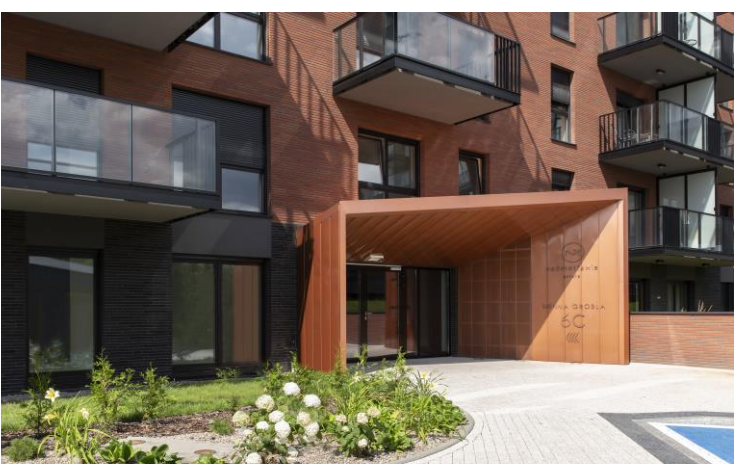




ZWISCHEN BERICHT 2025

ZUM 2. QUARTAL



GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Netto-Ist-Miete Gesamt	184,2	178,2
EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland und Polen	126,4	120,1
EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen	19,8	38,9
EBITDA (bereinigt) Gesamt	146,2	159,0
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	16,6	34,1
Konzernergebnis	151,1	-7,1
FFO I je Aktie in EUR	0,52	0,50
FFO I	91,6	88,1
FFO II je Aktie in EUR	0,61	0,69
FFO II	107,3	121,4
Kennzahlen der Konzernbilanz	30.06.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	8.256,0	7.750,3
Eigenkapital	3.194,2	3.099,9
EPRA NTA je Aktie in EUR	20,18	19,15
LTV in %	45,3	46,9
Portfoliodaten	30.06.2025	31.12.2024
Einheiten Deutschland	82.957	83.618
Einheiten Polen (fertiggestellte Mietwohnungen)	3.349	3.219
Verkaufte Wohnungen Polen	1.158	1.936
Übergebene Wohnungen Polen	516	2.666
Immobilienvolumen Deutschland (in EUR Mio.)	5.318,3	5.286,1
Immobilienvolumen Polen (in EUR Mio.)	1.463,5	1.219,8
Immobilienvolumen Gesamt (in EUR Mio.)	6.781,8	6.505,9
Leerstand in % Deutschland (Gesamt)	4,1	3,9
Leerstand in % Deutschland (Wohneinheiten)	3,9	3,6
Leerstand in % Polen (Gesamt)	3,8	4,9
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland	2,4	2,5
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland (inkl. Leerstandsabbau)	2,9	3,0
I-f-I Mietwachstum in % Polen	3,3	3,2
Mitarbeiter*innen	30.06.2025	31.12.2024
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.905	1.856
Kapitalmarktdaten		
Marktkapitalisierung zum 30.06.2025 in EUR Mio.		2.664
Grundkapital zum 30.06.2025 in EUR		176.556.650
WKN/ISIN		830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.06.2025 (ausgegeben)		176.556.650
Anzahl der Aktien zum 30.06.2025 (ausstehend, ohne eigene Aktien)		176.472.226
Free Float in % (ohne eigene Aktien)		100
Index		MDAX/EPRA

INHALT

INHALT

Kennzahlen	02
Konzernzwischenlagebericht	04
Konzernbilanz	30
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	32
Konzerngesamtergebnisrechnung	33
Konzernkapitalflussrechnung	34
Konzerneigenkapitalentwicklung	35
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	36
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	54
Versicherung der gesetzlichen Vertreter*innen	56
TAG Finanzkalender/Kontakt	57

LAGE BERICHT

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN SECHS MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2025

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Überblick und Konzernstrategie

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien der TAG und ihrer Tochtergesellschaften verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie, seit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen, wo neben dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines Wohnimmobilienportfolios auch Verkaufsaktivitäten zum Geschäftsmodell gehören. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 30. Juni 2025 rund 83.000 (31. Dezember 2024: rund 82.500) Einheiten in Deutschland und in Polen rund 3.350 (31. Dezember 2024: ca. 3.200) Mietwohnungen.

Das Geschäftsmodell der TAG in Deutschland besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen. Alle für die Immobilienbewirtschaftung wesentlichen Funktionen werden durch eigene Mitarbeiter*innen wahrgenommen. Darüber hinaus werden Hausmeisterdienstleistungen und Handwerkertätigkeiten für den eigenen Bestand erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht. Mit der konzerneigenen Multimedia Gesellschaft wird die Multimediasversorgung der Mieter*innen unterstützt und das Angebot im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung erweitert. Das Energiemanagement ist in einer Tochtergesellschaft gebündelt und umfasst die gewerbliche Wärmelieferung in den konzerneigenen Beständen mit dem Ziel, das Energiemanagement zu

optimieren. Mittelfristig sollen diese Services weiter ausgebaut und um neue Servicedienstleistungen für Mieter*innen ergänzt werden.

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

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

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

Im Bereich des Verkaufsgeschäfts, das auch Joint Ventures umfasst, sind in Polen zum Stichtag ca. 5.100 (31. Dezember 2024: 3.400) Wohnungen im Bau (inklusive 291 (31. Dezember 2024: 100) fertiggestellte und noch nicht verkaufte Wohnungen). Die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere ca. 18.600 (31. Dezember 2024: ca. 22.000) zukünftige Wohnungen. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2025 wurden in Polen insgesamt 1.158 (erstes Halbjahr 2024: 1.056) Wohnungen verkauft und 516 (erstes Halbjahr 2024: 1.330) Wohnungen an die Käufer übergeben.

Das mittelfristige Wachstumsziel der TAG sieht den Aufbau eines Bestandes von ca. 10.000 Mietwohneinheiten in Polen bis Ende des Jahres 2028. Daneben sollen auch 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.

Nachhaltige Unternehmensentwicklung¹

Nachhaltigkeit bleibt auch im ersten Halbjahr 2025 integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Als führendes Wohnimmobilienunternehmen übernehmen wir Verantwortung für unsere Mieter, Mitarbeiter und die Umwelt. Unser Engagement in diesen Bereichen ist unverändert hoch.

Wir konzentrieren uns auf die Entwicklung lebenswerter Quartiere, die Förderung des sozialen Zusammenhalts und die Stärkung der Nachbarschaft durch gezielte Angebote für Kinder, Familien und Senioren. Die TAG Miteinander Stiftung, gegründet 2020, unterstützt diese Ziele maßgeblich.

Nachhaltigkeit bedeutet für uns zudem, attraktive Arbeitsbedingungen zu schaffen – durch flexible Arbeitsmodelle, Eigenverantwortung und eine offene Unternehmenskultur. Unser ganzheitlicher Ansatz verbindet ökologische, soziale und wirtschaftliche Ziele und schafft so nachhaltige Synergien.

Das ESG-Rating von Sustainalytics bestätigt unseren Kurs: Im Mai 2024 wurde TAG erneut mit „vernachlässigbarem ESG-Risiko“ ausgezeichnet und zählte weltweit zu den Top 10 von über 16.000 Unternehmen.

WIRTSCHAFTSBERICHT

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

Die Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) im 2. Quartal 2025 wird von verschiedenen Quellen unterschiedlich eingeschätzt. Die mit dem Zollkonflikt in den USA verbundene Unsicherheit beeinträchtigt die Planungssicherheit und damit die Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Vom privaten Konsum könnte erneut etwas Auftrieb ausgehen. Nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank wird insgesamt eine leichte Erholung oder Stagnation über das Jahr erwartet.

Die Inflationsrate in Deutschland – vom Statistischen Bundesamt Destatis gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – lag im Juni 2025 bei +2,0%. Das war der niedrigste Wert seit Oktober 2024 (ebenfalls +2,0%). Im Mai und April 2025 hatte die Inflationsrate jeweils bei +2,1% gelegen. Neben den weiterhin fallenden Energiepreisen ging insbesondere der Preisauftrieb bei Nahrungsmitteln zurück. Inflationstreibend wirkte dagegen nach wie vor die überdurchschnittliche Teuerung bei Dienstleistungen. Gegenüber dem Vormonat Mai 2025 blieben die Verbraucherpreise im Juni 2025 insgesamt unverändert.

Die Europäische Zentralbank senkte im Juni 2025 erneut die drei Leitzinssätze um jeweils 25 Basispunkte. Insgesamt hat die EZB in acht Schritten ihren Leitzins in etwas mehr als einem Jahr von 4% auf 2% halbiert und sich damit einem neutralen Zins im Verhältnis zur Inflation angenähert, bei dem die Geldpolitik die Wirtschaft weder stimuliert noch

¹ ungeprüfte Angaben

einschränkt. Die Zinssätze der EZB liegen jetzt bei 2,00% für die Einlagefazilität, 2,15% für die Hauptrefinanzierung und 2,40% für die Spitzenrefinanzierungsfazilität.

Laut dem ifo Geschäftsklimaindex hat sich die Stimmung der Unternehmen in Deutschland im Jahr 2025 leicht verbessert. Der Index stieg im Vergleich zum Vormonat Mai von 87,5 Punkten auf 88,4 Punkte und lag damit zum Halbjahr auf dem Niveau des Vorjahreswerts in der Vergleichsperiode (Juni 2024: 88,3). Die Unternehmen beurteilten ihre aktuelle Lage geringfügig besser. Die deutsche Wirtschaft schöpft insbesondere im Dienstleistungssektor, Baugewerbe und im Handel langsam Zuversicht.

Nach aktueller Publikation der Bundesregierung aus Juni 2025 fehlen in Deutschland Hunderttausende bezahlbare, neue Wohnungen. Der Wohnungsbau dauert häufig viel zu lange – auch wegen langwieriger Planungs- und Genehmigungsverfahren. Nun hat das Bundeskabinett eine entsprechende Regelung im Bundesbaugesetz beschlossen. Der „Bau-Turbo“ ermöglicht es Gemeinden, das Planen und Genehmigen wesentlich zu beschleunigen. So soll ermöglicht werden, schneller neue Wohnungen zu bauen, Wohngebäude zu erweitern, aufzustocken und Gebäude in Wohnraum umzuwidmen, beispielsweise Gewerbeflächen und -gebäude. Die Sonderregelung soll befristet bis Ende 2030 gelten. Das Bundesbauministerium wird die Wirksamkeit der neuen Regelungen bis Ende 2029 evaluieren, vor allem prüfen, ob sie zur Schaffung neuen Wohnraums beitragen. Diese Maßnahmen belegen, wie unverändert hoch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland ist.

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

Die Frühjahrsprognose der Europäischen Kommission bescheinigt der polnischen Volkswirtschaft auch für die kommenden Jahre ein anhaltend dynamisches Wachstum. Für die Jahre 2025 und 2026 wird ein realer Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 3,3% beziehungsweise 3,0% prognostiziert. Diese Entwicklung ist in erster Linie auf eine robuste Binnennachfrage sowie auf eine zunehmende Investitionstätigkeit zurückzuführen. Steigende Reallöhne, neue Sozialleistungen und höhere Ausgaben für Familien stärken die Kaufkraft der Haushalte. Die Investitionstätigkeit, die 2024 noch durch einen Rückgang im Bausektor gebremst wurde, dürfte sich ab 2025 deutlich erholen – insbesondere durch umfangreiche öffentliche Investitionen, die durch EU-Fördermittel ermöglicht werden. Im ersten Quartal 2025 lag das saisonbereinigte BIP um 0,7% über dem Wert des Vorquartals und um 3,7% über dem Wert des Vorjahresquartals.

Die Arbeitslosenquote wird laut EU-Kommission trotz rückläufiger Erwerbsbevölkerung aufgrund des demografischen Wandels weiterhin sehr niedrig und bis 2026 bei rund 2,8% konstant bleiben. Im April 2025 lag die Erwerbslosenquote in Polen saisonbereinigt bei 3,3% und damit unter dem EU-Durchschnitt in Höhe von 5,9%. Das Lohnwachstum bleibt hoch, verlangsamt sich jedoch mit sinkender Inflation: Nach einem Anstieg um 12,3% im Jahr 2024 wird für 2025 ein Plus von 6,2% und für 2026 von 4,8% prognostiziert.

Die Inflationsrate ist 2024 deutlich auf 3,7% gesunken und wird voraussichtlich 2025 auf 3,6% und 2026 auf 2,8% weiter zurückgehen. Im Juni 2025 lag die Inflationsrate bei 4,1%. Die Preisentwicklung wird dabei vor allem durch sinkende Energiepreise, schwache Importpreise und eine moderate Entwicklung im Dienstleistungssektor beeinflusst.

Die Nationalbank Polens hat im ersten Halbjahr 2025 erstmals seit Oktober 2023 die Leitzinsen gesenkt. Zuerst im Mai 2025 auf 5,25% von 5,75% und dann zuletzt im Juli 2025 auf nun 5,00%.

