ZWISCHEN BERICHT 2024

ZUM 2. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

TAG Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Netto-Ist-Miete Gesamt	178,2	174,1
EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland und Polen	120,1	121,8
EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen	38,9	32,9
EBITDA (bereinigt) Gesamt	159,0	154,7
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	34,1	23,2
Konzernergebnis	-7,1	-304,7
FFO I je Aktie in EUR	0,50	0,51
FFO I	88,1	89,1
FFO II je Aktie in EUR	0,69	0,64
FFO II	121,4	111,6

Kennzahlen der Konzernbilanz	30.06.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	7.246,8	7.299,8
Eigenkapital	2.962,6	2.964,5
EPRA NTA je Aktie in EUR	18,33	18,31
LTV in %	46,6	47,0

Portfoliodaten	30.06.2024	31.12.2023
Einheiten Deutschland	84.374	84.682
Einheiten Polen (fertiggestellte Mietwohnungen)	2.629	2.417
Verkaufte Wohnungen Polen	1.056	3.586
Übergebene Wohnungen Polen	1.330	3.812
Immobilienvolumen Deutschland (in EUR Mio.)	5.323,2	5.442,9
Immobilienvolumen Polen (in EUR Mio.)	1.174,8	1.131,5
Immobilienvolumen Gesamt (in EUR Mio.)	6.498,0	6.574,4
Leerstand in % Deutschland (Gesamt)	4,5	4,3
Leerstand in % Deutschland (Wohneinheiten)	4,2	4,0
Leerstand in % Polen (Gesamt)	7,4	7,2
l-f-l Mietwachstum in % Deutschland	2,1	1,8
l-f-l Mietwachstum in % Deutschland (inkl. Leerstandsabbau)	2,7	2,3
l-f-l Mietwachstum in % Polen	4,5	10,8

Mitarbeiter*innen	30.06.2024	31.12.2023
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.843	1.816

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 30.06.2024 in EUR Mio.	2.398,9
Grundkapital zum 30.06.2024 in EUR	175.489.025
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.06.2024 (ausgegeben)	175.489.025
Anzahl der Aktien zum 30.06.2024 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	175.482.891
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 2024

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 2024 rund 84.400 (31. Dezember 2023: rund 84.700) Einheiten in Deutschland und in Polen rund 2.600 (31. Dezember 2023: ca. 2.400) 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 Multimediaversorgung der Mieter*innen unterstützt und das Angebot im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung erweitert. Das Energiemanagement ist in einer Tochtergesellschaft gebündelt und umfasst die gewerbliche Wärmelieferung in den konzerneigenen Beständen mit dem Ziel, das Energiemanagement zu optimieren. Mittelfristig sollen diese Services weiter ausgebaut und um neue Servicedienstleistungen für Mieter*innen ergänzt werden.

Die Investitionen der TAG 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 Marktkenntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung.

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

In Polen verfügt die TAG im Geschäftsfeld Vermietung von Wohnungen zum Stichtag über ca. 2.600 (31. Dezember 2023: ca. 2.400) fertiggestellte Mietwohnungen. Weitere ca. 1.200 (31. Dezember 2023: ca. 1.400) Mietwohnungen befinden sich zum Stichtag im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve zum zukünftigen Bau von ca. 4.600 (31. Dezember 2023: ca. 5.700) weiteren Wohnungen.

Im Bereich des Verkaufsgeschäfts, das auch Joint Ventures umfasst, sind in Polen zum Stichtag ca. 4.200 (31. Dezember 2023: 4.300) Wohnungen im Bau (inklusive 169 (31. Dezember 2023: 502) fertiggestellte und noch nicht verkaufte Wohnungen). Die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere ca. 19.300 (31. Dezember 2023: ca. 15.600) zukünftige Wohnungen. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2024 wurden in Polen insgesamt 1.056 (erstes Halbjahr 2023: 1.817) Wohnungen verkauft und 1.330 (erstes Halbjahr 2023: 863) Wohnungen an die Käufer übergeben.

