
Gesamt	9,2	7,3

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

Finanzergebnis in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2026	01.01. - 31.03.2025
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	-16,7	2,0
Übriges sonstiges Finanzergebnis	2,2	0,6
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	1,2	0,3
Zinsertrag	10,2	5,7
Zinsaufwand	-28,1	-22,8
Finanzergebnis	-31,0	-14,1
Nicht-zahlungswirksames Finanzergebnis aus Anleihen	4,5	1,5
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	13,3	-2,0
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam)	-13,2	-14,6



Die Ertragsteuern setzten sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2026	01.01. - 31.03.2025
Laufende Steuern	6,0	6,7
Latente Steuern	3,1	3,5
Gesamt	9,1	10,2

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten drei Monaten ein Konzernergebnis von EUR 35,0 Mio. nach EUR 39,0 Mio. im Vorjahreszeitraum. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf das niedrigere Finanzergebnis zurückzuführen. Dieses wird vor allem durch gestiegene, nicht zahlungswirksame Aufwendungen aus Währungsdifferenzen belastet, die den höheren operativen Ergebnissen im Vermietungs-, Verkaufs- und Dienstleistungsbereich entgegenwirken.



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

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2026	01.01. - 31.03.2025
EBIT Deutschland	56,6	55,5
EBIT Polen (Vermietung)	4,8	4,5
EBIT Deutschland und Polen (Vermietung)	61,4	60,0
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	-0,4	0,2
Abschreibungen	3,1	2,9
Verkaufsergebnis	0,1	-0,3
EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland und Polen	64,3	62,8
Netto-Ist-Miete	95,9	92,0
EBITDA-Marge (bereinigt)	67,0%	68,3%
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-12,9	-14,8
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-2,0	-3,0
Garantiedividende Minderheiten	-0,1	-0,2
FFO I	49,3	44,9
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-1,6	-0,9
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	47,7	44,0
Modernisierungs-Capex	-22,8	-16,1
AFFO	24,9	27,9
Verkaufsergebnis Deutschland	-0,1	0,3
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	12,7	5,0
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	61,8	50,1
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	188.976	175.405
FFO I je Aktie in EUR	0,26	0,26
FFO II je Aktie in EUR	0,33	0,29
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	188.976	175.405
FFO I je Aktie in EUR	0,26	0,26
FFO II je Aktie in EUR	0,33	0,29

Der FFO I liegt mit EUR 49,3 Mio. mit einer Veränderung um EUR 4,4 Mio. bzw. 9,9% über dem Vorjahresniveau von EUR 44,9 Mio. Der AFFO verringerte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 27,9 Mio. auf EUR 24,9 Mio.

In Bezug auf den FFO II war infolge des deutlich gestiegenen bereinigten Verkaufsergebnisses Polen ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um EUR 11,7 Mio. bzw. 23,4% zu verzeichnen. Hintergrund ist die gegenüber dem Vergleichsquarter des Vorjahres gestiegene Anzahl an Wohnungsübergaben.



Das bereinigte Verkaufsergebnis Polen ermittelt sich dabei wie folgt:

in EUR Mio.	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
EBIT Polen – Verkäufe	13,7	3,3
Effekte aus der Kaufpreisallokation	1,5	0,7
Effekte aus der Eliminierung von Bewertungsergebnissen aus Vorjahren	0,7	0,7
Bewertungsergebnis	-1,6	0,0
Abschreibungen	0,5	0,4
Erträge aus Joint Ventures	1,3	0,7
EBITDA (bereinigt) Polen – Verkäufe	16,0	5,9
Nettofinanzergebnis (zahlungswirksam)	-0,2	0,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-3,0	-1,2
Minderheitenanteile	-0,2	0,0
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	12,7	5,0

Vermögenslage und Investitionen

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. März 2026 auf EUR 8,9 Mrd. nach EUR 9,0 Mrd. zum 31. Dezember 2025. Zum 31. März 2026 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 7.020,2 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 6.971,5 Mio.), davon entfallen EUR 5.452,6 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 5.425,2 Mio.) auf Deutschland und EUR 1.567,6 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 1.546,3 Mio.) auf Polen. Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. März 2026 auf EUR 1.119,6 Mio. gegenüber EUR 1.197,9 Mio. zum 31. Dezember 2025.