Entwicklung des deutschen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

Der Immobiliendienstleister JLL verzeichnete im ersten Halbjahr 2025 ein Transaktionsvolumen auf dem gesamten deutschen Immobilienmarkt in Höhe von EUR 15,3 Mrd. und liegt damit fast auf dem gleichen Niveau der Vorjahresperiode 2024 mit EUR 15,4 Mrd. Insgesamt gesehen dürfte sich der Markt im zweiten Halbjahr moderat beleben, sodass für das Gesamtjahr 2025 von einem Transaktionsvolumen von EUR 35 bis EUR 40 Mrd. ausgegangen wird. Der Immobilieninvestmentmarkt bewegt sich derzeit zwischen Erholung und Unsicherheit: Einerseits senden stabile Zins- und Inflationsdaten aus der deutschen Volkswirtschaft positive Signale, andererseits zeigen sich internationale Investoren – etwa wegen möglicher Handelskonflikte mit den USA – weiterhin zurückhaltend.

Die Analyse von BNP Paribas Real Estate aus Juni 2025 ergibt für das erste Halbjahr 2025 eine Erholung im deutschen Wohninvestmentmarkt. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum EUR 4,5 Mrd. in größere Wohnungsportfolios ab 30 Wohneinheiten investiert. Das Halbjahresergebnis aus dem Vorjahr wurde um 36% übertroffen. Die spürbare Marktbelebung dürfte in der zweiten Jahreshälfte angesichts der abgeschlossenen Preis- und Konsolidierungsphase, der lockeren Geldpolitik der EZB und den aktuell historisch hohen Mietpreissteigerungen an Dynamik gewinnen. Die Verteilung des Investmentvolumens zeigt, dass das stabile Investmentumfeld der A-Städte in letzter Zeit weniger stark nachgefragt wurde. So tragen A-Städte nur einen unterdurchschnittlichen Anteil von 33% (Ø10 Jahre: 47%) zum Gesamtumsatz bei.

Die gestiegene Gesamtzahl der registrierten Transaktionen sowie die Zunahme von großvolumigen Portfoliotransaktionen gegenüber dem Vorjahr und das wiedererstarke Investoreninteresse sind zumindest ein Indiz dafür, dass der deutsche Wohninvestmentmarkt in eine neue Phase des Aufschwungs eingetreten ist.

Nach Einschätzung der Experten wird das Interesse an deutschen Wohnimmobilien mittel- bis langfristig nachhaltig hoch bleiben und tendenziell eher noch zunehmen. Zum einen dürfte der anhaltend hohe Nachfrageüberhang auf den Mietmärkten zumindest mittelfristig bestehen bleiben, was stabile Mieteinnahmen und Potenzial für Wertsteigerungen sichert. Zum anderen gelten Wohnimmobilien insbesondere in volatilen Zeiten als eine vergleichsweise sichere Assetklasse. Darüber hinaus erkennen immer mehr internationale Investoren das Potenzial des deutschen Wohnimmobilienmarkts und tragen zu dessen Dynamik bei. Dies wird durch das im internationalen Vergleich stabile politische und wirtschaftliche Umfeld in Deutschland begünstigt. Insgesamt bleibt der deutsche Wohnimmobilienmarkt damit eine attraktive Option für Investoren, die langfristige Investments und sichere Cashflows suchen.

Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

Den aktuellen Auswertungen von JLL zufolge zeigte sich im zweiten Quartal 2025 eine moderate Belebung der Verkaufsaktivität auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt. In den sechs größten Märkten (Warschau, Krakau, Breslau, Dreistadt/ Danzig, Posen und Łódź) wurden insgesamt etwas mehr als 10.000 Wohneinheiten verkauft, dies entspricht einem Anstieg von 11% gegenüber dem ersten Quartal 2025. Damit bewegen sich die Verkaufszahlen weiterhin im Bereich von 9.000 bis 10.000 Einheiten, wie bereits seit dem zweiten Quartal 2024 zu beobachten ist. Angesichts des nach wie vor hohen Zinsniveaus und der politischen Unsicherheiten ist diese Entwicklung nicht überraschend. Insbesondere die Diskussionen über Steuererhöhungen für Zweitwohnungen sowie das Auslaufen staatlicher Förderprogramme für Käufe auf dem Sekundärmarkt wirken sich weiterhin dämpfend auf die Nachfrage aus.

Im zweiten Quartal 2025 brachten die Bauträger landesweit rund 12.300 neue Einheiten auf den Markt – ein Rückgang von 8,1% gegenüber dem Vorquartal. Während das Angebot in den sechs größten Märkten gegenüber dem ersten Quartal 2025 anstieg, konnte Dreistadt/ Danzig sogar einen signifikanten Anstieg (9%) verzeichnen. Mit über 61.000 Einheiten wurde ein historischer Höchststand beim insgesamt verfügbaren Angebot an Wohnungen erreicht, das entspricht allerdings nur einem moderaten Zuwachs von 4% im Quartalsvergleich.

Trotz stabiler oder nur leicht steigender Verkaufszahlen blieben die Preise für Neubauwohnungen stabil. Die höchsten Preisanstiege im Vergleich zum Vorquartal wurden in der Dreistadt/ Danzig (3,3%) verzeichnet. In Breslau stand der Preisrückgang im Zusammenhang mit der Einführung einer großen Anzahl günstigerer Wohnungen auf dem Markt. In anderen Städten lagen die vierteljährlichen Veränderungen der Durchschnittspreise zwischen 0,4% und 1,8%. Daher kann von einer weiteren Preisstabilisierung ausgegangen werden. In Warschau lagen die Preise mit rund EUR/m² 4.500 bzw. PLN/m² 19.000 weiterhin auf dem Niveau der letzten fünf Quartale. Krakau erreichte mit über EUR/m² 4.400 oder PLN/m² 18.600 ein Allzeithoch. Die jährlichen Preissteigerungen reichten von moderaten 1,6% in Łódź, 4,4% in Krakau und bis zu 13,2% in der Dreistadt/ Danzig, wobei Letztere vor allem durch die veränderte Struktur des Angebots getrieben war.

Die Mieten lagen Anfang 2025 auf einem ähnlichen Niveau wie Ende 2024. Im März 2025 lag die Leerstandsquote bei Objekten, die vor 2024 fertiggestellt wurden, in den größten Städten unter 5%. Der Mietmarkt in den polnischen Großstädten bleibt laut JLL angespannt. Die Mieten bleiben auf einem hohen Niveau, was auf eine starke Nachfrage, insbesondere von jungen Erwachsenen und Menschen aus dem Ausland, zurückzuführen ist. Das begrenzte Mietangebot resultiert aus einer vorsichtigen Investitionsbereitschaft sowie einer Neubautätigkeit, die den Bedarf nicht vollständig deckt. Obwohl das Angebot an Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr moderat angestiegen ist, liegt die Verfügbarkeit weiterhin rund 50% unter dem Niveau von 2021, was den Druck auf den Mietmarkt weiter verstärkt. Besonders gefragt sind institutionelle Mietwohnungen, die mit höheren Qualitätsstandards überzeugen. Die Mieten in institutionellen Projekten liegen im Durchschnitt um 4% über denen auf dem privaten Mietmarkt, sind aber trotzdem durch geringere Leerstände gekennzeichnet. Vor allem in den Metropolen Warschau, Krakau und Breslau übersteigt die Nachfrage das Angebot.

MITARBEITER*INNEN

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

Mitarbeiter*innen	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	910	899
Hausmeister*innen	533	508
Verwaltung und Zentralbereiche	377	353
Handwerker*innen	75	87
Gesamt	1.895	1.847

Von den hier dargestellten Mitarbeiter*innen entfallen 1.253 (Vorjahreszeitraum: 1.233) Mitarbeiter*innen auf Deutschland und 642 (Vorjahr: 613) Mitarbeiter*innen auf Polen.

SONSTIGE ANGABEN

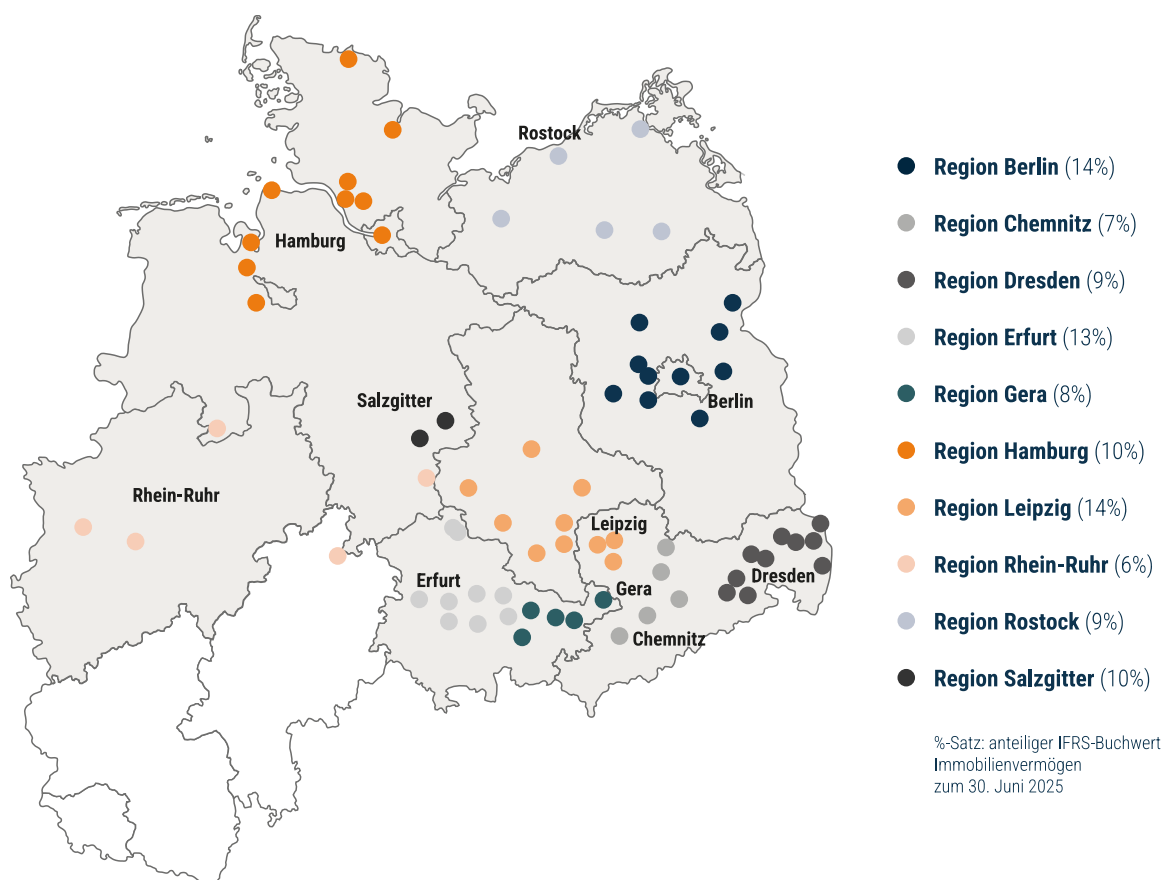
Neben der Vergütung der Organe der Gesellschaft hatte die TAG im Berichtszeitraum Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen in Form von Joint-Venture-Beteiligungen zu verzeichnen. Aus Lieferungs- und Leistungsbeziehungen mit diesen wurden Erlöse in Höhe von EUR 19,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 1,7 Mio.) realisiert und Forderungen in Höhe von EUR 6,6 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 5,0 Mio.) sowie sonstige Verbindlichkeiten von EUR 8,9 Mio. (31. Dezember 2024; EUR 0 Mio.) gegenüber diesen ausgewiesen. Des Weiteren werden Ausleihungen an die Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von EUR 38,7 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 33,9 Mio.) ausgewiesen. Diese Ausleihungen haben eine Laufzeit bis Mai bzw. Dezember 2028 und werden mit einem variablen Zinssatz verzinst. Der variable Zinssatz zum 30. Juni 2025 setzte sich aus dem polnischen 6-Monats-WIBOR zuzüglich einer Marge von 4,1% zusammen. Im Berichtsjahr erzielte die TAG aus diesen Ausleihungen einen Zinsertrag in Höhe von EUR 1,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 1,7 Mio.). Alle Transaktionen fanden zu marktüblichen Bedingungen statt.