Das langfristige Wachstumsziel der TAG sieht den Aufbau eines Bestandes von ca. 20.000 Mietwohneinheiten in Polen vor. Mittelfristig, d. h. bis Ende des Jahres 2028, soll der Mietwohnungsbestand auf ca. 10.000 Wohnungen anwachsen. 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 Unternehmensentwicklung

Fragen nach Nachhaltigkeitszielen und nach den Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die Umwelt und die Gesellschaft verändern insbesondere den Blick der Öffentlichkeit auf Unternehmen und Investitionsentscheidungen. Auch wenn die Priorität des Themas aufgrund makropolitischer Entwicklungen in Europa etwas in den Hintergrund getreten ist, trägt die TAG als großes Immobilienunternehmen eine besondere gesellschaftliche Verantwortung. Unseren Mieter*innen wollen wir langfristig ein gesichertes Zuhause und guten Service bieten und ihnen – soweit wir es als Vermieter vermögen – in schwierigen Situationen, wie z. B. durch die Energiekrise verursacht, helfend zur Seite stehen und flexible Lösungen anbieten. Ein wesentlicher Aspekt für gutes Wohnen ist die Schaffung lebenswerter Nachbarschaften. Die TAG Immobilien AG trägt im Rahmen ihrer Quartiersentwicklungen wesentlich dazu bei, das

soziale Umfeld weiter zu verbessern. Insgesamt stehen im deutschen Wohnungsportfolio mittlerweile 27 Begegnungsstätten für mehr als 28.000 Wohnungen bzw. rund ein Drittel der Mieterhaushalte zur Verfügung. Hierbei steht die Förderung von Kindern und Jugendlichen, die in den Bereichen, Bildung, Sport, Musik und Kreativität unterstützt werden, genauso im Mittelpunkt wie die Einbeziehung von Familien sowie die Integration und Einbindung älterer Menschen in das gesellschaftliche Leben vor Ort.

Daneben gilt es, unsere Mitarbeiter*innen, die sich tagtäglich engagieren, bei ihrer Arbeit so gut wie möglich zu unterstützen. Unser Ziel ist es, Nachhaltigkeitsaspekte entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette in unsere Unternehmensstrategie einzubeziehen. So haben wir im Geschäftsjahr 2020 die TAG Miteinander Stiftung gegründet, um noch gezielter dazu beizutragen, dass Menschen, die in unseren Quartieren wohnen, in guten Verhältnissen leben und Freude am Miteinander und gelebter Nachbarschaft haben. Als verantwortungsvoller Arbeitgeber räumen wir unseren Mitarbeiter*innen die Möglichkeiten des flexiblen und mobilen Arbeitens ein. Eigenverantwortung und gemeinsames Engagement, respektvolles und transparentes Miteinander tragen entscheidend zum Unternehmenserfolg bei.

Wir verstehen die nachhaltige Unternehmensentwicklung außerdem als ganzheitliches Konzept mit Synergieeffekten zwischen den verschiedenen Nachhaltigkeitsebenen: Mit wirtschaftlicher Stabilität und dauerhaften Erträgen schaffen wir die Voraussetzungen für soziales und ökologisches Engagement und unsere sozialen und ökologischen Maßnahmen wirken sich wiederum positiv auf den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg der TAG aus. Im Ergebnis werden wir damit den wesentlichen Anforderungen unserer unterschiedlichen Stakeholder gerecht.

Die TAG hatte ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2012 veröffentlicht. Seitdem haben wir unser nachhaltiges Handeln jedes Jahr offengelegt. Wir haben Maßnahmen beschrieben, Fortschritte dargestellt und Herausforderungen beleuchtet. Das werden wir auch weiterhin tun, doch der zehnte Nachhaltigkeitsreport (abrufbar unter www.tag-ag.com im Bereich „Nachhaltigkeit/Berichte“) ist der letzte in dieser Form. Ab dem Geschäftsjahr 2024 werden wir die dann für uns geltenden neuen Standards der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) umsetzen und unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung in den zusammengefassten Lagebericht integrieren.

