ZWISCHEN MITTEILUNG 2025

ZUM 1. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

TAG Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 31.03.2025	01.01. - 31.03.2024
Netto-Ist-Miete Gesamt	92,0	88,8
EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland und Polen	62,8	61,4
EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen	5,9	22,8
EBITDA (bereinigt) Gesamt	68,7	84,2
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	5,0	19,8
Konzernergebnis	39,0	52,9
FFO I je Aktie in EUR	0,26	0,25
FFO I	44,9	44,6
FFO II je Aktie in EUR	0,29	0,37
FFO II	50,1	64,3

Kennzahlen der Konzernbilanz	31.03.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	8.210,8	7.750,3
Eigenkapital	3.154,1	3.099,9
EPRA NTA je Aktie in EUR	19,75	19,15
LTV in %	45,6	46,9

Portfoliodaten	31.03.2025	31.12.2024
Einheiten Deutschland	83.126	83.618
Einheiten Polen (fertiggestellte Mietwohnungen)	3.350	3.219
Verkaufte Wohnungen Polen	592	1.936
Übergebene Wohnungen Polen	224	2.666
Immobilienvolumen Deutschland (in EUR Mio.)	5.265,9	5.286,1
Immobilienvolumen Polen (in EUR Mio.)	1.337,4	1.219,8
Immobilienvolumen Gesamt (in EUR Mio.)	6.603,3	6.505,9
Leerstand in % Deutschland (Gesamt)	4,1	3,9
Leerstand in % Deutschland (Wohneinheiten)	3,9	3,6
Leerstand in % Polen (Gesamt)	6,3	4,9
l-f-l Mietwachstum in % Deutschland	2,5	2,5
l-f-l Mietwachstum in % Deutschland (inkl. Leerstandsabbau)	3,0	3,0
l-f-l Mietwachstum in % Polen	3,0	3,2

Mitarbeiter*innen	31.03.2025	31.03.2024
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.884	1.848

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 31.03.2025 in EUR Mio.	2.208
Grundkapital zum 31.03.2025 in EUR	175.489.025
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 31.03.2025 (ausgegeben)	175.489.025
Anzahl der Aktien zum 31.03.2025 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	175.404.601
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	100
Index	MDAX/EPRA

INHALT

INHALT

Kennzahlen	02
Geschäftsentwicklung	04
Konzernbilanz	28
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	30
Konzernkapitalflussrechnung	31
TAG Finanzkalender/Kontakt	32

GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN DREI MONATEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2025

Grundlagen des Konzerns

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien der TAG und ihrer Tochtergesellschaften verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie, seit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen, wo neben dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines Wohnimmobilienportfolios auch Verkaufsaktivitäten zum Geschäftsmodell gehören. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. März 2025 rund 83.100 (31. Dezember 2024: rund 82.500) Einheiten in Deutschland und in Polen rund 3.300 (31. Dezember 2024: rund 3.200) Mietwohnungen.

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. Mit der konzerneigenen Multimedia Gesellschaft wird die Multimediaversorgung der Mieter*innen unterstützt und das Angebot im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung erweitert. Das Energiemanagement ist in einer Tochtergesellschaft gebündelt und umfasst die gewerbliche Wärmelieferung in den konzerneigenen Beständen mit dem Ziel, das Energiemanagement zu optimieren. Mittelfristig sollen diese Services weiter ausgebaut und um neue Servicedienstleistungen für Mieter*innen ergänzt werden.

Die Investitionen der TAG erfolgen vorwiegend in mittelgroßen Städten und im Umfeld großer Metropolen, da dort nicht nur Wachstumspotenziale, sondern insbesondere auch bessere Renditechancen im Vergleich zu Investitionen in den Großstädten gesehen werden. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstände auf, die dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen

erfolgen innerhalb Deutschlands nahezu ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um auf diese Weise bereits vorhandene Verwaltungsstrukturen zu nutzen. Zudem ist die lokale Marktkenntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung.

Die Erweiterung der Geschäftstätigkeit nach Polen begann in 2020 mit dem Erwerb der Vantage Development S.A. („Vantage"), einem Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau. Der Erwerb der ROBYG S.A. („ROBYG") mit Sitz in Warschau 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.

In Polen verfügt die TAG im Geschäftsfeld Vermietung von Wohnungen zum Stichtag über 3.287 (31. Dezember 2024: 3.219) fertiggestellte Mietwohnungen. Weitere ca. 1.149 (31. Dezember 2024: 1.061) Mietwohnungen befinden sich zum Stichtag im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve zum zukünftigen Bau von 6.293 (31. Dezember 2024: 6.101) weiteren Wohnungen.

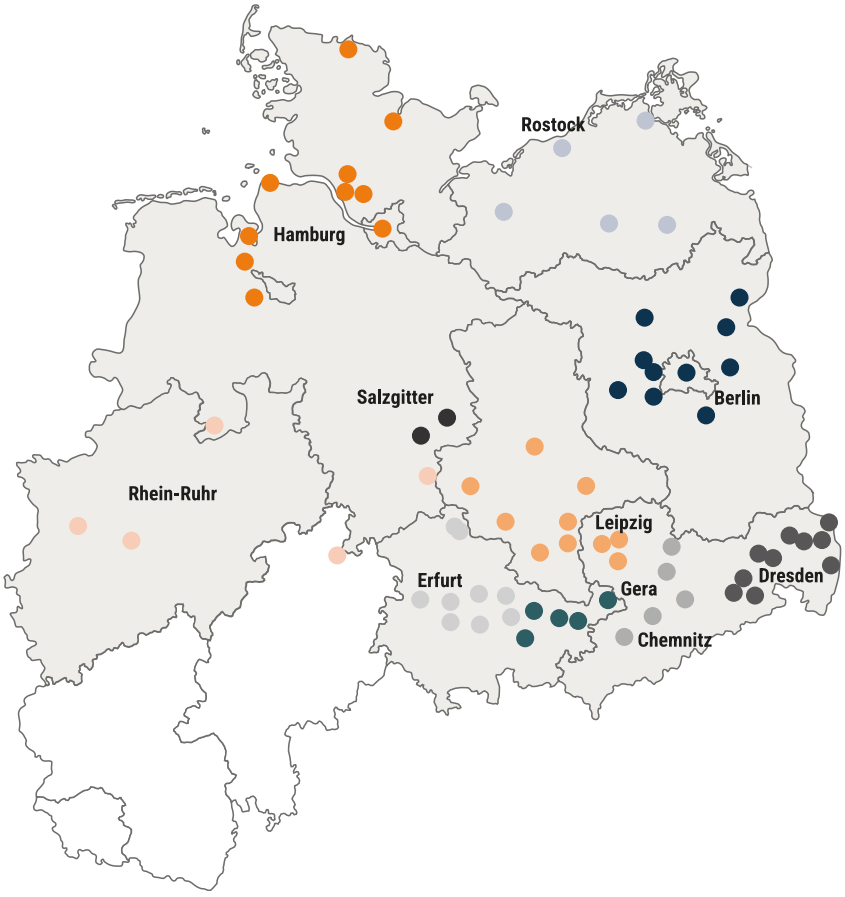
Im Bereich des Verkaufsgeschäfts, das auch Joint Ventures umfasst, sind in Polen zum Stichtag 4.325 Wohnungen im Bau (31. Dezember 2024: 3.407 Wohnungen im Bau), inklusive 206 fertiggestellte und noch nicht verkaufte Wohnungen (31. Dezember 2024: 100 fertiggestellte und noch nicht verkaufte Wohnungen). Die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere 20.814 (31. Dezember 2024: 22.042) zukünftige Wohnungen. In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2025 wurden in Polen insgesamt 592 (Vorjahreszeitraum: 636) Wohnungen verkauft und 224 (Vorjahreszeitraum: 821) Wohnungen an die Käufer übergeben.