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

Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG in Deutschland

Überblick

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



Portfoliodaten Deutschland	30.06.2025	31.12.2024
Einheiten	82.957	83.618
Fläche in m ²	4.969.026	5.009.275
Immobilienvolumen in EUR Mio.	5.318,3	5.286,1
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	343,1	343,2
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (gesamt)	6,01	5,94
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (Wohneinheiten)	5,89	5,84
Leerstand in % (gesamt)	4,1	3,9
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten) ¹⁾	3,9	3,6
I-f-I Mietwachstum in %	2,4	2,5
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,9	3,0

¹⁾ ohne Akquisitionen

An- und Verkäufe im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 in Deutschland

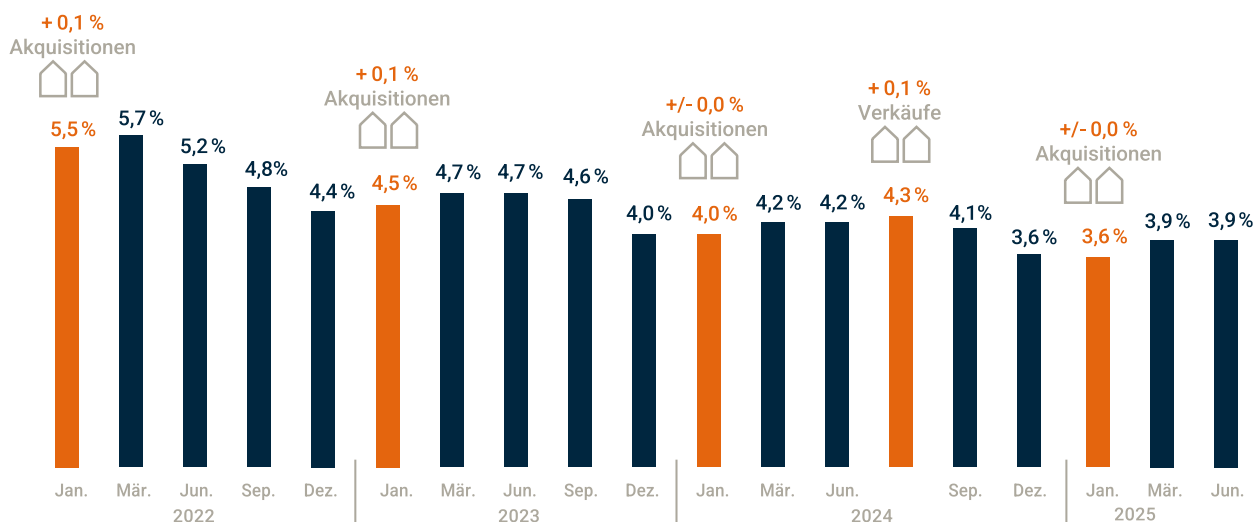
Von Januar bis Juni 2025 wurden Verkaufsverträge für insgesamt 70 Einheiten beurkundet. Der kumulierte Verkaufspreis beträgt EUR 6,2 Mio., dies entspricht dem 17,3-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete bzw. einer Bruttoanfangsverzinsung von 5,8%. Der erwartete Nettoliquiditätszufluss (Verkaufserlös abzüglich auf den verkauften Immobilien lastenden Bankverbindlichkeiten) aus diesen Verkäufen beträgt EUR 3,8 Mio. Der durchschnittliche Leerstand der verkauften Wohnungen lag bei ca. 2,0%.

Aus den Verkäufen wurde in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres ein in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasster Gewinn von EUR 0,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,1 Mio.) realisiert.

Ankäufe wurden im ersten Halbjahr 2025 in Deutschland nicht getätigt.

Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der Leerstandsquote in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2022 und im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025:



Zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 war, analog zum Verlauf des Leerstands in den ersten Monate der Vorjahre, ein leichter Anstieg des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns um 0,3%-Punkte auf 3,9% im März 2025 zu verzeichnen, der sich im zweiten Quartal 2025 auf diesem Niveau gehalten hat. Die für das vollständige Geschäftsjahr 2025 abgegebene Prognose, die eine Reduzierung des Leerstands im Vergleich zum Jahresbeginn um ca. 0,3% bis 0,5%-Punkte vorsieht, wird unverändert beibehalten.

Im Gesamtportfolio, das u. a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 30. Juni 2025 bei 4,1% nach 3,9% zum Ende des Vorjahres.

Portfolio im Detail

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum Immobilienportfolio der TAG in Deutschland unterteilt nach den einzelnen Regionen zum 30. Juni 2025²:

Region	Einheiten	Fläche m ²	IFRS Buchwert 30.06.2025 EUR Mio.	Ist-Rendite	Leerstand 30.06. 2025	Leerstand Dez. 2024	Netto-Ist-Miete EUR / m ²	Neuvermietungs-miete 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
Berlin	9.355	536.612	742,2	5,5%	2,1%	2,0%	6,44	7,61	3,0%	3,5%	5,27	6,65
Chemnitz	7.963	469.861	359,8	7,7%	7,2%	7,0%	5,29	5,40	2,0%	3,4%	2,41	7,74
Dresden	5.565	357.511	488,9	5,4%	1,5%	1,1%	6,30	6,68	1,0%	0,8%	2,84	4,36
Erfurt	10.120	572.080	664,5	5,8%	0,8%	0,6%	5,68	5,95	1,1%	1,7%	2,90	7,77
Gera	9.164	531.674	405,3	8,4%	2,6%	1,8%	5,50	5,87	2,0%	2,2%	1,65	6,67
Hamburg	6.400	392.498	520,6	5,7%	2,8%	3,0%	6,52	7,33	3,4%	3,8%	5,48	12,52
Leipzig	12.923	751.195	722,2	6,7%	7,4%	7,0%	5,80	6,12	3,8%	4,1%	3,55	13,40
Rhein-Ruhr	3.680	230.707	305,3	5,5%	1,4%	1,3%	6,14	6,80	2,9%	3,7%	6,90	14,77
Rostock	7.535	427.746	502,9	5,8%	5,8%	4,8%	6,02	6,73	3,2%	3,3%	4,72	14,20
Salzgitter	9.180	563.109	504,3	7,3%	4,2%	4,6%	5,68	5,95	1,7%	2,2%	4,37	5,46
Wohn-einheiten	81.885	4.832.993	5.216,0	6,3%	3,9%	3,6%	5,89	6,32	2,4%	2,9%	3,81	9,17
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	965	125.604	-	-	14,5%	13,5%	9,67	-	-	-	-	-
Sonstige ²⁾	107	10.429	102,3	9,5%	1,0%	1,0%	16,68	-	-	-	-	-
Gesamtportfolio	82.957	4.969.026	5.318,3	6,6%	4,1%	3,9%	6,01	-	-	-	-	-

1) inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

2) beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS-Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 80,6 Mio.

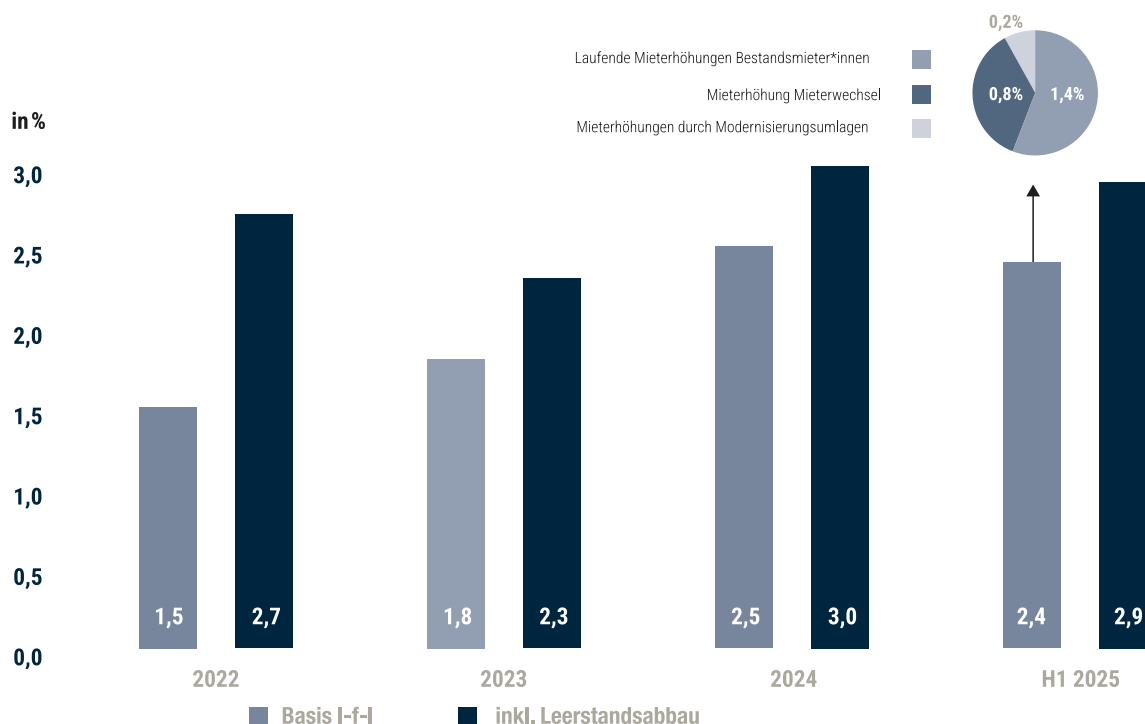
Mietwachstum

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

Inklusive der Effekte aus der Leerstandsentwicklung betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 2,9% p. a. (3,0% im Geschäftsjahr 2024). Die für das vollständige Geschäftsjahr 2025 abgegebene Prognose für das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis von 2,5% bis 3,0% bleibt weiter bestehen.

² Gesamtportfolio Deutschland: Wohnen, Gewerbe und Sonstiges

Die nachfolgende Grafik zeigt noch einmal zusammengefasst die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren ab 2022 und im ersten Halbjahr 2025:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in den ersten sechs Monaten 2025 von EUR 5,84 je m² zum Ende des Geschäftsjahres 2024 auf EUR 5,89 je m² leicht gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten zu durchschnittlich EUR 6,32 je m² nach EUR 6,15 je m² zum Ende des Geschäftsjahres 2024.

Neubewertung des Portfolios zum 30. Juni 2025

Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren wurde das Immobilienportfolio der TAG auch zum 30. Juni 2025 durch unabhängige Sachverständige bewertet. Die nächste vollständige Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt zum 31. Dezember 2025.

Für das Portfolio in Deutschland ergab sich für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres ein in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasster Bewertungsgewinn von EUR 29,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: Bewertungsverlust von EUR -144,3 Mio.). Dies setzt sich aus einem positiven Bewertungseffekt von EUR 16,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 134,4 Mio.) durch eine besser als in der vorherigen Bewertung angenommene operative Entwicklung sowie aus einem Bewertungseffekt von EUR 13,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -278,7 Mio.) durch die sogenannte „yield compression bzw. expansion“, d. h. höhere Kapitalisierungs- und Diskontierungssätze, zusammen.

Die Wertsteigerung des deutschen Portfolios, d.h. ein Vergleich der Verkehrswerte ohne Berücksichtigung zwischenzeitlich erfolgter Modernisierungsaufwendungen, belief sich im ersten Halbjahr 2025 auf ca. 1,4% nach ca. -2,7% im ersten Halbjahr 2024 und ca. 0,9% im zweiten Halbjahr 2024.

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

Region	30.6.2025 Verkehrswert (IFRS)	30.6.2025 Verkehrswert (EUR/m²)	30.6.2025 Bewertungs- multiplikator	H1 2025 Bewertungs- gewinn/ -verlust	Operative Performance/ weitere Marktentwick- lungen	Anteil Yield Compression	31.12.2024 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2024 Verkehrswert (EUR/m²)	31.12.2024 Bewertungs- multiplikator
Berlin	742,2	1.326,9	17,5	6,4	6,9	-0,5	767,9	1.327,8	17,7
Chemnitz	359,8	747,2	12,6	1,5	1,7	-0,2	354,6	736,5	12,7
Dresden	488,9	1.333,5	17,7	11,0	1,4	9,6	476,4	1.266,2	16,8
Erfurt	664,5	1.116,9	16,3	-0,6	-0,9	0,3	660,7	1.110,6	16,2
Gera	405,3	728,7	11,4	4,2	3,3	0,9	397,5	714,5	11,3
Hamburg	520,6	1.303,9	16,9	5,9	5,0	0,9	515,1	1.279,9	16,8
Leipzig	722,2	950,5	14,5	0,0	0,0	0,0	714,4	937,7	14,4
Rhein-Ruhr	305,3	1.270,8	17,2	2,1	2,5	-0,4	299,8	1.248,0	17,1
Rostock	502,9	1.153,1	16,7	-0,6	-0,9	0,3	497,6	1.124,7	16,3
Salzgitter	504,3	893,2	13,5	-1,9	-4,9	3,1	503,1	891,0	13,6
Wohn- einheiten	5.216,0	1.051,9	15,3	27,9	14,0	13,9	5.187,2	1.037,7	15,2
Sonstige	102,3 ¹⁾	2.077,4 ²⁾	10,5 ²⁾	1,1	1,9	-0,8	98,9	1.969,0 ²⁾	9,4 ²⁾
Gesamt- portfolio	5.318,3	1.054,1	15,3	29,1	16,0	13,1	5.286,1	1.039,6	15,2

1) inkl. Buchwert Projektentwicklungen von EUR 80,4 Mio.