Unser Engagement im Bereich der nachhaltigen Unternehmensentwicklung wird auch von Ratingagenturen gewürdigt und ausgezeichnet. Im aktuellen im Mai 2024 veröffentlichten ESG-Rating von Sustainalytics wurde die TAG erneut in die bestmögliche Kategorie „vernachlässigbares ESG-Risiko“ eingestuft. Die TAG liegt nun auf dem zweiten Platz von mehr als 1.000 Immobilienunternehmen und auf Rang 9 aller über 16.000 analysierten Unternehmen weltweit.

WIRTSCHAFTSBERICHT

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

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank nach den letzten vorliegenden Daten für das zweite Quartal 2024 um 0,1% im Vergleich zum Vor- und Vorjahresquartal. Hauptursache für diesen leichten Rückgang waren die leicht rückläufigen Investitionen in Ausrüstungen und Bauten.

Die Inflationsrate lag in Deutschland im Juni 2024 bei 2,2%, nach 2,4% im Mai und jeweils 2,2% im April und März 2024. Ursächlich für diese konstante Entwicklung waren überwiegend stabile Preise bei Nahrungsmitteln, die seit

Jahresbeginn die Inflationsrate konstant halten (+1,1% im Vorjahresvergleich). Energieprodukte verbilligten sich um 2,1% im Juni 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Inflationsrate ohne Energie und Nahrungsmittel, auch als Kerninflation bezeichnet, stand demgegenüber im Juni 2024 bei 2,9% und lag damit zum ersten Mal seit Februar 2022 (+2,8%) wieder unter der Marke von 3%.

Die Europäische Zentralbank senkte im Juni 2024 die drei Leitzinssätze um jeweils 25 Basispunkte. Als Begründung für diese erste Zinssenkung wurde aufgeführt, dass seit September 2023 die Inflation um mehr als 2,5% Punkte zurückgegangen ist und die Inflationsaussichten sich ebenfalls verbessert haben. Mittelfristig soll so eine Rückkehr zur 2%-Zielinflation angesteuert werden.

Laut dem ifo Geschäftsklimaindex hat sich die Stimmung der Unternehmen in Deutschland im Vergleich zu einem stetigen Anstieg in den ersten fünf Monaten des Jahres im Juni 2024 leicht verschlechtert. Der Index fiel auf 88,6 Punkte und lag damit auf dem identischen Vorjahreswert in der Vergleichsperiode. Die Erwartungen fielen damit wieder pessimistischer aus als zu Jahresbeginn, da die Unternehmen einen sinkenden Auftragsbestand für das verarbeitende Gewerbe bemängeln und Groß- und Einzelhandel ihre aktuelle Lage vermehrt als schlecht bewerten.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit stieg die Zahl der Arbeitslosen im Juni 2024 im Vergleich zum Vormonat zwar leicht an, die Arbeitslosenquote blieb jedoch mit 5,8% im Vergleich zum Mai 2024 unverändert und im Vergleich zur durchschnittlichen Quote des Vorjahres von 5,7% hat sie sich nur sehr leicht erhöht.

Nach den aktuellen Projektionen der Deutschen Bundesbank im Juni 2024 fasst die deutsche Wirtschaft jedoch langsam Tritt. Nach einer zweijährigen Schwächephase wird nicht nur der private Konsum nach und nach anziehen, ab der zweiten Jahreshälfte sollen auch die Exportgeschäfte wieder besser laufen. Im laufenden Jahr 2024 wird eine BIP-Steigerung um 0,3% erwartet. In den beiden Folgejahren könnte die deutsche Wirtschaft dann um 1,1% beziehungsweise 1,4% wachsen. Die Bundesbank bestätigt damit im Wesentlichen ihre Prognose von Dezember 2023. Die Inflationsrate dürfte von jahresdurchschnittlich 6,0% im vergangenen Jahr auf 2,7% im Dezember 2024 sinken. Diese Entwicklung ist vor allem auf sinkende Preise von Energie und Nahrungsmitteln zurückzuführen. Allerdings erweist sich die Inflation als hartnäckig, vor allem bei den Dienstleistungen. Dabei spielen die kräftig steigenden Löhne und der davon ausgehende Kostendruck eine wichtige Rolle. Für das Jahr 2025 erwartet die Bundesbank eine stabile Inflationsrate von 2,7%. Im Jahr 2026 soll die Teuerung dann deutlicher auf durchschnittlich 2,2% sinken.