Das mittelfristige Wachstumsziel der TAG sieht den Aufbau eines Bestands von ca. 10.000 Mietwohneinheiten in Polen bis Ende des Jahres 2028 vor. Daneben sollen die schon bestehenden Verkaufsaktivitäten in Polen weiter fortgesetzt werden, um aus den dort erzielten Liquiditätsüberschüssen das weitere Wachstum des Vermietungsportfolios zu unterstützen. Dabei liegt der Investitionsschwerpunkt auf Neubauwohnungen in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG in Deutschland

Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des ersten Quartals 2025 rund 83.130 Einheiten. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter*innen. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten des Landes und verteilen sich wie folgt:



- **Region Berlin** (14%)
- **Region Chemnitz** (7%)
- **Region Dresden** (9%)
- **Region Erfurt** (13%)
- **Region Gera** (8%)
- **Region Hamburg** (10%)
- **Region Leipzig** (14%)
- **Region Rhein-Ruhr** (6%)
- **Region Rostock** (9%)
- **Region Salzgitter** (10%)

%-Satz: anteiliger IFRS-Buchwert Immobilienvermögen zum 31. März 2025

Portfoliodaten	31.03.2025	31.12.2024
Einheiten	83.126	83.618
Fläche in m²	4.972.112	5.009.275
Immobilienvolumen Deutschland (in EUR Mio.)	5.265,9	5.286,1
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	340,7	343,2
Netto-Ist-Miete in EUR je m² (gesamt)	5,96	5,94
Netto-Ist-Miete in EUR je m² (Wohneinheiten)	5,86	5,84
Leerstand in % (gesamt)	4,1	3,9
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	3,9	3,6
l-f-l Mietwachstum in %	2,5	2,5
l-f-l Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,0	3,0

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

Im Berichtszeitraum wurden Verkaufsverträge für insgesamt 53 (Vorjahreszeitraum: 157) Einheiten beurkundet. Die kumulierten Verkaufspreise belaufen sich auf EUR 5,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 11,0 Mio.), dies entspricht dem 17,8-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete bzw. einer Bruttoanfangsrendite von 5,6% (Vorjahreszeitraum: 16,8-fach bzw. 6,0%).

Der erwartete Nettoliquiditätszufluss (Verkaufserlös abzüglich auf den verkauften Immobilien lastenden Bankverbindlichkeiten) beträgt EUR 3,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 6,9 Mio.). Aus den Verkäufen wurde in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres ein Gewinn von EUR 0,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: Verlust EUR 0,5 Mio.) realisiert.

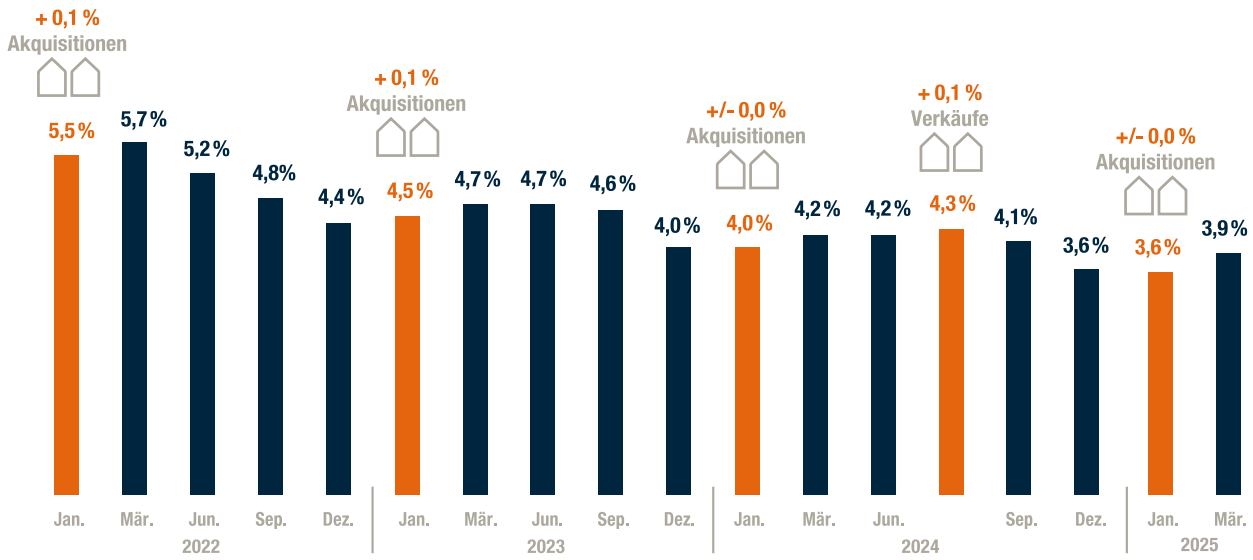
Der durchschnittliche Leerstand der verkauften Wohnungen lag im Berichtszeitraum bei ca. 2,0% (Vorjahr: ca. 3,0%).

Ankäufe wurden im Berichtszeitraum nicht beurkundet.

Leerstandsentwicklung

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 war ein leichter Anstieg des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns um 0,3%-Punkte auf 3,9% im März 2025 zu verzeichnen. Dieser Anstieg ist durchaus saisonal zu erklären, wie ein Rückblick auf die ersten Quartale der Vorjahre zeigt, da in dieser Zeit regelmäßig überdurchschnittlich viele Mieter*innen aus ihren Wohnungen ausziehen und das Vermietungsgeschäft zum Anfang eines Geschäftsjahres eher reduziert verläuft.