2) exkl. Projektentwicklungen

Der Bewertungsmultiplikator des deutschen Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Netto-Ist-Miete) ist von 15,2 zum Jahresende 2024 leicht auf 15,3 zum 30. Juni 2025 gestiegen. Dies entspricht einer Bruttoanfangsrendite von 6,6%, nach ebenfalls 6,6% zum 31. Dezember 2024 und einem Wert von ca. EUR 1.054,00 je m² nach ca. EUR 1.040,00 je m² zum Ende des vorigen Geschäftsjahres.

Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Verkaufsportfolio

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Zloty (PLN) zum Euro für die ersten sechs Monate in 2025 von 4,23:1 (Vorjahreszeitraum: 4,32:1) auf EUR 83,9 Mio. nach EUR 193,0 Mio. im Vorjahreszeitraum. Bei Herstellungskosten von EUR 62,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: 152,2 Mio.), einschließlich Effekten aus der Kaufpreisallokation von EUR 3,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: 6,3 Mio.), ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 21,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 40,9 Mio.).

Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten 2025 Verkäufe von 1.158 (Vorjahr: 1.056) Wohnungen beurkundet und 516 (Vorjahreszeitraum: 1.330) Wohnungen an die Käufer*innen übergeben. Zum 30. Juni 2025 stellt sich das Verkaufsportfolio in Polen in einem Überblick wie folgt dar:

Region	Einheiten gesamt	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m ² Einheiten Gesamt	Buchwert 30. Juni 2025 in Mio. EUR ¹⁾
Breslau	3.383	963	2.420	222.071	83 ²⁾
Posen	2.683	524	2.159	147.119	92
Warschau	11.041	1.979	9.062	691.340	356
Dreistadt	6.281	1.672	4.609	328.879	209
Łódź	379	0	379	15.678	6
Verkaufseinheiten	23.767	5.138³⁾	18.629	1.405.086	747

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

2) Buchwert beinhaltet EUR 0,9 Mio. an selbst genutzten Büroimmobilien

3) davon 291 fertig gestellte und noch nicht verkaufte Einheiten

Vermietungsportfolio

Im Bereich der Vermietung wurden in Polen im Sechsmonatszeitraum zum 30. Juni 2025 Mieteinnahmen (Netto-Ist-Mieten) von EUR 12,3 Mio. nach EUR 8,4 Mio. im Vorjahreszeitraum erzielt. Bei Aufwendungen aus der Vermietung von EUR 0,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,4 Mio.) ergab sich ein Mietergebnis von EUR 11,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 8,0 Mio.). Zum Stichtag waren 3.349 (31. Dezember 2024: 3.219) Einheiten in der Vermietung. Der Leerstand im Vermietungsportfolio belief sich in Polen zum 30. Juni 2025 auf 3,8% (31. Dezember 2024: 4,9%). Das like-for-like Mietwachstum bei den Wohnungen, die bereits seit mindestens einem Jahr in der Vermietungsphase sind, betrug 3,3% p. a. zum 30. Juni 2025 nach 3,2% p. a. im Geschäftsjahr 2024.

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

in EUR Mio.	Einheiten gesamt	Fertiggestellte Einheiten	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m ² Einheiten Gesamt	Buchwert 30. Juni 2025 in Mio. EUR
Breslau	3.566	1.609	612	1.345	164.208	321
Posen	2.277	1.205	80	992	110.707	194
Warschau	2.569	0	0	2.569	112.346	72
Dreistadt	905	0	187	718	35.618	41
Łódź	948	535	0	413	39.311	65
Übrige	336	0	250	86	43.846	24
Wohneinheiten zur Vermietung	10.601	3.349	1.129	6.123	506.036	717

Weitere Details des Vermietungsportfolios in Polen zeigt die nachfolgende Übersicht:

Region	Einheiten	Fläche in m ²	IFRS-Buchwert 30.6.2025 in EUR Mio.	Ist- Rendite in %	Leer-stand 30.6.2025 in %	Leerstand 31.12. 2024 in %	Netto-Ist- Miete in EUR/m ² / Monat ¹⁾	I-f-I-Miet- wachstum (y-o-y) in % ²⁾
Breslau	1.564	65.191	226,6	5,3	5,0	9,8	16,30	2,8
Posen	1.196	53.835	165,8	5,0	2,0	0,4	12,98	5,5
Łódź	527	22.020	57,2	5,5	2,2	0,2	12,09	0,1
Wohneinheiten gesamt	3.287	141.046	449,6	5,2	3,4	4,5	14,33	3,3
Gewerbeeinheiten	62	6.817	22,3	4,7	11,2	14,1	15,83	-
Gesamtportfolio	3.349	147.863	471,9	5,2	3,8	4,9	14,30	-

1) Buchwerte und Netto-Ist-Miete basierend auf dem Umrechnungskurs PLN/EUR von 0,2357 am 30.06.2025

2) Kennzahl für Immobilien in Breslau und Posen, die seit über einem Jahr einen stabilen Mietpreis aufweisen

Neubewertung des Portfolios zum 30. Juni 2025

Auch in Polen wird das Immobilienportfolio zweimal jährlich durch einen unabhängigen Sachverständigen bewertet. Das Bewertungsergebnis resultiert, analog zum deutschen Portfolio, aus den langfristig gehaltenen Renditeeigenschaften. Diese betreffen zum wesentlichen Teil das Vermietungsportfolio sowie zu einem geringeren Teil unbebaute Grundstücke in einer früheren Entwicklungsphase. Hier ergab sich im ersten Halbjahr 2025 auf Grund der stark gestiegenen Verkaufspreise, die nunmehr die Basis für die Bewertung des Portfolios bilden, ein deutlich erhöhter Bewertungsgewinn von EUR 91,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 9,5 Mio.).

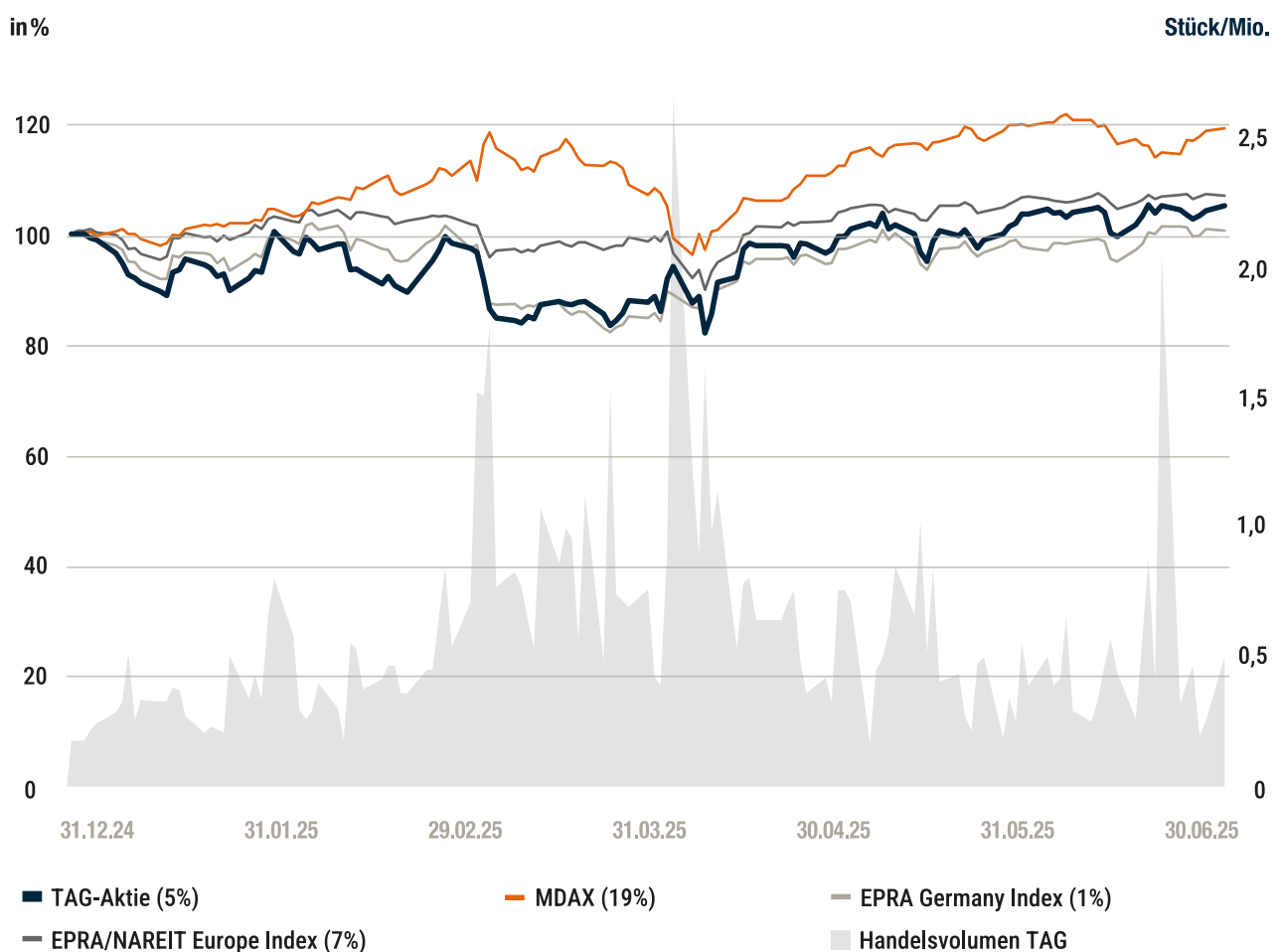
TAG-AKTIE UND KAPITALMARKT

Kursentwicklung

Im ersten Halbjahr 2025 zeigte die Aktie der TAG Immobilien AG eine insgesamt positive, wenn auch von Schwankungen geprägte Kursentwicklung. Zu Jahresende 2024 notierte der Kurs bei EUR 14,36, fiel jedoch bis zum 9. April 2025 auf ein Zwischentief von EUR 11,79. In den darauffolgenden Monaten konnte sich die Aktie deutlich erholen und erreichte am 18. Juni 2025 ein Jahreshoch von EUR 15,12. Am 30. Juni 2025 schloss der Kurs bei EUR 15,09 mit einer Gesamtperformance von +5% im ersten Halbjahr.

Als Vergleich verzeichnete der EPRA-Index Europe, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, im ersten Halbjahr 2025 einen Kursgewinn in Höhe von +7%.

Auf nationaler Ebene gewann der MDAX-Index rund +19%, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete ebenfalls einen leichten Kursgewinn in Höhe von rund +1%, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:

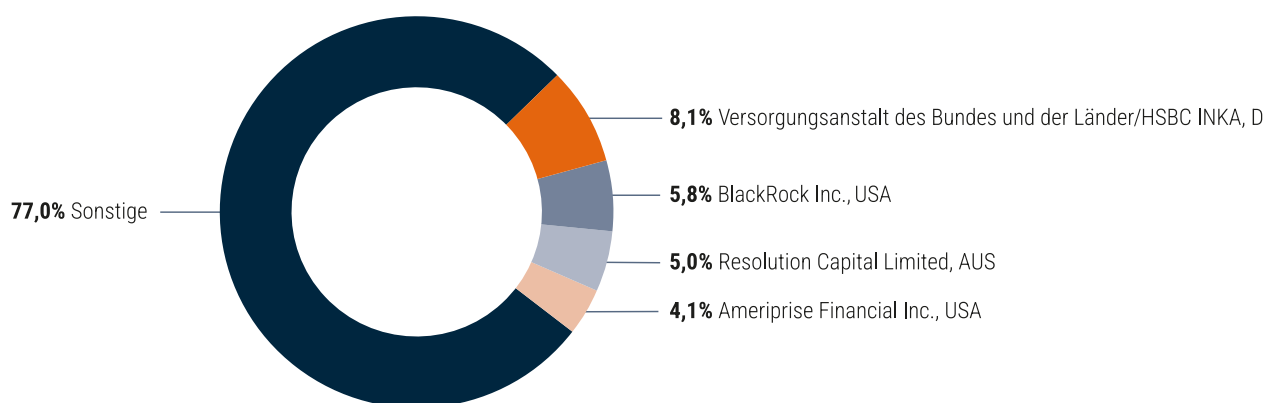


Grundkapital und Aktionärsstruktur

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen aufgrund der im Juni 2025 erfolgten Aktiendividende zum 30. Juni 2025 leicht über dem Niveau zum Ende des Vorjahres bei EUR 176.556.650,00 beziehungsweise 176.556.650 Stück (31. Dezember 2024: 175.489.025 Stück).

Der Free Float lag zum Stichtag bei knapp 100% des Grundkapitals. 84.424 Stück Aktien des Grundkapitals (nach ebenfalls 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 30. Juni 2025) zeigt. Hierbei wird die zuletzt an die TAG gemeldete Anzahl von Stimmrechten zugrunde gelegt, das heißt, dass sich der Anteil innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte, ohne eine Meldepflicht ausgelöst zu haben.



Dividende

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

Rating

Im Juni 2025 hat Moody's das langfristige Credit Rating der TAG mit Baa3 bestätigt und den Ausblick von „stabil“ auf „positiv“ angehoben. Die Entscheidung basiert auf der stabilen operativen Entwicklung in Deutschland, dem wachsenden Mietgeschäft in Polen sowie der disziplinierten Finanzpolitik des Unternehmens. Weitere positive Faktoren sind die verbesserte Kapitalstruktur, der gezielte Abbau besicherter Verbindlichkeiten, die sehr gute Liquiditätssituation sowie der verlässliche Zugang zu den Kapitalmärkten.