Im Jahr 2023 sind ca. 1,9 Mio. Menschen nach Deutschland zugezogen. Die Anzahl der Auswanderer aus Deutschland betrug rund 1,3 Mio. Der Wanderungssaldo betrug folglich in 2023 ca. 600.000. Seit dem 18. November 2023 bestehen darüber hinaus weitere Einwanderungsmöglichkeiten mit der neu gestalteten „Blauen Karte EU“. Fachkräfte mit Berufsausbildung und akademischer Ausbildung haben nun Anspruch auf eine Aufenthaltserlaubnis, wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind. Seit dem 1. März 2024 gilt weiterhin die Berufserfahrenenregelung für alle Berufe. Wer einen vom Ausbildungsstaat anerkannten Berufs- oder Hochschulabschluss und mindestens zwei Jahre Erfahrung im angestrebten Beruf vorweisen kann, darf in Deutschland arbeiten. Zudem wird Pflegehilfskräften aus Drittstaaten der Zugang zum Arbeitsmarkt erleichtert. Vor diesem Hintergrund wird der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland weiterhin hoch bleiben.

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

Nach der Frühjahrsprognose der Europäischen Kommission wird das polnische Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 2,8% wachsen – und damit fast dreimal so schnell wie der Durchschnitt in der Europäischen Union. Dank steigender Löhne und sinkender Inflation steht mehr Geld für den privaten Konsum zur Verfügung, auch neue Sozialleistungen und Lohnerhöhungen im öffentlichen Dienst tragen zum Aufschwung bei. Da eine Förderperiode aus EU-Mitteln für Polen in 2023 endete, werden die Investitionen in 2024 voraussichtlich jedoch langsamer wachsen als in 2023.

Gemäß den Daten der polnischen Statistikbehörde GUS (Główny Urząd Statystyczny) war im ersten Quartal 2024 das saisonbereinigte BIP um 0,5% höher als im Vorquartal und um 1,3% höher als im ersten Quartal des Vorjahres. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal nahm das saisonbereinigte BIP um 2,0% zu.

Der Konjunkturrückgang in 2023 hatte nur begrenzte Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt, so wird die Arbeitslosenquote laut Erwartungen der EU-Kommission zwar in 2024 geringfügig ansteigen, soll aber auf einem historischen Tiefstand von circa 3,0% bleiben, während der EU-Durchschnitt bei 6,0% liegt. Löhne und Gehälter sollten im Jahr 2024 weiterhin schnell steigen (nach einem Lohnwachstum von 14,4% zum Ende des Q1 2024 im Vergleich zum Vorjahr), was zu einem Reallohnanstieg in diesem Jahr führen würde.

Für die durchschnittliche Inflationsrate wird in 2024 ein deutlicher Rückgang auf 4,3% nach 10,9% im Vorjahr erwartet. So lag die Inflationsrate im Juni 2024 bei 2,6% im Vergleich zum Vorjahresmonat. Ein Tiefpunkt wurde bereits im ersten Halbjahr 2024 im März mit 2,0% gegenüber dem Vorjahresmonat erreicht.

Der Leitzins der polnischen Nationalbank lag im ersten Halbjahr 2024 unverändert gegenüber dem Vorjahresende bei 5,75%.