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

Renditeliegenschaften in EUR Mio.	2026	2025
Stand per 01. Januar	6.254,7	5.834,4
Zugang durch Kauf von Immobilien	15,0	88,0
Investitionen in Bestandsimmobilien	24,4	106,2
Investitionen in Projektentwicklungen	30,7	69,5
Übertragung aus Vorratsimmobilien	0,0	1,7
Übertragung in die Vorratsimmobilien	-6,0	-18,5
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-0,6	-1,6
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	0,0	16,3
Veräußerungen	-1,2	-33,7
Marktwertveränderungen	2,1	182,9
Währungsumrechnung	-14,7	9,6
Stand per 31. März / 31. Dezember	6.304,4	6.254,7



Für laufende Instandhaltung und Modernisierungen hat die TAG in Deutschland in ihrem like-for-like-Portfolio, d. h. ohne die Akquisitionen des Geschäftsjahres und ohne Projektentwicklungen, im Berichtszeitraum Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 35,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 25,6 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 10,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 8,7 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 24,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 16,9 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2026	01.01. - 31.03.2025
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	16,3	8,7
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	6,5	7,4
Mieterwechsel	1,6	0,9
Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like Portfolio	24,3	16,9

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

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2026	01.01. - 31.03.2025
Akquisitionen Geschäftsjahr	15,0	58,5
- davon Modernisierungsaufwendungen	0,0	0,0
Projektentwicklungen	30,7	15,3
- davon kapitalisierte Zinsen	1,5	0,8
like-for-like Portfolio Deutschland ¹⁾	24,3	16,9
- davon Investitionen in bestehende Fläche	24,3	16,9
Sonstige ²⁾	0,0	0,0
Investitionen Renditeliegenschaften	70,0	90,8

1) Investitionen in Renditeliegenschaften: EUR 24,3 Mio. (Vorjahr: EUR 16,9 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien: EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: 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

Die Akquisitionen im Berichtszeitraum betreffen ganz überwiegend Akquisitionen in Deutschland von EUR 14,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) sowie Investitionen im polnischen Portfolio in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 57,6 Mio.).

Die Projektentwicklungen betreffen in voller Höhe Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen, der zum Aufbau des Vermietungsgeschäfts vorgesehen ist. Einschließlich der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Projektentwicklungen wurden in Deutschland EUR 0,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 1,3 Mio.) und in Polen EUR 91,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 42,6 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 kann 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.	31.03.2026	31.12.2025
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	1.119,6	1.197,9
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-1,6	-1,1
Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung	1.118,0	1.196,8

Daneben werden analog zum 31. Dezember 2025 unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten Termingeldeinlagen in Höhe von EUR 150,0 Mio. mit einer ursprünglichen Restlaufzeit von mehr als drei Monaten ausgewiesen, die nach dem Stichtag im April 2026 zurückgezahlt wurden.

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2026 erhöhte sich das Eigenkapital im Wesentlichen durch das positive Konzernergebnis von EUR 35,0 Mio., sodass sich das gesamte Eigenkapital zum Stichtag auf EUR 3.335,6 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.	31.03.2026	31.12.2025
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.274,6	3.262,2
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	870,0	866,1
Zeitwert Derivate	65,1	67,3
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	62,8	62,8
Geschäfts- und Firmenwert	-285,2	-289,8
Immaterielle Vermögensgegenstände	-3,8	-3,6
EPRA NTA (verwässert)	3.983,4	3.965,0
Anzahl der ausstehenden Aktien (in Tausend)	188.976	188.976
EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)	21,08	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 bzw. August 2025 emittierten Wandelschuldverschreibung 2025/2031 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 430,0 Mio.) liegt der aktuelle Wandlungspreis mit EUR 18,93 ebenfalls über dem Aktienkurs, sodass auch hier keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren.