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

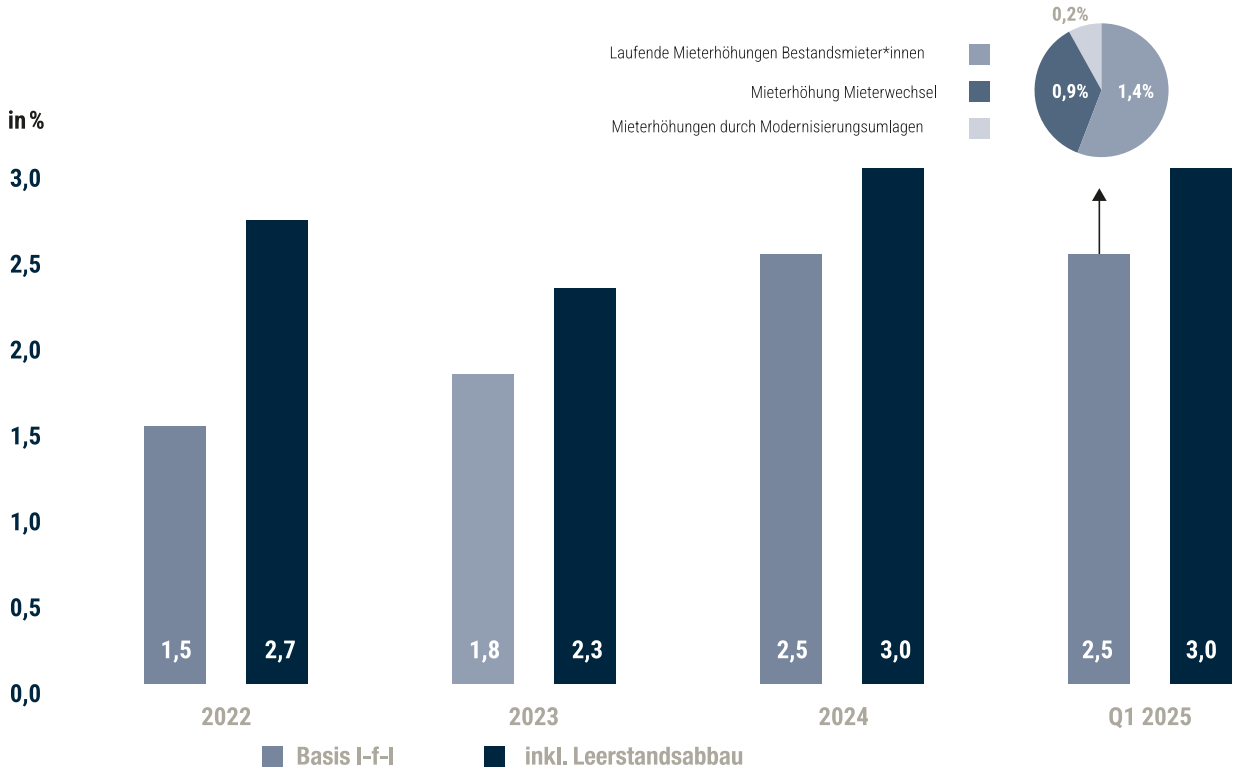


Im deutschen Gesamtportfolio, das auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 31. März 2025 bei 4,1% nach 3,9% zum Ende des Vorjahres.

Mietwachstum

Das Basis-Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland betrug auf like-for-like-Basis (das heißt ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 2,5% nach ebenfalls 2,5% zum Jahresende 2024. Dieses Mietwachstum setzte sich dabei im Wesentlichen aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (1,4% nach 1,5% zum Vorjahresende) und Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,9% nach 0,8% zum Vorjahresende) zusammen. Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen waren im Berichtszeitraum von untergeordneter Bedeutung (0,2% nach ebenfalls 0,2% zum Vorjahresende).

Inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 3,0% p. a. (nach ebenfalls 3,0% im Geschäftsjahr 2024). Die Entwicklung des Mietwachstums in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2022 und zum Ende des ersten Quartals 2025 stellt sich damit wie folgt dar:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios stieg zum 31. März 2025 auf EUR 5,86 je m^2 nach EUR 5,84 je m^2 zum Ende des Geschäftsjahres 2024. Neuvermietungen erfolgten im Verlauf des Geschäftsjahres 2025 zu EUR 6,24 je m^2 nach EUR 6,15 je m^2 zum Ende des Geschäftsjahres 2024.

Portfolio im Detail

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

Region	Einheiten	Fläche m²	IFRS-Buchwert 31.03.2025 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand 31.3.2025 in %	Leerstand[2] Dez. 2024 in %	Netto-Ist-Miete EUR / m²	Neuvermietungsmiete EUR / m²	l-f-l Mietwachstum (y-o-y) %	l-f-l Mietwachstum gesamt[2] (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR / m²	Capex EUR / m²
Berlin	9.355	536.507	732,9	5,5	2,1	2,0	6,38	7,44	2,5	3,4	1,23	2,19
Chemnitz	7.963	469.797	355,6	7,7	7,2	7,0	5,24	5,39	1,4	2,6	1,29	2,11
Dresden	5.565	357.525	477,0	5,6	1,3	1,2	6,28	6,53	0,9	0,8	2,07	1,83
Erfurt	10.121	572.152	662,1	5,8	1,0	0,6	5,67	5,95	1,8	1,9	1,19	2,47
Gera	9.169	531.792	399,3	8,5	2,4	1,8	5,47	5,87	2,8	2,6	1,53	3,39
Hamburg	6.447	395.026	517,0	5,8	3,0	3,0	6,48	7,16	4,0	4,3	2,88	4,13
Leipzig	12.926	751.195	716,3	6,7	7,3	7,0	5,76	6,12	4,1	4,7	1,75	5,58
Rhein-Ruhr	3.680	230.707	301,3	5,5	1,4	1,3	6,10	6,64	3,1	3,5	3,43	6,51
Rostock	7.642	427.692	499,5	5,8	5,5	4,8	5,98	6,56	2,7	2,7	1,53	4,83
Salzgitter	9.180	563.109	504,6	7,2	4,5	4,6	5,66	5,90	1,7	2,5	2,15	2,69
Wohneinheiten	**82.048**	**4.835.502**	**5.165,7**	**6,3**	**3,9**	**3,6**	**5,86**	**6,24**	**2,5**	**3,0**	**1,78**	**3,50**
Gewerbeeinheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	971	126.181	-	-	14,2	13,5	9,48	-	-	-	-	-
Sonstige[1]	107	10.429	100,2	7,1	1,0	1,0	11,79	-	-	-	-	-
Gesamtportfolio	**83.126**	**4.972.112**	**5.265,9**	**6,6**	**4,1**	**3,9**	**5,96**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

1) beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS-Buchwert beinhaltet ergänzend eine Projektentwicklung (Bürogebäude) mit einem Buchwert von EUR 79,7 Mio.

2) inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Verkaufsportfolio

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro für die ersten drei Monaten in 2025 von 4,20:1 (Vorjahreszeitraum: 4,33:1) auf EUR 33,3 Mio. nach EUR 114,6 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Bei Herstellungskosten von EUR 24,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 91,5 Mio.), einschließlich Effekten aus der Kaufpreisallokation von EUR 0,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 3,7 Mio.), ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 8,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 23,1 Mio.).

Insgesamt wurden in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2025 Verkäufe von 592 (Vorjahreszeitraum: 636) Wohnungen beurkundet und 224 (Vorjahreszeitraum: 821) Wohnungen an die Käufer übergeben. Zum 31. März 2025 stellt sich das Verkaufsportfolio in Polen in einem Überblick wie folgt dar:

Region	Einheiten gesamt	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m² (Einheiten gesamt)	Buchwert 31. März 2025 in Mio. EUR[1)]
Breslau	3.391	1.054	2.337	223.592	69,2[2)]
Posen	2.725	319	2.406	148.748	82,9
Warschau	12.202	1.939	10.263	648.793	343,6
Dreistadt	6.416	1.013	5.403	305.771	209,2
Lodz	405	-	405	16.795	6,2
Verkaufseinheiten	**25.139**	**4.325**	**20.814**	**1.343.697**	**711,1**

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

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

Vermietungsportfolio

Im Bereich der Vermietung wurden in Polen im Dreimonatszeitraum zum 31. März 2025 Mieteinnahmen (Netto-Ist-Mieten) von EUR 6,1 Mio. nach EUR 4,1 Mio. im Vorjahreszeitraum erzielt. Bei Aufwendungen aus der Vermietung von EUR 0,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,1 Mio.) ergab sich ein Mietergebnis von EUR 5,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 4,0 Mio.).

Zum Stichtag waren 3.350 (Vorjahreszeitraum: 2.559) Einheiten in der Vermietung. Der Leerstand im Vermietungsportfolio belief sich in Polen zum 31. März 2025 auf 6,3% (Vorjahreszeitraum: 9,8%). Das like-for-like Mietwachstum bei den Wohnungen, die bereits seit mindestens einem Jahr in der Vermietungsphase sind, betrug 3,0% nach 10,1% im Vorjahreszeitraum.