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 je Aktie, 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 je Aktie bei Endfälligkeit. Die Verzinsung beträgt 0,625% p.a. und wird halbjährlich nachträglich gezahlt.

Neues Vergütungssystem der Vorstandsmitglieder

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

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

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

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

Ertragslage

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten sechs Monaten 2025 ein Konzernergebnis von EUR 151,1 Mio. nach EUR -7,1 Mio. im Vorjahr. Wesentliche Ursache für den Anstieg des Konzernergebnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum war das positive Bewertungsergebnis von EUR 120,4 Mio., nach einem Bewertungsverlust von EUR -134,8 Mio. im ersten Halbjahr 2024.

Im operativen Bereich verbesserte sich das Mietergebnis gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 5,9 Mio. auf EUR 151,6 Mio. Diese positive Entwicklung ergibt sich überwiegend aus dem weiter fortgesetzten Mietwachstum in Deutschland. So betrug das gesamte like-for-like Mietwachstum im deutschen Portfolio 2,9% p. a. Auch im polnischen Vermietungsportfolio konnte durch weiter steigende Mieten und durch die Fertigstellung weiterer Projekte Mietwachstum generiert werden.

Das Verkaufsergebnis trug mit EUR 20,4 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR 40,1 Mio.) zum Konzernergebnis bei. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einer im Vergleich zum Vorjahr geringeren Anzahl von übergebenen Wohnungen in Polen. Zu beachten ist, dass das Verkaufsergebnis aus Polen einen ergebnisreduzierenden Effekt aus der Kaufpreisallokation in Höhe von EUR 3,0 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR 6,3 Mio.) enthält. Die Ertragsteuern setzen sich zusammen aus latenten Steuern in Höhe von EUR -21,2 Mio. sowie laufenden Steuern in Höhe von EUR -9,3 Mio. Dies führte zu einem gesamten Steueraufwand von EUR -30,5 Mio., nach einem Steuerertrag von EUR 1,7 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Durch den weiteren Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts, insbesondere im Bereich Energiemanagement sowie durch Dienstleistungen in Polen gegenüber Joint-Ventures, konnte im Berichtszeitraum ein gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein um EUR 1,8 Mio. auf EUR 20,6 Mio. gesteigener Ergebnisbeitrag erzielt werden.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR -51,3 Mio. auf EUR -71,1 Mio. reduziert. Grund hierfür sind insbesondere die gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Bewertungsverluste aus der Bewertung freistehender Derivate sowie insbesondere die Bewertung der Eigenkapitalkomponente der neuen Wandelanleihe 2025/2031.

Die übrigen Aufwendungen und Erträge trugen in Höhe von EUR -60,3 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR -58,9 Mio.) zum Konzernergebnis bei. Der Anstieg resultierte überwiegend in Höhe von EUR 3,1 Mio. aus gestiegenen Personalaufwendungen, im Wesentlichen aufgrund von Gehaltserhöhungen und der zum Vergleichszeitraum gestiegenen Mitarbeiteranzahl.

Funds from operations (FFO)

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

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
EBIT Deutschland	140,7	-35,2
EBIT Polen (Vermietung)	92,5	14,4
EBIT Deutschland und Vermietung in Polen	233,2	-20,7
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	-113,6	134,8
Abschreibungen	6,0	5,3
Verkaufsergebnis	0,9	0,8
EBITDA (bereinigt) Vermietung	126,4	120,1
Netto-Ist-Miete	184,2	178,2
EBITDA-Marge (bereinigt)	68,6%	67,4%
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-29,0	-25,8
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-5,5	-5,7
Garantiedividende Minderheiten	-0,3	-0,5
FFO I	91,6	88,1
davon aus der Geschäftstätigkeit in Deutschland	90,3	88,2
davon aus der Geschäftstätigkeit in Polen	1,3	-0,2
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-5,3	-5,5
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	86,3	82,6
Modernisierungs-Capex	-39,0	-30,0
AFFO	47,3	52,6
Verkaufsergebnis Deutschland	-0,9	-0,8
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	16,6	34,1
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	107,3	121,4
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	175.482	175.483
FFO I je Aktie in EUR	0,52	0,50
FFO II je Aktie in EUR	0,61	0,69
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	175.482	175.483
FFO I je Aktie in EUR	0,52	0,50
FFO II je Aktie in EUR	0,61	0,69

Im Berichtszeitraum konnte der FFO I im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 88,1 Mio. auf EUR 91,6 Mio. (+4,0%) gesteigert werden. Im Wesentlichen ist dies auf das Mietwachstum im ersten Halbjahr 2025 zurückzuführen. Dies erklärt auch den Anstieg des bereinigten EBITDA aus der Vermietung um EUR 6,3 Mio. im Periodenvergleich.

Gegenläufig wirkt sich der Rückgang des Netto-Finanzergebnisses von EUR -25,8 Mio. im Vorjahreszeitraum um EUR 3,2 Mio. auf EUR -29,0 Mio. im Berichtszeitraum aus. Dies ist im Wesentlichen bedingt durch die im August 2024 begebene Unternehmensanleihe 2024/2030 über EUR 500 Mio. und die im März 2025 ausgegebene neue Wandelschuldverschreibung 2025/2031 über EUR 332 Mio.

Der AFFO verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 47,3 Mio., dies war überwiegend auf den gestiegenen Modernisierungs-Capex im ersten Halbjahr 2025 zurückzuführen.

In Bezug auf den FFO II war infolge des verringerten bereinigten Verkaufsergebnisses ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 107,3 Mio. zu verzeichnen. Für das zweite Halbjahr 2025 wird jedoch diesbezüglich ein wesentlicher Ergebnisanstieg erwartet, da mehr Wohnungsübergaben und damit einer erhöhte Ergebnisrealisierung als in den ersten Monaten des Jahres erwartet werden.

Das bereinigte Verkaufsergebnis Polen ermittelte sich wie folgt:

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
EBIT Polen – Verkäufe	19,1	31,7
Effekte aus der Kaufpreisallokation	3,0	6,3
Effekte aus der Eliminierung von Bewertungsergebnisses aus Vorjahren ¹⁾	2,4	-
Bewertungsergebnis	- 6,7	-
Abschreibungen	0,8	0,8
Erträge aus Joint Ventures ²⁾	1,3	0,1
EBITDA (angepasst) Polen – Verkäufe	19,8	38,9
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam)	0,7	3,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern	- 4,0	- 8,1
Minderheitenanteile	0,1	0,2
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	16,6	34,1

1) In Vorjahren eliminierte Bewertungsgewinne, die durch die Übergabe der zugrunde liegenden Wohnungen nunmehr zahlungswirksam realisiert sind; erstmalig zum 31.12.2024 berücksichtigt; keine Anpassung der Vorjahreswerte, Im Vorjahreszeitraum hätte dieser Effekt zu einem um EUR 2,0 Mio. höheren bereinigten EBITDA geführt.

2) Ohne Effekte aus der Kaufpreisallokation

Vermögenslage

Die Bilanzsumme stieg zum 30. Juni 2025 auf EUR 8.256,0 Mio. nach EUR 7.750,3 Mio. zum 31. Dezember 2024. Zum 30. Juni 2025 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 6.781,8 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 6.505,9 Mio.), davon entfallen EUR 5.318,3 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 5.286,1 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 1.463,5 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 1.219,8 Mio.) auf Immobilien in Polen. Die Buchwerte der Renditeliegenschaften beliefen sich unter Berücksichtigung des zum Stichtag erfassten Bewertungsergebnisses von EUR 120,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -134,8 Mio.) auf EUR 6.081,9 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 5.834,4 Mio.). Die Buchwerte der Immobilien des Vorratsvermögens betrugen EUR 697,5 Mio. gegenüber EUR 611,3 Mio. zum Ende des Vorjahres. Der Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien hat sich insbesondere durch einen größeren Verkauf, bei dem der Eigentumsübergang im ersten Halbjahr 2025 erfolgt ist, von EUR 58,0 Mio. auf EUR 0,9 Mio.

deutlich verringert. Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich gegenüber dem Vorjahr durch die Neuaufnahme von Anleihen und Darlehen um EUR 266,0 Mio. auf EUR 869,5 Mio. erhöht.

Für laufende Instandhaltung und Modernisierungen hat die TAG im ersten Halbjahr 2025 in ihrem like-for-like-Portfolio, d. h. ohne Akquisitionen eines Geschäftsjahres und ohne Projektentwicklungen, in Deutschland Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 62,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 54,7 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 18,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 19,2 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 44,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 35,5 Mio.) aufgewendet, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	25,9	15,4
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	13,1	14,6
Mieterwechsel	5,3	5,5
Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like-Portfolio	44,3	35,5

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

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Akquisitionen Geschäftsjahr	59,2	0,0
Projektentwicklungen	25,7	67,1
- davon kapitalisierte Zinsen	1,5	1,3
like-for-like-Portfolio Deutschland ¹⁾	44,3	35,5
- davon Investitionen in bestehende Fläche	44,3	35,5
Investitionen Renditeliegenschaften²⁾	129,2	102,6

1) Investitionen in Renditeliegenschaften: EUR 44,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 35,4 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien: EUR 0,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,1 Mio.)

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

Bei den Akquisitionen in Höhe von EUR 59,2 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Ankäufe von Grundstücken in Polen, die unter den Renditeliegenschaften ausgewiesen werden. Einschließlich der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Projektentwicklungen wurden in Deutschland EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 8,2 Mio.) und in Polen EUR 148,4 Mio. (Vorjahr: EUR 201,4 Mio.) investiert. Die Modernisierungsaufwendungen für das like-for-like-Portfolio betreffen nur Investitionen in bestehende Flächen, die Investitionen in zusätzliche Flächen sind von untergeordneter Bedeutung.

Eine detaillierte Aufteilung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen sowie der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen je m² auf die einzelnen Regionen können zudem der Übersichtstabelle zum Portfolio im obigen Abschnitt „Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG in Deutschland – Portfolio im Detail“ entnommen werden.

Finanzlage und Eigenkapital

Die zum Stichtag vorhandenen liquiden Mittel und der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelfonds stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	30.06.2025	31.12.2024
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	869,5	603,5
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-1,0	-2,6
Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung	868,5	600,9

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2025 erhöhte sich das Eigenkapital, im Wesentlichen durch das Konzernergebnis (mit der im Juni 2025 ausgeschütteten Dividende, soweit diese in bar zur Auszahlung kam, als gegenläufigem Effekt) um EUR 94,4 Mio., sodass sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2025 auf EUR 3.194,2 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 3.099,9 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 38,7% nach 40,0% zum 31. Dezember 2024.

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

in EUR Mio.	NTA	NTA
	30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.132,7	3.019,6
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	580,7	557,1
Zeitwert Derivate	77,7	11,7
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	61,2	60,0
Geschäfts- und Firmenwert	-288,3	-286,1
Immaterielle Vermögenswerte	-2,5	-3,6
EPRA NTA (verwässert)	3.561,6	3.358,6
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	176.472	175.405
EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)	20,18	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 2025 emittierten Wandelschuldverschreibung 2025/2031 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 332,0 Mio.) liegt der aktuelle Wandlungspreis mit EUR 18,93 ebenfalls über dem Aktienkurs, sodass auch hier keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren.