Entwicklung des deutschen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

Der Immobiliendienstleister JLL verzeichnete im ersten Halbjahr 2024 ein Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 15,7 Mrd. auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt und damit ein Plus von rund 10% im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023. Nach dem Beginn der Zinssenkungen durch die Europäische Zentralbank am 8. Juni 2024 war die Erleichterung an den Finanz- und Immobilienmärkten spürbar – dies schlug jedoch nicht in Euphorie an den Investmentmärkten aus, war die Zinssenkung mit 25 Basispunkten doch allgemein erwartet worden. Weitere Zinssenkungen wurden zudem offengelassen. Der aktuelle Aufschwung ist dabei ausschließlich auf Einzeltransaktionen zurückzuführen. Diese summierten sich in den ersten sechs Monaten auf EUR 11,5 Mrd. Dies entspricht einem Plus von 26% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Anteil der Portfoliotransaktionen ging dagegen weiter zurück und erreichte nur noch EUR 4,2 Mrd., ein Minus von 19% gegenüber dem ersten Halbjahr 2023. Die Assetklasse Living/Wohnen ist mit einem Volumen von EUR 3,7 Mrd. wieder an die Spitze gerückt, davon entfallen EUR 3,4 Mrd. auf Wohnimmobilien und knapp EUR 300 Mio. auf Gesundheitsimmobilien. Insgesamt wurden 18.900 Wohneinheiten gehandelt, davon entfielen knapp 15.000 Einheiten auf das zweite Quartal. Im Vorjahreszeitraum waren es 20.500 Wohneinheiten. Im Gegensatz zur vergangenen Marktphase ist der Wohninvestmentmarkt jedoch durch eine hohe Kleinteiligkeit gekennzeichnet. Jede zweite Transaktion im zweiten Quartal hatte ein Volumen von weniger als EUR 10 Mio. Neben einer höheren Unsicherheit bei großvolumigen Transaktionen ist dies insbesondere darauf zurückzuführen, dass eigenkapitalstarke Akteure dominieren, die eher kleinteilige Investments bevorzugen.

Nach einem schwachen Jahresauftakt hat sich das Geschehen auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt nach Angaben von BNP Paribas Real Estate im zweiten Quartal 2024 deutlich belebt und das Transaktionsvolumen ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. In den ersten sechs Monaten 2024 wurden deutschlandweit EUR 3,3 Mrd. in größere Wohnungsportfolios (ab einer Größe von 30 Wohneinheiten) investiert. Das Halbjahresresultat liegt um 25% über dem Vorjahr, dabei aber um 59% unter dem langjährigen Mittel. Die sonst dominierenden großen Bestandsportfolien (Ø 10 Jahre: 47%) haben mit einem Umsatzanteil von 31% wieder deutlich mehr zum Umsatz beigetragen als in den beiden Vorjahren. Auf Immobiliendeals im Segment über EUR 100 Mio. entfällt fast die Hälfte (49%) des Investitionsvolumens (Ø 10 Jahre: 51%). Die Investitionen beliefen sich hier auf EUR 1,61 Mrd. Dies kann als Indiz für die Konsolidierungsphase gewertet werden, die sich derzeit im Abschluss befindet. Das deutsche Kapital ist mit einem Anteil von 76% am Umsatz (Ø 10 Jahre: 75%) deutlich dominanter als im Vorjahr. Mit Abstand stärkste Käufergruppe ist die öffentliche Hand mit einem Umsatz von rund EUR 1,2 Mrd. und einem Marktanteil von 36% (Ø 10 Jahre: 9%).

Laut JLL-Analyse im Juli 2024 bleibt der Aufholprozess für den Immobilieninvestmentmarkt im Trend mühsam, da Immobilien als Anlageprodukt für viele institutionelle Investoren derzeit nicht im Fokus stehen. Da die Spitzenrenditen in fast allen Assetklassen innerhalb des Immobilieninvestmentmarktes stabil sind, sollte der Tiefpunkt erreicht sein und in Zukunft wieder positive Wertsteigerungen erwartbar sein. Etwas weiter im Zyklus sind Wohnimmobilien: Die Renditen für Mehrfamilienhäuser sind im Durchschnitt der sieben Metropolen bereits leicht gesunken, was auf steigende Preise schließen lässt. Entscheidend für die Entwicklung der Spitzenrenditen im weiteren Jahresverlauf wird die Entwicklung der Risikoprämie als Differenz zwischen den Renditen für Immobilien und den Renditen für Staatsanleihen in den kommenden Wochen sein. Die Zinssenkung der EZB im Juni 2024 hatte darauf und auf die Finanzierungszinsen keinen großen Einfluss, da diese bereits eingepreist war. Ein weiterer Beleg für eine Normalisierung des Wohninvestmentmarktes könnte sein, dass die Käufer zunehmend heterogener werden. So wurden im ersten Halbjahr rund 34% der Käufe von Asset- und Fondsmanagern, 19% von Immobiliengesellschaften und rund 33% von kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen getätigt. Alle aktuellen Rahmenbedingungen sprechen für eine weitere Belebung des Investmentmarktes für Wohnimmobilien.