Zum 31. März 2025 stellt sich das Vermietungsportfolio in Polen in einem Überblick wie folgt dar:

in EUR Mio.	Einheiten gesamt	Fertig-gestellte Einheiten	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m² Einheiten gesamt	Buchwert 31.03.2025 in Mio. EUR[1)]
Breslau	3.593	1.610	634	1.349	164.496	272
Posen	2.312	1.205	80	1.027	109.649	169
Warschau	2.663	-	-	2.663	111.579	72
Dreistadt	905	-	187	718	35.942	31
Lodz	985	535	-	450	39.590	62
Übrige	334	-	248	86	43.940	22
Wohneinheiten zur Vermietung	**10.792**	**3.350**	**1.149**	**6.293**	**505.196**	**627**

1) Buchwerte exklusive Projekte in Joint Ventures

Weitere Details des Vermietungsportfolios in Polen zeigt die nachfolgende Übersicht:

Region	Einheiten	Fläche in m²	IFRS-Buchwert 31.3.2025 in EUR Mio.	Ist-Rendite in %	Leerstand 31.3.2025 in %	Leerstand 31.12.2024 in %	Netto-Ist-Miete in EUR/m²/Monat[1)]	l-f-l Mietwachstum (y-o-y) in %[3)]
Breslau	1.564	65.191	198,2	5,8	10,7[2)]	9,8	16,38	2,7
Posen	1.196	53.835	140,9	5,8	1,9	0,4	12,88	4,1
Lodz	527	22.020	54,8	5,8	1,3	0,2	12,17	-0,2
Wohneinheiten gesamt	**3.287**	**141.046**	**394,0**	**5,8**	**5,9**	**4,5**	**14,29**	**3,0**
Gewerbeeinheiten	63	6.928	19,7	5,7	14,0	14,1	16,24	-
Gesamtportfolio	**3.350**	**147.974**	**413,7**	**5,8**	**6,3**	**4,9**	**14,37**	**-**

1) Buchwerte und Netto-Ist-Miete basierend auf dem Umrechnungskurs PLN/EUR von 4,20:1 per 31. März 2025

2) Einschließlich eines neuen Projekts, das sich teilweise im Bau befindet und teilweise vermietet ist. Ohne dieses Objekt beträgt die Leerstandsquote in Breslau 1,7%

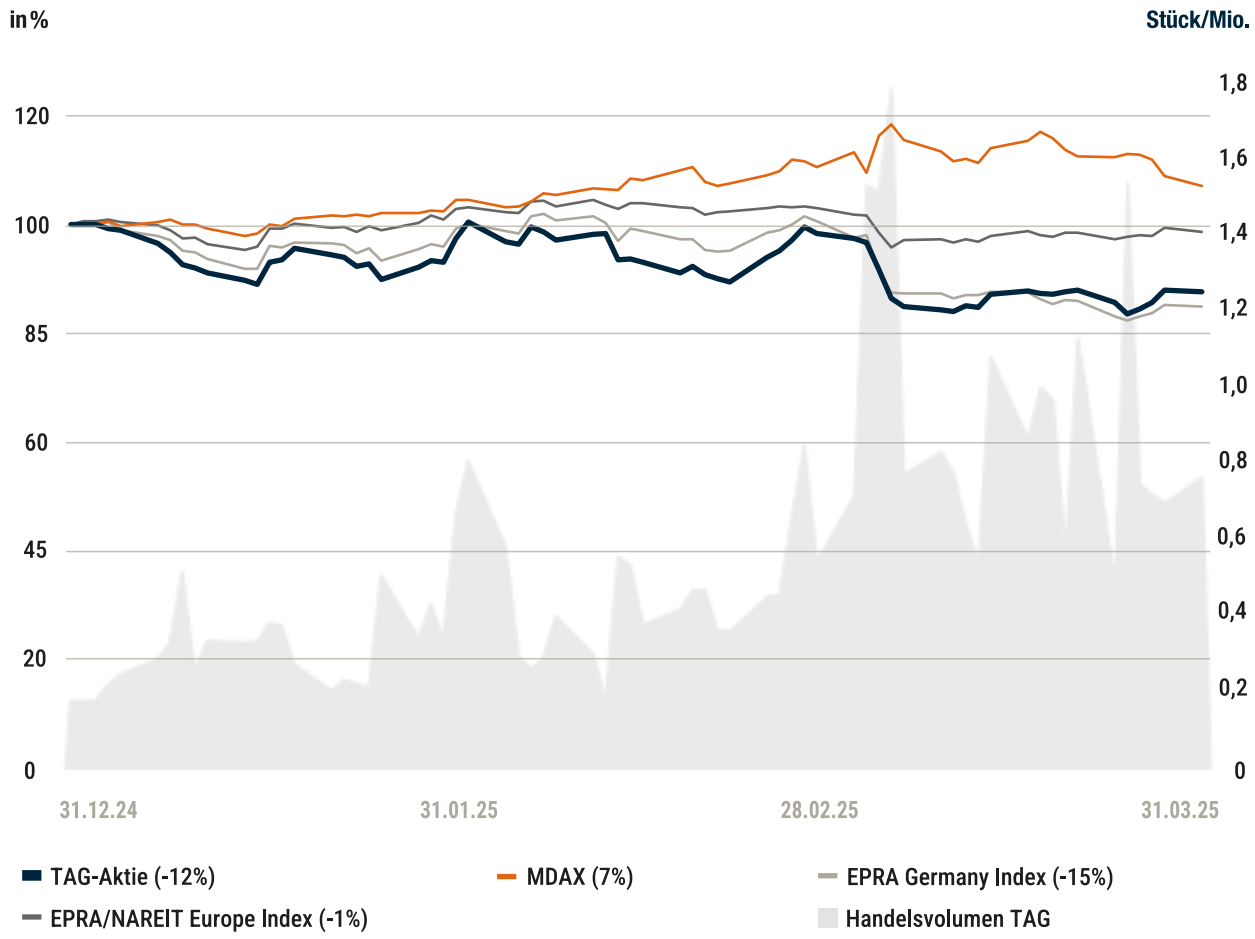
3) Kennzahl für Immobilien, die seit über einem Jahr in der Vermietung sind

TAG-Aktie und Kapitalmarkt

Kursentwicklung

Im ersten Quartal 2025 entwickelte sich die TAG-Aktie in einem weiterhin volatilen Kapitalmarktumfeld rückläufig. Ausgehend von einem Schlusskurs von EUR 14,36 zum Jahresende 2024, schloss die im MDAX notierte Aktie am 31. März 2025 bei EUR 12,58, was einem Rückgang von etwa 12% entspricht. Die Höchstnotierung lag Ende Januar 2025 bei EUR 14,42, der Tiefstkurs lag Ende März 2025 bei EUR 11,98.