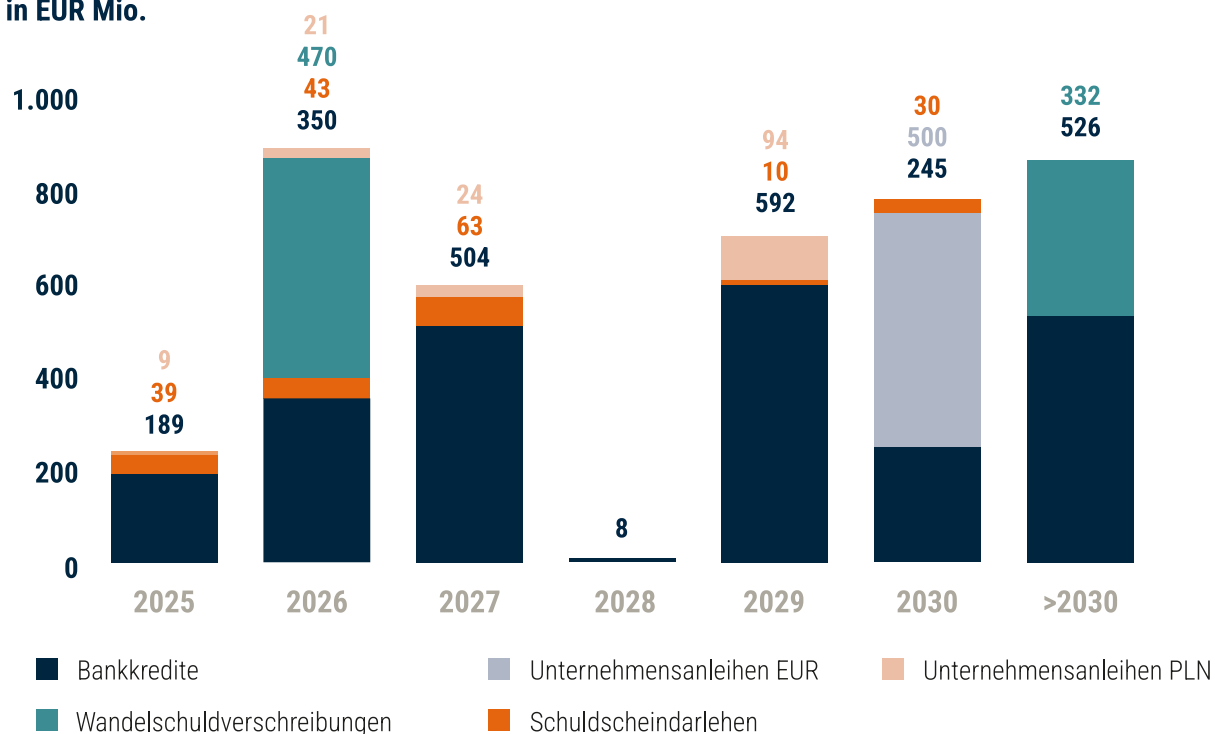
Der Verschuldungsgrad Loan-to-Value (LTV) errechnet sich zum Stichtag wie folgt:

in EUR Mio.	30.06.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.403,0	2.358,3
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	837,3	893,8
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	766,9	466,3
Liquide Mittel	-869,5	-603,5
Nettofinanzverschuldung	3.137,8	3.114,9
Renditeliegenschaften	6.081,9	5.834,4
Immobilien im Sachanlagevermögen	1,4	2,3
Immobilien des Vorratsvermögens	697,5	611,3
Immobilien des zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögens	0,9	58,0
Immobilienvolumen (Buchwert)	6.781,8	6.505,9
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	26,0	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	86,8	84,4
Anteile an Joint Ventures inkl. Ausleihungen	39,3	54,4
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	6.933,9	6.644,7
LTV	45,3%	46,9%

Im ersten Halbjahr 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. Auf dem polnischen Kapitalmarkt wurden zudem unbesicherte variabel verzinsliche Unternehmensanleihen in Höhe von insgesamt PLN 400,0 Mio. mit einer Laufzeit von vier Jahren begeben. Daneben wurden in Deutschland und Polen im Rahmen besicherter Bankenfinanzierung Darlehen in Höhe von rund EUR 170 Mio. aufgenommen.

Die vertraglichen Restlaufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten stellen sich zum 30. Juni 2025 wie folgt dar³:

in EUR Mio.



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: 2,6%). 93,5% (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.

³ Darstellung der vertraglichen Restlaufzeit, abweichend von der bilanziellen Fristigkeit.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die TAG konnte im ersten Halbjahr 2025 sehr gute operative Ergebnisse, sowohl in Deutschland als auch in Polen, erzielen. Der FFO I lag infolge des erzielten Mietwachstums mit EUR 91,6 Mio. 4,0% über dem Niveau des Vorjahres von EUR 88,1 Mio. Der FFO II belief sich aufgrund eines geringeres Verkaufsergebnisses in Polen auf EUR 107,3 Mio. nach EUR 121,4 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der EPRA NTA je Aktie stieg, unter Berücksichtigung eines Ergebnis aus der Immobilienbewertung von EUR 120,4 Mio., nach einem Bewertungsverlust von EUR -134,8 Mio. in der Vorjahresperiode, auf EUR 20,18 nach EUR 19,15 zum 31. Dezember 2024. Der Verschuldungsgrad LTV verbesserte sich, auf 45,3% nach 46,9% zum 31. Dezember 2024.

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

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Prognosen für das Geschäftsjahr 2025

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu sowie zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Prognose wird auf die ausführlichen Darstellungen im jeweiligen Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ des 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 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.

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	6.081.901	5.834.364
Immaterielle Vermögenswerte	290.748	289.696
Sachanlagen	42.975	40.619
Nutzungsrechte	16.199	16.896
Andere finanzielle Vermögenswerte	47.410	42.897
Anteile an at Equity bilanzierten Gesellschaften	10.738	20.544
Latente Steuern	25.648	24.840
	6.515.620	6.269.855
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	697.489	611.315
Andere Vorräte	2.382	112
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.785	35.389
Ertragsteuererstattungsansprüche	27.566	28.130
Derivative Finanzinstrumente	0	539
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	113.680	143.502
Liquide Mittel	869.489	603.459
	1.739.391	1.422.447
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	940	57.952
	8.255.950	7.750.254

Passiva in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	176.472	175.405
Kapitalrücklage	706.439	682.091
Andere Rücklagen	82.635	73.503
Kumuliertes Konzernergebnis	2.167.179	2.088.577
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	3.132.725	3.019.577
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	61.518	80.277
	3.194.243	3.099.853
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.946.322	1.973.814
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	713.267	692.273
Derivative Finanzinstrumente	8.071	10.181
Rückstellungen für Pensionen	3.941	4.112
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	65.755	49.741
Latente Steuern	587.047	564.414
	3.324.403	3.294.535
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	456.659	384.489
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	124.080	201.531
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	766.920	466.298
Derivative Finanzinstrumente	69.607	2.023
Ertragsteuerschulden	14.597	17.298
Sonstige Rückstellungen	43.729	45.670
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.775	59.636
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	198.937	178.920
	1.737.304	1.355.866
	8.255.950	7.750.254

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024	01.04. - 30.06.2025	01.04. - 30.06.2024
Umsätze aus Vermietung	244.385	237.056	119.749	116.461
Wertminderungsaufwand	-2.027	-2.115	-1.004	-1.263
Aufwendungen aus Vermietung	-90.715	-89.234	-42.303	-42.344
Mietergebnis	151.643	145.708	76.441	72.854
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	128.757	212.256	55.803	86.954
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-108.321	-172.148	-44.079	-69.939
Verkaufsergebnis	20.436	40.109	11.724	17.015
Umsätze aus Dienstleistungen	60.430	40.241	31.149	18.498
Wertminderungsaufwand	-403	-449	-173	-342
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-39.466	-21.008	-18.981	-8.679
Dienstleistungsergebnis	20.561	18.784	11.995	9.477
Sonstige betriebliche Erträge	10.904	8.036	5.610	3.912
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	120.356	-134.757	120.540	-133.750
Personalaufwand	-48.027	-44.910	-24.424	-23.222
Abschreibungen	-6.837	-6.126	-3.513	-3.185
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.372	-15.909	-9.063	-8.287
EBIT	252.666	10.934	189.309	-65.186
Sonstiges Finanzergebnis	-36.618	5.150	-39.248	3.934
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften ¹⁾	673	46	328	-367
Zinsertrag	12.775	6.654	7.029	3.912
Zinsaufwand	-47.887	-31.638	-25.096	-15.276
EBT	181.608	-8.854	132.322	-72.982
Ertragsteuern	-30.466	1.730	-20.227	13.001
Konzernergebnis	151.142	-7.124	112.095	-59.982
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	2.379	-1.098	1.386	-2.338
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	148.763	-6.026	110.710	-57.644
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,86	-0,04	0,64	-0,34
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,86	-0,04	0,65	-0,32

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

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024	01.04. - 30.06.2025	01.04. - 30.06.2024
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	151.142	-7.124	112.095	-59.982
Sonstiges Ergebnis:				
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden:				
Währungsumrechnungsdifferenzen ausländischer Tochtergesellschaften	10.860	6.445	-20.297	-1.990
Veränderung der Hedgerücklage	0	-642	0	-876
Latente Steuern	-1.733	-596	3.241	288
Sonstiges Ergebnis	9.127	5.207	-17.056	-2.578
Konzerngesamtergebnis	160.269	-1.916	95.039	-62.560
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	157.896	-816	93.643	-60.221
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	2.373	-1.101	1.396	-2.339

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Konzernergebnis	151.142	-7.124
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	35.112	24.983
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	9.314	16.430
Abschreibungen	6.837	6.126
Sonstiges Finanzergebnis	36.618	-5.150
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	-673	-46
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-120.356	134.757
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-521	209
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-630	-23
Wertminderungen auf Forderungen	2.430	2.564
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	21.152	-18.160
Veränderungen der Rückstellungen	-2.112	-12.680
Erhaltene Zinsen	10.902	5.913
Gezahlte Zinsen	-39.615	-25.247
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	-11.479	-14.262
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-22.513	19.424
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	23.470	-1.984
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	99.077	125.729
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (abzüglich Veräußerungskosten)	34.292	53.208
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-125.015	-92.532
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	735	135
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	1.524	256
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-6.435	-5.501
Einzahlung aus der Veräußerung von Anteilen von Tochtergesellschaften (netto)	0	3.494
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-94.899	-40.940
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	-16.177	0
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile	0	3
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	-150.999	-162.939
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	116.528	49.808
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	328.729	0
Barauszahlung Dividende	-54.797	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	297.382	122.936
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-252.818	-65.017
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-4.763	-4.898
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	263.085	-60.107
Zahlungswirksame Veränderungen	267.263	24.682
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	600.883	127.398
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	307	717
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	868.453	152.797

KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklagen	Währungsumrechnung	Hedgerücklage				
Stand 01.01.2025	175.404	682.092	1.035	72.468	-	2.088.578	3.019.577	80.277	3.099.853
Konzernergebnis	-	-	-	-	-	148.763	148.763	2.379	151.142
Änderung der Periode	-	-	-	9.451	-	-	9.451	-6	9.445
Ergebniswirksame Reklassifizierung	-	-	-	-319	-	-	-319	-	-319
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	9.132	-	-	9.132	-6	9.126
Konzerngesamt- ergebnis	-	-	-	9.132	-	148.763	157.895	2.373	160.269
Ausgabe eigener Aktien	1.068	14.297	-	-	-	-	15.365	-	15.365
Erwerb von Minderheiten	-	10.050	-	-	-	-	10.050	-21.133	-11.083
Dividende	-	-	-	-	-	-70.162	-70.162	-	-70.162
Stand 30.06.2025	176.472	706.439	1.035	81.600	-	2.167.179	3.132.725	61.518	3.194.243
Stand 01.01.2024	175.483	683.175	1.035	57.821	200	1.967.456	2.885.168	79.325	2.964.494
Konzernergebnis	-	-	-	-	-	-6.026	-6.026	-1.098	-7.124
Änderung der Periode	-	-	-	8.475	432	-	8.907	-3	8.904
Ergebniswirksame Reklassifizierung	-	-	-	-2.746	-951	-	-3.697	-	-3.697
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	5.729	-519	-	5.210	-3	5.207
Konzerngesamt- ergebnis	-	-	-	5.729	-519	-6.026	-816	-1.101	-1.916
Ausgabe eigener Aktien	-	3	-	-	-	-	3	-	3
Stand 30.06.2024	175.483	683.178	1.035	63.550	-319	1.961.428	2.884.355	78.224	2.962.579

ANHANG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2025

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 115 WpHG in Verbindung mit § 117 WpHG zum sogenannten Halbjahresfinanzbericht erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2025. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2024, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2024 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2025 mit entsprechenden Vergleichszahlen des Vorjahres angegeben.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgt auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten und zum Stichtag verpflichtend anzuwendenden Regelungen der IFRS® Accounting Standards (im Folgenden „IFRS“) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 Zwischenberichterstattung). Die Angaben im Konzernzwischenabschluss erfolgen in Millionen Euro (Mio. EUR) bzw. Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine wesentlichen Änderungen im Konsolidierungskreis und den Konsolidierungsgrundsätzen.

WÄHRUNGSUMRECHNUNG

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

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

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

Die Umrechnungskurse der in den Konzernabschluss einbezogenen polnischen Tochtergesellschaften stellen sich für das erste Halbjahr 2025 wie folgt dar:

Umrechnungskurs (Basis: 1 EUR)	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
	30.06.2025	31.12.2024	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Polnische Złoty	4,2423	4,2750	4,2313	4,3169

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir insofern auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGSSTANDARDS

Zum 1. Januar 2025 waren erstmals die Änderungen an IAS 21 Auswirkungen von Wechselkursänderungen - Mangel an Umtauschbarkeit anwendbar. Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss.

Änderungen von Bilanzierungsstandards, die erst in künftigen Perioden verpflichtend anzuwenden sind, werden nicht freiwillig vorzeitig angewendet. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Vorgenommene Ermessensentscheidungen und Schätzungen erfolgten unverändert zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 beschriebenen Sachverhalten.