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

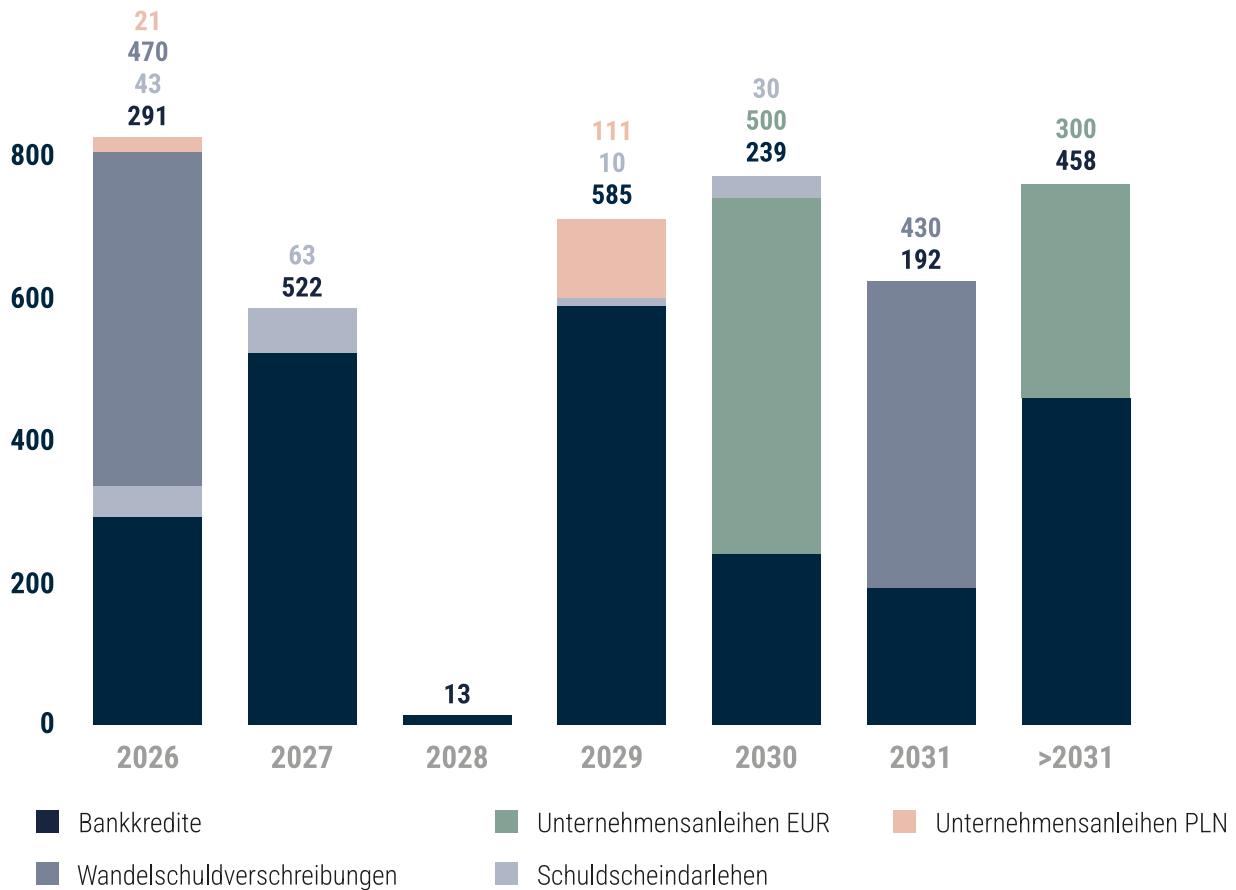
in EUR Mio.	31.03.2026	31.12.2025
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.294,2	2.312,6
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	1.072,6	1.116,6
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	857,0	854,5
Liquide Mittel ¹⁾	-1.269,6	-1.347,9
Nettofinanzverschuldung	2.954,3	2.935,8
Renditeliegenschaften	6.304,4	6.254,7
Immobilien im Sachanlagevermögen	1,6	1,6
Immobilien des Vorratsvermögens	713,0	713,8
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	1,1	1,4
Immobilienvolumen (Buchwert)	7.020,2	6.971,5
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	38,3	40,4
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	92,0	92,0
Anteile an Joint Ventures inkl. Ausleihungen	52,6	51,8
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	7.203,1	7.155,7
LTV	41,0%	41,0%

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



Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2026 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:

in EUR Mio.



Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit dieser Finanzverbindlichkeiten betrug zum Stichtag 4,4 Jahre (31. Dezember 2025: 4,5 Jahre). Der durchschnittliche Zins belief sich auf 2,6% (31. Dezember 2025: 2,6%). Rund 95,0% (31. Dezember 2025: ca. 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 Zloty aufgenommenen Verbindlichkeiten, ganz überwiegend auf Euro lauten, prolongiert bzw. zurückgezahlt werden.



PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu sowie zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Prognose wird auf die ausführlichen Darstellungen im jeweiligen Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ des zusammengefassten Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 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 nachfolgenden 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 Vollzug des im August 2025 bekannt gegebenen Erwerbs von ca. 5.300 Mietwohnungen von der R4R Poland sp.z o.o. wird für das zweite Quartal 2026 erwartet. Der Mittelwert der Prognosespanne unterstellte ein Closing zum 31. März 2026, beinhaltet 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.