Im internationalen Vergleich entwickelte sich der EPRA-Index, der europäische, börsennotierte Immobiliengesellschaften umfasst, mit einem moderaten Rückgang von rund 1%. Während der MDAX insgesamt um etwa 7% zulegen konnte, verzeichnete der EPRA Germany – ein Index der wesentlichen deutschen Immobilienwerte – im selben Zeitraum ein deutliches Minus von rund 15%, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:

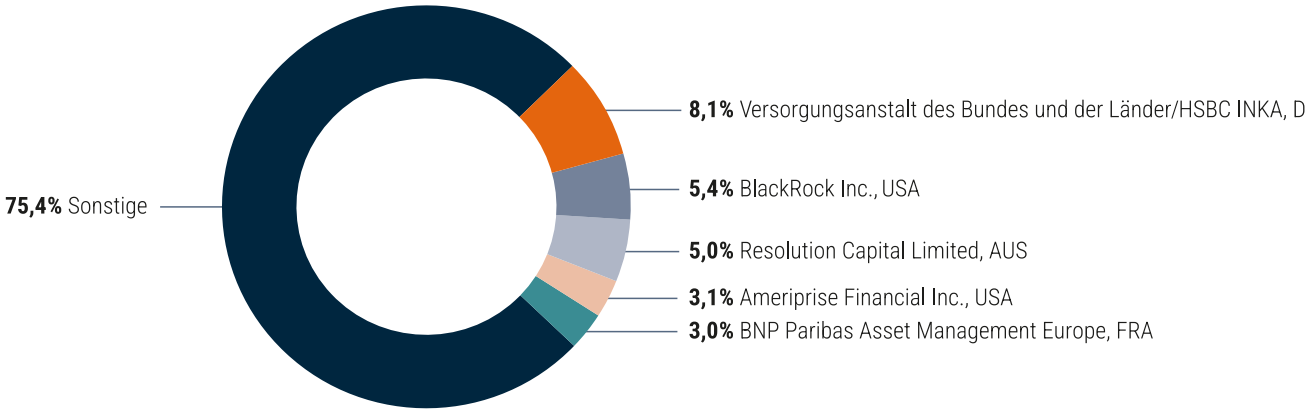


Grundkapital und Aktionärsstruktur

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. März 2025 unverändert bei EUR 175.489.025,00 beziehungsweise 175.489.025 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei knapp 100% des Grundkapitals, 84.424 Stück Aktien des Grundkapitals (zum 31. März 2025 nach 84.424 Stück zum 31. Dezember 2024) werden durch die TAG für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung als eigene Aktien gehalten.

Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht (Stand 31. März 2025) zeigt. Hierbei wird die zuletzt an die TAG gemeldete Anzahl von Stimmrechten zugrunde gelegt, das heißt, dass sich der Anteil innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte, ohne eine Meldepflicht ausgelöst zu haben.



Dividende

Abweichend zu den beiden Vorjahren, in denen die Dividende jeweils ausgesetzt wurde, planen Vorstand und Aufsichtsrat, der nächsten ordentlichen Hauptversammlung am 16. Mai 2025 eine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von EUR 0,40 je Aktie vorzuschlagen. Dies basiert auf einer Ausschüttungsquote von 40% des FFO I. Erstmals haben die Aktionäre die Wahl zwischen einer Barausschüttung (Bardividende) und neuen TAG-Aktien (Aktiendividende).

Rating

Im Juni 2024 hat die Ratingagentur Moody's das langfristige Credit Rating der TAG mit Investment Grade, Baa3, und einem stabilen Ausblick bestätigt. Das Rating basiert auf der anhaltend starken operativen Leistung der TAG sowie der disziplinierten Finanzpolitik des Unternehmens. Weitere positive Bewertungsfaktoren sind das wachsende Geschäft in Polen, die verbesserte Kapitalstruktur, der gezielte Ausbau unbesicherter Vermögenswerte sowie die solide Liquidität verbunden mit einem verlässlichen Zugang zu Kapital.

Im April 2025 hat die Ratingagentur S&P Global Ratings das langfristige Credit Rating der TAG mit Investment Grade, BBB-, und einem stabilen Ausblick bestätigt. Grundlage dafür sind die stabile operative Entwicklung, ein diversifiziertes Wohnportfolio in Deutschland und Polen, verlässliche Cashflows aus dem regulierten deutschen Markt, kontinuierliches Mietwachstum und Leerstandsreduktion sowie eine vorsichtige Finanzpolitik mit moderater Verschuldung und solider Liquiditätslage sowie Zugang zu vielfältigen Finanzierungsquellen.

Insofern verfügt die TAG über zwei Investment Grade Ratings international anerkannter Ratingagenturen und damit über zusätzliche attraktive Finanzierungsoptionen, sowohl im Bereich der Refinanzierungen als auch für weiteres Wachstum.

Kapitalmarkttransaktionen

Am 4. März 2025 hat die TAG eine unbesicherte Wandelschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 332 Mio. und einer Laufzeit bis März 2031 erfolgreich platziert. Der Erlös aus der Emission dient allgemeinen Unternehmenszwecken. Die Wandelschuldverschreibungen sind in neu auszugebende oder existierende, auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft wandelbar, die einem Anteil von rund 10% am Grundkapital entsprechen, oder alternativ in bar rückzahlbar. Die Schuldverschreibungen wurden zu 100% des Nennbetrags ausgegeben. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 18,94, was einer Prämie von 40% auf den zugrunde liegenden Referenzkurs entspricht. Unter Berücksichtigung des aufgezinsten Rückzahlungsbetrags ergibt sich ein effektiver Wandlungspreis von EUR 20,13 bei Endfälligkeit. Die Verzinsung beträgt 0,625% p.a. und wird halbjährlich nachträglich gezahlt.

Analyse der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

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

Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2025	01.01. - 31.03.2024
Netto-Ist-Miete	92,0	88,8
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	6,9	6,5
Mieterträge nach IFRS 16	**98,8**	**95,3**
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	24,0	23,6
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	1,8	1,7
Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15	**25,8**	**25,3**
Gesamt	**124,6**	**120,6**

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,6% auf EUR 92,0 Mio. gesteigert werden. Einschließlich der weiteren in den Umsätzen aus Vermietung ausgewiesenen Erträge erhöhten sich die gesamten Umsatzerlöse aus Vermietung auf EUR 124,6 Mio. nach EUR 120,6 Mio. im Vorjahreszeitraum.

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

Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2025	01.01. - 31.03.2024
Instandhaltungsaufwendungen	8,8	9,5
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	4,9	3,2
Betriebskosten Leerstand	2,0	2,4
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	**15,8**	**15,1**
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	32,7	31,8
Aufwendungen aus Vermietung	**48,4**	**46,9**
Wertminderungen Mietforderungen	1,0	0,9
Gesamt	**49,4**	**47,7**

Das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie der Wertminderungen auf Mietforderungen, liegt mit EUR 75,2 Mio. über dem Vorjahresniveau von EUR 72,9 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. - 31.03.2025	01.01. - 31.03.2024
Deutschland		
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	39,6	10,7
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-39,1	-10,6
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	**0,5**	**0,1**
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-0,2	-0,1
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	**-0,2**	**-0,1**
Verkaufsergebnis Deutschland	**0,3**	**0,0**
Polen		
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	3,4	13,0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-2,5	-8,5
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	**0,9**	**4,5**
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	30,0	101,7
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-22,4	-83,0
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	**7,5**	**18,6**
Verkaufsergebnis Polen	**8,4**	**23,1**
Gesamt	**8,7**	**23,1**

Die Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien in Deutschland beinhalten 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 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3,7 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. - 31.03.2025	01.01. - 31.03.2024
Sonstige Dienstleistungen	10,1	2,3
Energiemanagement	9,8	8,4
Hausmeistertätigkeiten	5,5	5,0
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	1,6	1,7
Multimediaservice	0,8	2,5
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	1,5	1,8
Gesamt	**29,3**	**21,7**
Wertminderungsaufwand	-0,2	-0,1
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-20,5	-12,3
Dienstleistungsergebnis	**8,6**	**9,3**

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. - 31.03.2025	01.01. - 31.03.2024
Aktivierte Personalaufwendungen	3,2	3,3
Erträge aus Anlagenabgängen	0,7	0,0
Erträge aus der Zwischennutzung von Bauprojekten	0,5	0,4
Sonstige periodenfremde Erträge	0,3	0,0
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,2	0,2
Zuwendungen der öffentlichen Hand	0,1	0,2
Übrige	0,3	0,0
Gesamt	**5,3**	**4,1**

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 -0,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -1,0 Mio.) betreffen im Wesentlichen die Bewertung von zur Veräußerung bestimmten Renditeliegenschaften.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum durch einen Anstieg der Mitarbeiter leicht auf EUR 23,6 Mio. nach EUR 21,7 Mio. im Vorjahreszeitraum. Zum 31. März 2025 beschäftigte die TAG in Deutschland und Polen insgesamt 1.884 Mitarbeiter*innen nach 1.856 Mitarbeiter*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2024.