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses erfordert das Treffen von Annahmen und Schätzungen durch den Vorstand. Diese Ermessensentscheidungen haben Auswirkungen auf die Höhe der ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie die Angabe von Eventualverbindlichkeiten. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITELIEGENSCHAFTEN)

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

Renditeliegenschaften in TEUR	H1 2025	2024
Stand per 01. Januar	5.834.364	5.935.259
Zugang durch Kauf von Immobilien	59.238	86.619
Investitionen in Bestandsimmobilien	44.297	79.194
Investitionen in Projektentwicklungen	25.745	44.250
Übertragung aus Vorratsimmobilien	1.583	9.145
Übertragung in Vorratsimmobilien	-18.569	-39.943
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-1.198	-57.819
Übertragung aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	16.321	7
Veräußerungen	-5.441	-117.150
Marktwertveränderungen	120.863	-114.499
Währungsumrechnung	4.698	9.301
Stand per 30. Juni / 31. Dezember	6.081.901	5.834.364

Die TAG hat zum 30. Juni 2025 sowie zum 31. Dezember 2024 ihren gesamten Bestand an Renditeimmobilien durch unabhängige Sachverständige bewerten lassen. Die Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf:

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

Die den Gutachtern zur Verfügung gestellten Informationen und die durch die Gutachter getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch das zentrale Immobiliencontrolling und den Finanzvorstand analysiert.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei werden künftig erwartete Einnahmenüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die die Eigentümer*innen zu tragen haben.

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

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

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

Das Portfolio der TAG enthält innerhalb der Renditeliegenschaften neben den Bestandsimmobilien durch die Geschäftstätigkeit in Polen auch Projektentwicklungen und Grundstücke für zukünftige Projektentwicklungen. Der beizulegende Zeitwert von Projektentwicklungen wird nach dem Residualwertverfahren ermittelt. Dabei wird in einem ersten Schritt der beizulegende Zeitwert der fertiggestellten Immobilie ermittelt. In einem zweiten Schritt werden von diesem Wert die zur Fertigstellung noch erforderlichen Kosten, einschließlich Finanzierungskosten, sowie ein typisierter Projektentwicklergewinn abgezogen. Der verbleibende Wert (Residualwert) wird bei einer mehrjährigen Projektdauer auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Auch Grundstücke für zukünftige Projektentwicklungen werden grundsätzlich nach der Residualwertmethode bewertet. Sofern der Baubeginn jedoch nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Erwerb geplant ist, werden für diesen Zeitraum aus Wesentlichkeitsgründen die Anschaffungskosten als beizulegender Zeitwert verwendet.

Die Bewertung der Renditeigenschaften wird grundsätzlich als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Renditeigenschaften in Deutschland je Region und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

Region	Berlin		Chemnitz		Dresden		Erfurt		Gera	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Marktwert (in EUR Mio.)	742,2	731,7	359,7	354,6	488,9	476,4	664,5	660,7	404,8	397,0
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	42,2	41,6	28,5	28,0	27,6	27,6	40,8	40,5	35,5	35,0
Leerstand (in %)	2,5	2,6	7,8	8,4	1,4	1,3	1,4	1,6	3,1	3,3
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	85	87	95	95	93	94	93	94	94	95
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,3	1,3	0,7	0,7	1,3	1,3	1,3	1,3	0,8	0,8
Instandhaltungskosten (in EUR/m ²)	11,8	11,5	11,7	11,5	12,0	11,7	12,4	12,1	11,7	11,5
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	316	304	319	309	319	313	312	302	316	306
Struktureller Leerstand (in %)	3,4	3,4	4,6	4,6	2,7	2,7	1,7	1,7	4,5	4,4
Diskontierungszinssatz (in %)	5,1	5,0	5,1	5,2	4,9	4,9	5,1	5,0	5,9	5,8
Kapitalisierungszinssatz (in %)	3,8	3,8	4,4	4,4	3,6	3,7	3,8	3,7	5,1	5,0

Region	Hamburg		Leipzig		Rhein-Ruhr		Rostock		Salzgitter	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Marktwert (in EUR Mio.)	519,6	514,1	722,4	713,3	305,3	299,8	505,7	499,0	504,3	503,1
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	30,6	30,3	49,5	48,8	17,7	17,4	30,3	29,8	37,3	37,0
Leerstand (in %)	3,1	3,3	7,3	7,5	1,9	2,6	5,8	6,0	4,6	4,6
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	90	92	91	92	91	92	90	90	97	98
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,3	1,3	0,9	0,9	1,4	1,3	0,9	0,9	0,8	0,8
Instandhaltungskosten (in EUR/m ²)	11,8	11,5	11,8	11,5	11,8	11,5	11,6	11,4	11,8	11,5
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	345	336	315	306	341	331	321	311	329	319
Struktureller Leerstand (in %)	1,9	1,9	4,2	4,3	1,9	1,9	3,1	3,1	2,2	2,2
Diskontierungszinssatz (in %)	5,3	5,2	5,1	5,0	5,2	5,1	4,8	4,7	5,2	5,2
Kapitalisierungszinssatz (in %)	4,0	3,9	4,1	4,1	3,8	3,7	3,9	3,8	4,4	4,4

Darüber hinaus bestehen nicht den Regionen bzw. ihren jeweiligen Leitern direkt zugeordnete Aktivitäten in Form von durch den Konzern betriebene Serviced Apartments und Gewerbeimmobilien mit einem Marktwert von EUR 17,6 Mio. (Vorjahr: EUR 16,9 Mio.)

Die dargestellten Bewertungsparameter beziehen sich auf die jeweiligen Bewertungsgutachten zum 30. Juni bzw. 31. Dezember eines Jahres. Der Bewertung zum 30. Juni liegen jeweils Mieterlisten bzw. Leerstände zum 31. März zugrunde. Wertschwankungen bis zum jeweiligen Abschlussstichtag werden berücksichtigt, soweit Anzeichen für wesentliche Abweichungen erkennbar sind.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen werden durch den externen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen der Bewertungsparameter auf das Portfolio in Deutschland werden in Form einer Sensitivitätsanalyse in der folgenden Tabelle dargestellt:

Sensitivitätsanalyse in EUR Mio.	30.06.2025	31.12.2024
Marktwert Renditeliegenschaften	5.235	5.166
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Marktmiete (+2,0 / -2,0 %)	91 / -106	94 / -106
Marktmietsteigerung (+0,2 / -0,2 %)	332 / -298	330 / -297
Instandhaltungskosten (-10 / +10 %)	146 / -147	143 / -144
Verwaltungskosten (-10 / +10 %)	64 / -65	63 / -63
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0 %)	106 / -102	105 / -100
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-1,0 / +1,0 / +2,0 %)	1.889 / -1.087 / -1.797	1.884 / - 1.079 / -1.782

Mögliche Interdependenzen zwischen den einzelnen Parametern sind von untergeordneter Bedeutung bzw. aufgrund ihrer Komplexität nicht bestimmbar.

Das den Renditeliegenschaften zugeordnete Portfolio in Polen hat einen Gesamtwert von EUR 846,8 Mio. (Vorjahr: EUR 667,9 Mio.). Neben bereits in die Vermietung übergegangenen Bestandsimmobilien mit einem Wert von EUR 471,8 Mio. (Vorjahr: EUR 403,5 Mio.), sich in der Bauphase befindlichen Projektentwicklungen mit einem Wert von EUR 90,2 Mio. (Vorjahr: EUR 31,8 Mio.) sind hierin Grundstücke mit einem Wert von EUR 284,8 Mio. (Vorjahr: EUR 232,6 Mio.) enthalten.

Die vermieteten Bestandsimmobilien werden auf Grundlage der DCF-Methode unter Zugrundelegung der jeweils höchsten und besten Verwendung bewertet. Die Bewertung von sich in der Bauphase befindlichen Projektentwicklungen erfolgt auf Basis des Residualwertverfahrens. In einem ersten Schritt wird hierbei der beizulegende Zeitwert der fertiggestellten Immobilie auf Grundlage der DCF-Methode ermittelt. In einem zweiten Schritt werden von diesem Wert die zur Fertigstellung noch erforderlichen Kosten sowie ein typisierter Projektentwicklergewinn abgezogen. Die wesentlichen Bewertungsparameter und ihre Sensitivitäten unter der Annahme der Vermietung sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Bewertungsparameter Polen	30.06.2025	31.12.2024
Marktwert Bestandsimmobilien und in Bauphase befindliche Projekte (in EUR Mio.)	562	435
Nettomieteinnahmen p. a. (in EUR Mio.) ¹⁾	35	29
Struktureller Leerstand	1,5-3,0%	1,9%-3%
Kapitalisierungszinssatz	6,0-6,5%	5,8%-6,2%
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Nettomieteinnahmen (+2,0 / -2,0 %)	10 / -10	8 / -8
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0 %)	6 / -6	4 / -4
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-1,0 / +1,0 / +2,0 %)	89 / -65 / -115	81 / -61 / -108

1) Marktmieteinnahmen abzüglich Leerstands-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten

Grundstücke für zukünftige Projektentwicklungen oder mit unbestimmter zukünftiger Verwendung werden für einen Zeitraum von maximal zwölf Monaten nach dem Erwerb mit den Anschaffungskosten als beizulegender Zeitwert verwendet. Dies betrifft Renditeliegenschaften im Wert von EUR 130,2 Mio. (Vorjahr: EUR 80,9 Mio.). Danach erfolgt eine Bewertung auf Basis der Residualwertmethode im Wert von EUR 47,1 Mio. (Vorjahr: EUR 61,7 Mio.) oder nach der Vergleichswertmethode im Wert von EUR 107,4 Mio. (Vorjahr: EUR 89,9 Mio.).

ZUR VERÄUSSERUNG BESTIMMTES LANGFRISTIGES VERMÖGEN

Das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen beinhaltet ausschließlich zuvor als Renditeliegenschaften ausgewiesene Immobilien, die nicht zum strategischen Kernbestand zählen und veräußert werden sollen.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Postens dar:

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen in TEUR	H1 2025	2024
Stand per 01. Januar	57.952	7.524
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	1.198	57.819
Übertragungen in die Renditeliegenschaften	-16.321	-7
Investitionen	0	54
Marktwertveränderungen	0	-86
Veräußerungen	-42.077	-7.487
Effekte aus der Währungsumrechnung	188	135
Stand per 30. Juni / 31. Dezember	940	57.952

Wie bereits zum 31. Dezember 2024 wurden für alle zum Stichtag hier ausgewiesenen Objekte bereits Kaufverträge abgeschlossen. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist teilweise bereits im Aufstellungszeitraum erfolgt und wird für die restlichen Objekte für das zweite Halbjahr 2025 erwartet. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3 der zur Veräußerung bestimmten Immobilien basiert auf den erwarteten Kaufpreisen.

LIQUIDE MITTEL

Die zum 30. Juni 2025 in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel in Höhe von EUR 869,5 Mio. (31. Dezember 2024 EUR 603,5 Mio.) beinhalten zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel von EUR 1,0 Mio. (31. Dezember 2024 EUR 2,6 Mio.). Der Finanzmittelfonds beträgt mithin EUR 868,5 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 600,9 Mio.).

ERHALTENE ANZAHLUNGEN

Zum Stichtag bereits erhaltene Anzahlungen aus dem Verkaufsgeschäft in Polen sowie aus Verkäufen von Renditeliegenschaften in Deutschland in Höhe von EUR 141,9 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 131,8 Mio.) werden innerhalb der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Erlöse aus Verträgen mit Kunden im Sinne des IFRS 15 beinhalten die als Umsätze aus Vermietung ausgewiesenen fremderbrachten Betriebs- und Nebenkosten und die im Dienstleistungsergebnis ausgewiesenen eigenerbrachten Betriebs- und Nebenkosten, jeweils zuzüglich der weiterbelasteten anteiligen Grundsteuer und Gebäudeversicherung, sowie die polnischen Bau- und Projektdienstleistungen und sonstigen Dienstleistungserträge. Daneben stellen auch die Erlöse aus Verkäufen von Renditeliegenschaften oder Vorratsimmobilien Umsätze im Sinne des IFRS 15 dar. Die Kategorisierung der Umsatzerlöse ergibt sich aus den entsprechenden Angaben im Konzernlagebericht.

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich für das erste Halbjahr 2025 wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Netto-Ist-Miete	184,2	178,2
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	12,6	11,9
Mieterträge nach IFRS 16	196,9	190,1
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	44,4	44,0
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	3,1	2,9
Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15	47,5	47,0
Gesamt	244,4	237,1

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,4% auf EUR 184,2 Mio. gesteigert werden. Dabei betrug das gesamte Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland auf like-for-like-Basis 2,9% p. a. nach 2,7% p. a. im ersten Halbjahr 2024.

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

Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Instandhaltungsaufwendungen	18,7	19,1
Betriebskosten Leerstand	3,7	4,6
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	8,1	6,7
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	30,6	30,4
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	60,1	58,9
Aufwendungen aus Vermietung	90,7	89,2
Wertminderungen Mietforderungen	2,0	2,1
Gesamt	92,7	91,3

Das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie Wertminderungen auf Mietforderungen, liegt mit EUR 151,6 Mio. leicht über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: EUR 145,7 Mio.)