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

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

Hamburg, 11. Mai 2026

Claudia Hoyer
(COO, Co-CEO)

Martin Thiel
(CFO, Co-CEO)



KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	31.03.2026	31.12.2025
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	6.304.432	6.254.702
Immaterielle Vermögenswerte	289.068	293.394
Sachanlagen	49.153	48.355
Nutzungsrechte	15.172	15.832
Andere finanzielle Vermögenswerte	36.486	36.498
Anteile an at Equity bilanzierten Gesellschaften	24.825	23.982
Derivative Finanzinstrumente	1.890	158
Latente Steuern	29.161	28.421
	6.750.188	6.701.340
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	713.000	713.835
Andere Vorräte	2.187	759
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	41.377	31.722
Ertragsteuererstattungsansprüche	30.946	36.240
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	275.860	268.058
Liquide Mittel	1.119.592	1.197.900
	2.182.962	2.248.514
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	1.143	1.388
	8.934.293	8.951.243



Passiva in TEUR	31.03.2026	31.12.2025
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	188.976	188.976
Kapitalrücklage	878.021	877.832
Andere Rücklagen	62.006	83.551
Kumuliertes Konzernergebnis	2.145.612	2.111.794
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	3.274.615	3.262.153
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	60.961	59.892
	3.335.576	3.322.045
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.932.385	1.935.884
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	1.001.877	1.003.032
Derivative Finanzinstrumente	6.307	6.771
Rückstellungen für Pensionen	3.383	3.458
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	87.785	80.132
Latente Steuern	881.363	878.378
	3.913.100	3.907.655
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	361.841	376.696
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	70.754	113.592
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	857.047	854.537
Derivative Finanzinstrumente	60.640	60.690
Ertragsteuerschulden	12.951	17.648
Sonstige Rückstellungen	56.098	53.703
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.186	73.915
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	177.099	170.762
	1.685.617	1.721.543
	8.934.293	8.951.243



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Umsätze aus Vermietung	128.811	124.636
Wertminderungsaufwand	-1.278	-1.023
Aufwendungen aus Vermietung	-50.452	-48.411
Mietergebnis	77.081	75.202
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	63.737	72.954
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-46.539	-64.242
Verkaufsergebnis	17.198	8.712
Umsätze aus Dienstleistungen	35.825	29.281
Wertminderungsaufwand	-77	-229
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-22.955	-20.485
Dienstleistungsergebnis	12.793	8.567
Sonstige betriebliche Erträge	4.475	5.294
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	2.054	-184
Personalaufwand	-25.649	-23.602
Abschreibungen	-3.602	-3.323
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.230	-7.309
EBIT	75.121	63.357
Sonstiges Finanzergebnis	-14.417	2.630
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	1.234	345
Zinsertrag	10.238	5.746
Zinsaufwand	-28.077	-22.791
EBT	44.097	49.286
Ertragsteuern	-9.103	-10.239
Konzernergebnis	34.994	39.047
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	1.177	993
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	33.817	38.054
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,22
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,17	0,21



KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 31.03.2026	01.01. - 31.03.2025
Konzernergebnis	34.994	39.046
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	17.840	17.045
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	5.959	6.723
Abschreibungen	3.602	3.323
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	-1.234	-345
Sonstiges Finanzergebnis	14.417	-2.630
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-2.054	184
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	25	-1.398
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-34	-634
Wertminderungen auf Forderungen	1.355	1.252
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	3.144	3.515
Veränderungen der Rückstellungen	2.320	12.401
Erhaltene Zinsen	9.396	4.660
Gezahlte Zinsen	-38.465	-24.548
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	-5.366	-10.958
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-45.205	20.017
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	32.222	18.462
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	32.916	86.118
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	1.458	29.867
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-61.157	-86.460
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	68	668
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	101	1.500
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-3.449	-2.494
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-62.979	-56.919
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	0	-16.178
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	-23.941	-10.000
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	0	66.640
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	0	328.909
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	103.886	104.081
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-125.269	-110.291
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-2.060	-1.331
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-47.384	361.830
Zahlungswirksame Veränderungen	-77.447	391.029
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.346.752	600.883
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	-151.265	1.633
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.118.040	993.545

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
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



TAG-Firmensitz Hamburg

KONTAKT

TAG IMMOBILIEN AG

Dominique Mann

Head of Investor & Public Relations

Telefon + 49 40 380 32 - 300

ir@tag-ag.com

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

www.tag-ag.com

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in der Zwischenmitteilung zum 1. Quartal 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