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 3,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 2,9 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. - 31.03.2025**	**01.01. - 31.03.2024**
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	1,6	2,0
EDV-Kosten	0,9	0,9
Werbekosten	0,8	0,4
Raumkosten	0,6	0,8
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
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,3	0,2
Beiträge und Spenden	0,3	0,2
Garantiedividenden	0,2	0,2
Bewirtschaftungskosten von Objekten in Zwischennutzung	0,2	0,2
Übrige	0,7	1,0
Gesamt	**7,3**	**7,6**

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

Finanzergebnis in EUR Mio.	**01.01. - 31.03.2025**	**01.01. - 31.03.2024**
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	2,0	0,2
Übriges sonstiges Finanzergebnis	0,6	1,0
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	0,3	0,4
Zinsertrag	5,7	2,7
Zinsaufwand	-22,8	-16,4
Finanzergebnis	**-14,1**	**-12,0**
Nicht-zahlungswirksames Finanzergebnis aus Anleihen	1,5	0,8
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	-2,0	-0,6
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam)	**-14,6**	**-11,8**

Die Ertragsteuern setzten sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2025	01.01. - 31.03.2024
Laufende Steuern	6,7	7,5
Latente Steuern	3,5	3,8
Gesamt	**10,2**	**11,3**

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten drei Monaten ein Konzernergebnis von EUR 39,0 Mio. nach EUR 52,9 Mio. im Vorjahreszeitraum. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf ein gegenüber dem Vorjahr im Quartalsvergleich geringeres Verkaufsergebnis in Polen zurückzuführen.

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. - 31.03.2025	01.01. - 31.03.2024
EBIT Deutschland	55,5	54,7
EBIT Polen (Vermietung)	4,5	3,1
EBIT Deutschland und Polen (Vermietung)	**60,0**	**57,8**
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	0,2	1,0
Abschreibungen	2,9	2,6
Verkaufsergebnis	-0,3	0,0
EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland und Polen	**62,8**	**61,4**
Netto-Ist-Miete	92,0	88,8
EBITDA-Marge (bereinigt)	**68,3%**	**69,2%**
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-14,8	-13,6
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-3,0	-3,0
Garantiedividende Minderheiten	-0,2	-0,3
FFO I	**44,9**	**44,6**
Aktivierte Instandhaltungsaufwendungen	-0,9	-1,3
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	**44,0**	**43,3**
Modernisierungs-Capex	-16,1	-15,3
AFFO	**27,9**	**28,0**
Verkaufsergebnis Deutschland	0,3	0,0
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	5,0	19,8
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	**50,1**	**64,3**
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	175.405	175.483
FFO I je Aktie in EUR	**0,26**	**0,25**
FFO II je Aktie in EUR	**0,29**	**0,37**
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	175.405	175.483
FFO I je Aktie in EUR	**0,26**	**0,25**
FFO II je Aktie in EUR	**0,29**	**0,37**

Der FFO I liegt mit EUR 44,9 Mio. mit einer Veränderung um EUR 0,3 Mio. bzw. 0,8% auf dem Vorjahresniveau von EUR 44,6 Mio.

Auch der AFFO verminderte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nur leicht von EUR 28,0 Mio. auf EUR 27,9 Mio. um EUR 0,1 Mio.

In Bezug auf den FFO II war infolge des deutlich geringeren bereinigten Verkaufsergebnisses Polen ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um EUR 10,2 Mio. bzw.15,9% zu verzeichnen. Hintergrund ist ein Rückgang der übergebenen Einheiten im ersten Quartal verglichen mit dem Vergleichsquartal des Vorjahres.

Das bereinigte Verkaufsergebnis Polen ermittelt sich dabei wie folgt:

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2025	01.01. - 31.03.2024
EBIT Polen – Verkäufe	**3,3**	**18,3**
Effekte aus der Kaufpreisallokation	0,7	3,7
Effekte aus der Eliminierung von Bewertungsergebnissen aus Vorjahren [1)]	0,7	0,0
Abschreibungen	0,4	0,4
Erträge aus Joint Ventures	0,7	0,5
EBITDA (bereinigt) Polen – Verkäufe	**5,9**	**22,8**
Nettofinanzergebnis (zahlungswirksam)	0,2	1,4
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-1,2	-4,4
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	**5,0**	**19,8**

1) Unter Berücksichtigung des gleichen Effektes würde das bereinigite EBITDA in Q1 2024 um EUR 1,6 Mio. höher ausfallen

Vermögenslage und Investitionen

Die Bilanzsumme stieg zum 31. März 2025 auf EUR 8.210,8 Mio. nach EUR 7.750,3 Mio. zum 31. Dezember 2024. Zum 31. März 2025 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 6.603,3 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 6.505,9 Mio.), davon entfallen EUR 5.265,9 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 5.286,1 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 1.337,4 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 1.219,8 Mio.) auf Immobilien in Polen. Ursächlich für den Anstieg der Bilanzsumme ist überwiegend die Erhöhung der liquiden Mittel von EUR 603,5 Mio. zum Ende des Vorjahres auf EUR 994,3 Mio. zum Stichtag durch die Platzierung einer neuen Wandelschuldverschreibung über EUR 332,0 Mio. im März 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.	2025	2024
Stand per 01. Januar	**5.834,4**	**5.935,3**
Zugang durch Kauf von Immobilien	58,5	86,6
Investitionen in Bestandsimmobilien	16,9	79,2
Investitionen in Projektentwicklungen	15,3	44,3
Übertragung aus Vorratsimmobilien	0,0	9,1
Übertragung in die Vorratsimmobilien	-2,1	-39,9
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-5,5	-57,8
Veräußerungen	0,0	-117,2
Marktwertveränderungen	0,3	-114,5
Währungsumrechnung	14,9	9,2
Stand per 31. März / 31. Dezember	**5.932,7**	**5.834,4**

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 25,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 25,4 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 8,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 8,8 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 16,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 16,6 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2025	01.01. - 31.03.2024
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	8,7	6,6
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	7,4	8,6
Mieterwechsel	0,9	1,3
Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like Portfolio	**16,9**	**16,6**

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. - 31.03.2025	01.01. - 31.03.2024
Akquisitionen Geschäftsjahr	58,5	0,0
- davon Modernisierungsaufwendungen	*0,0*	*0,0*
Projektentwicklungen	15,3	14,0
- davon kapitalisierte Zinsen	*0,8*	*0,3*
like-for-like Portfolio Deutschland[1)]	16,9	16,6
- davon Investitionen in bestehende Fläche	*16,9*	*16,6*
Sonstige[2)]	0,0	0,0
Investitionen Renditeliegenschaften	**90,8**	**30,6**

1) Investitionen in Renditeliegenschaften: EUR 16,9 Mio. (Vorjahr: EUR 16,6 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

Bei den Akquisitionen in Höhe von EUR 58,5 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Ankäufe von Grundstücken in Polen, die unter den Renditeliegenschaften ausgewiesen werden. Die Projektentwicklungen betreffen in voller Höhe Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen, der zum Aufbau des Vermietungsgeschäfts vorgesehen ist. Einschließlich der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Projektentwicklungen wurden in Deutschland EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio.) und in Polen EUR 42,6 Mio. (Vorjahr: EUR 43,9 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.	31.03.2025	31.12.2024
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	994,3	603,5
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-0,7	-2,6
Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung	**993,5**	**600,9**

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2025 erhöhte sich das Eigenkapital im Wesentlichen durch das positive Konzernergebnis von EUR 39,0 Mio., sodass sich das gesamte Eigenkapital zum Stichtag auf EUR 3.154,1 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 3.099,9 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 38,4% nach 40,0% zum 31. Dezember 2024.