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

Verkaufsergebnis in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Deutschland		
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	44,9	19,2
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-45,3	-19,4
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-0,4	-0,2
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-0,5	-0,5
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	-0,5	-0,5
Verkaufsergebnis Deutschland	-0,9	-0,8
Polen		
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	3,4	14,2
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-2,5	-9,0
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	0,9	5,2
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	80,5	178,8
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-60,1	-143,2
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	20,4	35,7
Verkaufsergebnis Polen	21,3	40,9
Gesamt	20,4	40,1

Im Verkaufsergebnis der Vorratsimmobilien in Polen wirkten sich Effekte aus Kaufpreisallokationen von EUR 3,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 6,3 Mio.) ergebnismindernd aus.

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

Umsätze aus Dienstleistungen in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Energiemanagement	19,9	13,6
Bau- und Projektdienstleistungen der polnischen Aktivitäten	20,2	3,3
Hausmeistertätigkeiten	11,2	10,1
Multimediaservice	1,4	4,8
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	3,2	3,4
Sonstige Dienstleistungen	1,8	1,7
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	2,7	3,4
Gesamt	60,4	40,2
Wertminderungsaufwand	-0,4	-0,4
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-39,5	-21,0
Dienstleistungsergebnis	20,6	18,8

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

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

Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Aktiviert Personalaufwendungen	6,4	6,5
Zuwendungen der öffentlichen Hand	1,0	0,3
Erträge aus Anlagenabgängen	0,7	0,0
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,3	0,4
Auflösung von übrigen Rückstellungen	0,3	0,1
Mieterträge aus Zwischenvermietung noch nicht entwickelter Objekte	0,1	0,3
Übrige	2,1	0,5
Gesamt	10,9	8,0

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

Der Posten Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der halbjährlichen Bewertung der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften (einschließlich der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien), das Bewertungsergebnis bei Ankauf von Renditeliegenschaften und Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens.

Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

Bewertungsergebnis Immobilien in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Renditeliegenschaften	120,4	-134,8
Gesamt	120,4	-134,8

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum durch einen Anstieg der Mitarbeiter sowie Gehaltsanpassungen auf EUR 48,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 44,9 Mio.). Zum 30. Juni 2025 beschäftigte die TAG in Deutschland und in Polen insgesamt 1.905 Mitarbeiter*innen nach 1.856 Mitarbeiter*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2024.

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf selbst genutzte Immobilien sowie auf IT- und sonstige Geschäftsausstattung und belaufen sich im ersten Halbjahr 2025 auf EUR 6,8 Mio. nach EUR 6,1 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	3,7	4,0
EDV-Kosten	2,3	1,7
Werbekosten	1,7	1,0
Raumkosten	1,4	1,5
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1,1	1,2
Personalnebenkosten	1,0	1,0
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1,0	1,0
Versicherungen	0,7	0,6
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,5	0,5
Garantiedividenden	0,5	0,5
Beiträge und Spenden	0,4	0,5
Projektanlaufkosten Polen	0,3	0,7
Investor Relations	0,2	0,1
Übrige	1,7	1,7
Gesamt	16,4	15,9

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

Finanzergebnis in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	0,5	3,0
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-37,1	2,1
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	0,7	0,0
Zinsertrag	12,8	6,7
Zinsaufwand	-47,9	-31,6
Finanzergebnis	-71,1	-19,8
Nicht-zahlungswirksames Finanzergebnis aus Anleihen	4,7	1,6
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	38,0	-4,5
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-28,3	-22,7

Im nicht-zahlungswirksamen Finanzergebnis sind insbesondere Effekte aus der Bewertung der trennungspflichtigen Derivate der Wandelanleihen enthalten.

Die Ertragsteuern des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Laufende Steuern	9,3	16,4
Latente Steuern	21,2	-18,2
Gesamt	30,5	-1,7

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2025 ein Konzernergebnis von EUR 151,1 Mio. nach EUR -7,1 Mio. im ersten Halbjahr 2024. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Bewertungsgewinne des Immobilienportfolios zurückzuführen.

WEITERE ANGABEN

Zu weiteren Ereignissen und Geschäftsvorfällen der Berichtsperiode und zur Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu weiteren Angaben verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernzwischenlagebericht.

ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die TAG verfolgt eine regionale Steuerung ihres deutschen Wohnimmobilienportfolios und gliedert ihren Immobilienbestand im Segment „Vermietung Deutschland“ in die Regionen Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rhein-Ruhr, Rostock, Salzgitter und Übrige. Daneben erfolgt die Vermietung verschiedener Gewerbeimmobilien sowie durch die TAG betriebener Serviced Apartments. Als Bestandteil der Vermietungstätigkeit erbringt die TAG Dienstleistungen in den Geschäftsfeldern Energiemanagement, Handwerkertätigkeiten und Hausmeistertätigkeiten. Grundlage der Geschäftsaktivitäten dieser Bereiche ist die Vermietung von Bestandsimmobilien an Kund*innen der TAG.

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

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

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

Segmentberichterstattung in TEUR		Vermietung Deutschland	Vermietung Polen	Verkauf Polen	Sonstiges	Summe
Segmentumsatzerlöse	H1 2025	212.159	12.385	104.074	105.021	433.639
	H1 2024	206.743	8.502	196.199	78.109	489.553
Umsätze aus Vermietung	H1 2025	171.899	12.345	0	60.140	244.385
	H1 2024	169.817	8.358	0	58.881	237.056
Umsätze aus Dienstleistungen	H1 2025	40.260	39	20.198	0	60.497
	H1 2024	36.927	144	3.170	0	40.241
Umsätze aus Verkäufen	H1 2025	0	0	83.876	44.881	128.757
	H1 2024	0	0	193.029	19.228	212.256
Segmentaufwand	H1 2025	-93.835	-4.269	-84.233	-105.909	-288.246
	H1 2024	-91.768	-3.410	-157.269	-78.863	-331.310
Aufwand aus der Hausbewirtschaftung	H1 2025	-32.110	-491	0	-60.140	-92.741
	H1 2024	-32.020	-370	0	-58.881	-91.272
Aufwendungen aus Dienstleistungen	H1 2025	-21.931	-23	-17.914	0	-39.869
	H1 2024	-20.444	-35	-978	0	-21.457
Aufwendungen aus Verkäufen	H1 2025	0	0	-62.552	-45.769	-108.321
	H1 2024	0	0	-152.167	-19.981	-172.148
Personalaufwand	H1 2025	-32.210	-3.005	-12.811	0	-48.027
	H1 2024	-29.889	-2.911	-12.110	0	-44.910
Sonstige Erträge/Sonstige Aufwendungen	H1 2025	-7.584	-749	2.433	0	-5.900
	H1 2024	-9.415	-94	1.560	0	-7.950
Ergebnis aus Joint Ventures	H1 2025	0	0	673	0	673
	H1 2024	0	0	46	0	46
Anpassung Verkaufsergebnis Polen (i. W. PPA-Effekte)	H1 2025	0	0	5.938	0	5.938
	H1 2024	0	0	6.381	0	6.381
Adjusted EBITDA	H1 2025	118.324	8.116	19.840	-888	145.393
	H1 2024	114.975	5.092	38.930	-753	158.243
Finanzergebnis (zahlungswirksam)	H1 2025	-22.376	-6.608	672	0	-28.312
	H1 2024	-20.995	-4.779	3.114	0	-22.660
Gezahlte Steuern	H1 2025	-5.293	-251	-3.950	0	-9.494
	H1 2024	-5.187	-508	-8.089	0	-13.784
Garantiedividende Minderheiten/Ausschüttungen an Minderheiten	H1 2025	-320	0	50	0	-270
	H1 2024	-545	0	180	0	-365
Segmentergebnis	H1 2025	90.336	1.257	16.612	-888	107.317
	H1 2024	88.248	-195	34.135	-753	121.435

Zwischen den Segmenten Vermietung Polen und Verkauf Polen fanden Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 60.044 statt, die in dieser Sicht der Segmentberichterstattung bereits eliminiert worden sind. (Vorjahreszeitraum: TEUR 0) Die Umsätze zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Preisen verrechnet.

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

Segmentergebnis in TEUR	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Segmentergebnis	107.317	121.435
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	120.356	-134.757
Abschreibungen	-6.837	-6.126
Finanzergebnis nicht zahlungswirksam	-43.054	2.827
Übrige Anpassungen (gezahlte Ertragsteuern, Garantiedividende Minderheiten)	3.825	7.768
EBT	181.608	-8.853

ANGABEN ZU BEIZULEGENDEN ZEITWERTEN UND FINANZINSTRUMENTEN

Der beizulegende Zeitwert von Vermögenswerten und Schulden soll unter Verwendung möglichst marktnaher Inputfaktoren bestimmt werden. Die Bemessungshierarchie unterscheidet je nach Verfügbarkeit drei Stufen zur Unterteilung der Inputfaktoren:

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Berichtszeitraum erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

Die zum beizulegenden Zeitwert in der Konzernbilanz erfassten Finanzinstrumente stellen sich wie folgt dar:

Zeitwerte von Finanzinstrumenten in TEUR		30.06.2025	31.12.2024
Aktiva			
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 2	4.050	4.500
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	3.871	3.764
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	0	539
Passiva			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	-77.678	-12.204

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

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen nicht-börsennotierte Minderheitsanteile an Immobiliengesellschaften und Fonds. Die Bewertung dieser Beteiligungen beruht zum Teil auf beobachtbaren Marktpreisen (Stufe 2) und zum Teil auf unternehmensspezifischen Modellen wie marktüblichen Net-Asset-Value-Modellen unter Berücksichtigung von Daten, welche nicht am Markt beobachtbar sind (Stufe 3). Die in diesen Methoden verwendeten Eingangsparameter beinhalten unter anderem Annahmen über die zukünftigen Zahlungsströme sowie die Wertentwicklung von Immobilien und werden soweit möglich marktnah erhoben. Eine Veränderung des Zeitwerts der durch die Beteiligungsunternehmen gehaltenen Immobilien würde sich anteilig auf den Zeitwert der Beteiligung auswirken. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Daneben bestehen folgende Finanzinstrumente, die in der Konzernbilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden und deren Buchwerte keine angemessenen Näherungswerte für den beizulegenden Zeitwert darstellen:

Finanzinstrumente in TEUR	IFRS 13 Bewertungen	30.06.2025		31.12.2024	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 2	2.402.981	2.330.356	2.358.303	2.270.066
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 2	687.018	702.759	834.331	953.732
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 1	150.329	147.696	59.472	59.440
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Stufe 2	766.920	806.073	466.298	442.975

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten wird als Barwert der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen.

Die ebenfalls zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifizierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte und liquiden Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

FINANZRISIKOMANAGEMENT

Durch die variabel verzinslich aufgenommenen Refinanzierungen in Polen sowie in geringem Umfang auch in Deutschland und den nicht wesentlichen verzinslichen Aktiva unterliegt die TAG einem nur geringen Zinsänderungsrisiko, das sich in Abhängigkeit des zugrunde liegenden Marktzins nur unwesentlich verändern kann. Auf unterjährige Simulationsrechnungen wird deshalb verzichtet.

Darüber hinaus haben sich die finanziellen Risiken des Konzerns (Ausfallrisiko, Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko) im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2024 nicht wesentlich verändert.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Am 11. Juli 2025 hat der Bundesrat einer schrittweisen Absenkung des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 15% auf 10% – beginnend ab dem Geschäftsjahr 2028 – zugestimmt. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die Höhe der latenten Steuern sind noch zu ermitteln.

Darüber hinaus waren keine wesentlichen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 8. August 2025

Claudia Hoyer
(COO, Co-CEO)

Martin Thiel
(CFO, Co-CEO)

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

AN DIE TAG IMMOBILIEN AG, HAMBURG

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Gesamtergebnisrechnung, der Kapitalflussrechnung, der Eigenkapitalentwicklung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2025, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS® Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach haben wir die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft sowie auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Ohne unser Urteil einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass wir den im Konzernzwischenlagebericht enthaltenen Abschnitt „Nachhaltige Unternehmensentwicklung“ nicht unserer prüferischen Durchsicht unterzogen haben.

Hamburg, den 8. August 2025

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Annika Deutsch

Maximilian Freiherr v. Perger

Wirtschaftsprüferin

Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER*INNEN

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, 8. August 2025

Claudia Hoyer
(COO, Co-CEO)

Martin Thiel
(CFO, Co-CEO)

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. April 2025	Van Lanschot Kempen European Real Estate Seminar, New York
22. Mai 2025	Van Lanschot Kempen 23rd European Real Estate Seminar, Amsterdam
12. Juni 2025	Warburg Highlights Konferenz, Hamburg
25. Juni 2025	BNP Paribas Real Estate Conference, London
17. September 2025	EPRA Konferenz, Stockholm
22. September 2025	Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference, München
23. September 2025	Baader Investment Conference, München
19. November 2025	Kepler Cheuvreux Pan-European Real Estate Conference, London
24. November 2025	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
26. November 2025	Van Lanschot Kempen Konferenz, London
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 - 305

ir@tag-ag.com

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

www.tag-ag.com

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dem Zwischenbericht zum 2. 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.

Dieser Zwischenbericht liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

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