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

in EUR Mio.	31.03.2025	31.12.2024
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.093,6	3.019,6
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	565,3	557,1
Zeitwert Derivate	40,2	11,7
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	60,0	60,0
Geschäfts- und Firmenwert	-292,3	-286,1
Immaterielle Vermögensgegenstände	-3,2	-3,6
EPRA NTA (verwässert)	**3.463,5**	**3.358,6**
Anzahl der ausstehenden Aktien (in Tausend)	175.405	175.405
EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)	**19,75**	**19,15**

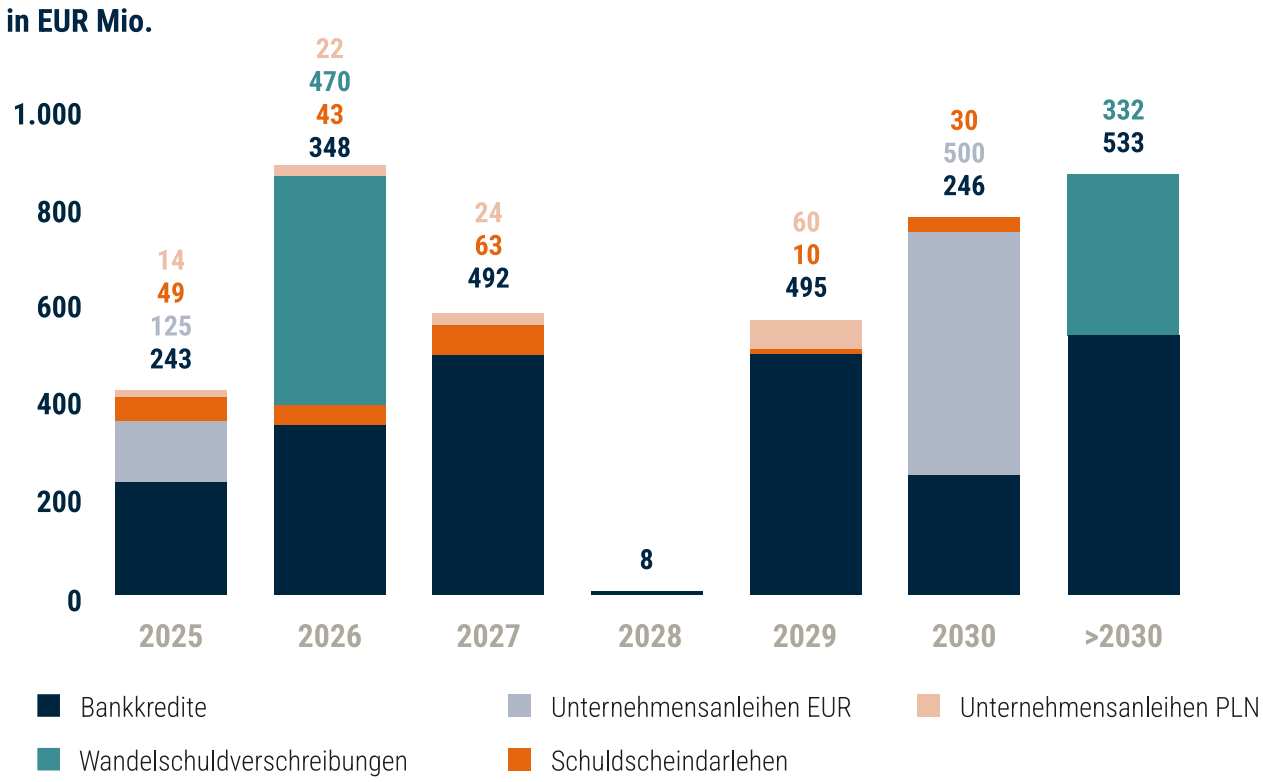
Bei der im August 2020 emittierten Wandelschuldverschreibung 2020/2026 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 470,0 Mio.) liegt der aktuelle Wandlungspreis mit EUR 31,95 über dem Aktienkurs, sodass keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren. Bei der im März 2024 emittierten Wandelschuldverschreibung 2025/2031 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 332,0 Mio.) liegt der aktuelle Wandlungspreis mit EUR 18,94 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.	31.03.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.354,1	2.358,3
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	950,8	893,8
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	763,0	466,3
Liquide Mittel	-994,3	-603,5
Nettofinanzverschuldung	**3.073,6**	**3.114,9**
Renditeliegenschaften	5.932,7	5.834,4
Immobilien im Sachanlagevermögen	1,5	2,3
Immobilien des Vorratsvermögens	647,3	611,3
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	21,8	58,0
Immobilienvolumen (Buchwert)	**6.603,3**	**6.505,9**
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	84,4	84,4
Anteile an Joint-Ventures inkl. Ausleihungen	54,5	54,4
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	**6.742,1**	**6.644,7**
LTV	**45,6%**	**46,9%**

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres platzierte die TAG eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von EUR 332,0 Mio. mit einer Laufzeit bis März 2031 und einem Kupon von 0,625% p.a. Daneben wurde im Rahmen der besicherten Bankenfinanzierung ein Darlehen in Höhe von EUR 55 Mio. mit einer Laufzeit von sieben Jahren aufgenommen. Auf dem polnischen Kapitalmarkt wurde zudem eine unbesicherte, variable verzinsliche Unternehmensanleihe über PLN 250 Mio. und einer Laufzeit von vier Jahren begeben.

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2025 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:



Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit dieser Finanzverbindlichkeiten betrug zum Stichtag 4,3 Jahre (31. Dezember 2024: 4,4 Jahre). Der durchschnittliche Zins belief sich auf 2,5% (31. Dezember 2024: 2,6%). 97,1% (31. Dezember 2024: 95,0%) der Finanzierungsverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze.

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

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu sowie zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Prognose wird auf die ausführlichen Darstellungen im jeweiligen Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht" des zusammengefassten Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2024 verwiesen. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung der Chancen und Risiken führen würden.

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

Die nachfolgenden Prognosen für das Geschäftsjahr 2025, die mit dem zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 veröffentlicht wurden, bleiben unverändert und stellen sich wie folgt dar:

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

Für die operativen Ergebnisse des Konzerns werden die nachfolgend dargestellten Werte prognostiziert:

- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland**: **EUR 224–228 Mio.** (2024: EUR 226,3 Mio.)
- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Polen: EUR 16–18 Mio.** (2024: EUR 12,2 Mio.)
- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Gesamt: EUR 240-246 Mio.** (2024: EUR 238,5 Mio.)
- **EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen: EUR 79-85 Mio.** (2024: EUR 76,6 Mio.)

Für den FFO I wird in 2025 eine im Vergleich zum Vorjahr stabile Entwicklung angenommen. Während das operative Vermietungsergebnis (bereinigtes EBITDA), trotz der in Deutschland in den letzten beiden Geschäftsjahren erfolgten Verkäufe, weiter ansteigen soll, ist entgegengesetzt mit höheren Finanzierungskosten und höheren Ertragsteuerbelastungen zu rechnen. Die FFO I-Prognose unterstellt ferner in 2025 für das deutsche Portfolio ein gesamtes Mietwachstum auf like-for-like-Basis, d. h. inklusive der Effekte aus einer erwarteten weiteren Reduzierung des Leerstands um ca. 0,3 bis 0,5 Prozentpunkte, von ca. 2,5% bis 3,0% und für das polnische Portfolio ein like-for-like-Mietwachstum von ca. 3,0% bis 3,5%.

Für den FFO II wird in 2025 ebenfalls eine stabile Entwicklung gegenüber dem Vorjahr angenommen, die im Wesentlichen auf ein erneut starkes Verkaufsergebnis in Polen zurückzuführen ist. Das bereinigte Verkaufsergebnis Polen unterstellt dabei für Zwecke der Prognose in 2025, einschließlich der Übergaben in Joint Ventures, die Übergabe von ca. 2.100 (2024: 2.666) Wohnungen. In Bezug auf Wohnungsverkäufe wird in Polen in 2025, ebenfalls einschließlich der Verkäufe innerhalb von Joint Ventures, ein Verkaufsvolumen (kumulierte Verkaufspreise) von rund EUR 450 Mio. (2024: EUR 358 Mio.) erwartet, basierend auf dem Verkauf von ca. 2.800 (2024: 1.936) Wohnungen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Hamburg, 15. Mai 2025

Claudia Hoyer
(COO, Co-CEO)

Martin Thiel
(CFO, Co-CEO)

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	31.03.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	5.932.697	5.834.364
Immaterielle Vermögenswerte	295.512	289.696
Sachanlagen	40.724	40.619
Nutzungsrechte	16.753	16.896
Andere finanzielle Vermögenswerte	45.116	42.897
Anteile an at Equity bilanzierten Gesellschaften	18.397	20.544
Latente Steuern	24.669	24.840
	6.373.867	**6.269.855**

Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	647.256	611.315
Andere Vorräte	1.563	112
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.717	35.389
Ertragsteuererstattungsansprüche	29.166	28.130
Derivative Finanzinstrumente	549	539
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	114.668	143.502
Liquide Mittel	994.272	603.459
	1.815.191	**1.422.447**

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	**21.771**	**57.952**

	8.210.829	**7.750.254**

Passiva in TEUR	31.03.2025	31.12.2024
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	175.405	175.405
Kapitalrücklage	691.726	682.091
Andere Rücklagen	99.798	73.503
Kumuliertes Konzernergebnis	2.126.631	2.088.577
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	3.093.560	3.019.577
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	60.537	80.277
	3.154.097	**3.099.853**

Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.020.021	1.973.814
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	743.357	692.273
Derivative Finanzinstrumente	5.925	10.181
Rückstellungen für Pensionen	4.027	4.112
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	51.964	49.741
Latente Steuern	572.056	564.414
	3.397.350	**3.294.535**

Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	334.038	384.489
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	207.442	201.531
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	762.964	466.298
Derivative Finanzinstrumente	34.805	2.023
Ertragsteuerschulden	14.131	17.298
Sonstige Rückstellungen	58.156	45.670
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.989	59.636
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	195.855	178.920
	1.659.381	**1.355.866**

	8.210.829	**7.750.254**

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
Umsätze aus Vermietung	124.636	120.595
Wertminderungsaufwand	-1.023	-852
Aufwendungen aus Vermietung	-48.411	-46.890
Mietergebnis	**75.202**	**72.854**
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	72.954	125.302
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-64.242	-102.209
Verkaufsergebnis	**8.712**	**23.093**
Umsätze aus Dienstleistungen	29.281	21.743
Wertminderungsaufwand	-229	-107
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-20.485	-12.329
Dienstleistungsergebnis	**8.567**	**9.307**
Sonstige betriebliche Erträge	5.294	4.124
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-184	-1.007
Personalaufwand	-23.602	-21.688
Abschreibungen	-3.323	-2.941
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.309	-7.622
EBIT	**63.357**	**76.119**
Sonstiges Finanzergebnis	2.630	1.215
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	345	413
Zinsertrag	5.746	2.742
Zinsaufwand	-22.791	-16.362
EBT	**49.286**	**64.126**
Ertragsteuern	-10.239	-11.271
Konzernergebnis	**39.047**	**52.855**
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	993	1.241
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	38.054	51.614
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,22	0,30
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,21	0,28

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 31.03.2025	01.01. - 31.03.2024
Konzernergebnis	39.046	52.856
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	17.045	13.620
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	6.723	7.503
Abschreibungen	3.323	2.941
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	-345	-413
Sonstiges Finanzergebnis	-2.630	-1.215
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	184	1.007
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-1.398	-4.586
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-634	48
Wertminderungen auf Forderungen	1.252	959
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	3.515	3.768
Veränderungen der Rückstellungen	12.401	3.921
Erhaltene Zinsen	4.660	2.636
Gezahlte Zinsen	-24.548	-8.384
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	-10.958	-7.726
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	20.017	76.195
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	18.462	-26.409
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**86.118**	**116.720**
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	29.867	22.747
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-86.460	-26.751
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	668	68
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	1.500	53
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-2.494	-2.278
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-56.919**	**-6.161**
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile	0	3
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	-16.178	0
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	-10.000	-74.711
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	66.640	49.808
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	328.909	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	104.081	0
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-110.291	-27.310
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1.331	-1.659
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**361.830**	**-53.869**
Zahlungswirksame Veränderungen	391.029	56.691
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	600.883	127.398
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	1.633	903
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**993.545**	**184.992**

FINANZKALENDER 2025 DER TAG

VERÖFFENTLICHUNGEN / EVENTS

25. März 2025	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2024
15. Mai 2025	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2025
16. Mai 2025	Hauptversammlung, Hamburg
11. Juni 2025	Capital Markets Day in Danzig, Polen
12. August 2025	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2025
11. November 2025	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2025

KONFERENZEN

09. Januar 2025	Barclays European Real Estate Equity & Credit Conference, London
22. Januar 2025	24th German Corporate Conference Kepler Cheuvreux/ UniCredit, Frankfurt
06. Februar 2025	Hamburger Investorentage
01.-02. April 2025	Van Lanschot Kempen European Real Estate Seminar, New York
22. Mai 2025	Van Lanschot Kempen 23rd European Real Estate Seminar, Amsterdam
12. Juni 2025	Warburg Highlights Konferenz, Hamburg
25. Juni 2025	BNP Paribas Real Estate Conference, London
16.-18. September 2025	EPRA Konferenz, Stockholm
22.-24. September 2025	Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference, München
22.-25. September 2025	Baader Investment Conference, München
19.-20. November 2025	Kepler Cheuvreux Pan-European Real Estate Conference, London
24. November 2025	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
02.-03. Dezember 2025	UBS Global Real Estate CEO/CFO Conference, 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 der Zwischenmitteilung zum 1. Quartal 2025 mitunter auf die gleichzeitige Verwendung geschlechterspezifischer Sprachformen verzichtet, sondern stattdessen zum Beispiel das generische Maskulinum verwendet; dabei gelten sämtliche Personenbezeichnungen jeweils gleichermaßen für alle Geschlechter. Die Wahl dieser verkürzten Sprachformen hat lediglich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertungen.

Diese Zwischenmitteilung liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.
Layout: Gunda Schütt Design & Beratung, Hamburg/TAG Immobilien AG