Schließlich geht auch BNP davon aus, dass die Dynamik in der zweiten Jahreshälfte 2024 auf dem Wohninvestmentmarkt in Deutschland steigt. Das erste Halbjahr 2024 belegt, dass sich die Phase der Konsolidierung und der Preisfindung nun dem Ende zuneigt und der Immobilienmarkt in einen Normalzustand übergeht. Die verbesserte und fundamental gute Nachfragesituation rückt wieder vermehrt in den Fokus der Käuferinnen und Käufer, die die Gunst der Stunde nutzen, um sich bietende Chancen zu realisieren. Die Leitzinssenkung der EZB wird als erster Schritt gesehen, der vor dem Hintergrund der rückläufigen Inflation zu weiteren Schritten in den nächsten Quartalen führen dürfte. Dadurch könnten die Fremdkapitalbeschaffungskosten sinken. Der Druck auf den Mietwohnungsmarkt bleibt durch ein deutliches Bevölkerungswachstum in den letzten beiden Jahren hoch, was sich bereits in der höchsten Mietpreisdynamik seit vielen Jahren niederschlägt. Auf der Angebotsseite ist mangels ausreichenden Wohnungsneubaus auf absehbare Zeit kaum mit einer Entlastung zu rechnen. Ein sich weiter verbesserndes Verhältnis von Angebot und Nachfrage spricht daher für eine Investition in deutsche Wohnimmobilien.

Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

Laut den Auswertungen von JLL war im ersten Halbjahr 2024 eine reduzierte Verkaufsaktivität im Vergleich zum Vorjahr festzustellen. Wesentliche Ursache dafür war das Ende 2023 ausgelaufene Förderprogramm für zinsgünstige Kredite für erstmalige Erwerber von Wohnungen sowie ein möglicherweise noch in 2024 in Kraft tretendes neues Förderprogramm, das zu einem Abwarten bei Kaufinteressenten geführt hat. Von Januar bis Juni 2024 verkauften

Bauträger in den sechs Kernmärkten (Warschau, Krakau, Breslau, Dreistadt, Posen und Lodz) fast 21.000 Einheiten nach ca. 27.000 Einheiten im ersten Halbjahr 2023. Im zweiten Quartal 2024 wurden laut JLL in den größten Märkten rund 9.800 Einheiten verkauft, 11% weniger als im ersten Quartal 2024. Die Rückgänge variierten stark zwischen den Städten: In Krakau (-27%) und Warschau (-19%) waren sie am größten, während Posen (-10%) und Lodz (-7%) moderatere Rückgänge verzeichneten. In Dreistadt blieben die Verkaufszahlen nahezu stabil (-2%) und in Breslau stiegen sie sogar um 14%.

Trotz der reduzierten Zahl verkaufter Einheiten erhöhten sich die Preise für Wohnimmobilien weiter. Die durchschnittlichen Preise der angebotenen Einheiten stiegen Ende Juni 2024 im Vergleich zu Ende März 2024 am stärksten in Warschau (4,9%) und Lodz (4,6%) und am wenigsten in Breslau (0,5%). In Krakau und Dreistadt stiegen die Preise um 3,3% bzw. 1,7% im Vergleich zum vorherigen Quartal. Posen war der einzige Markt, der einen leichten Rückgang der Durchschnittspreise verzeichnete, mit einer Korrektur von -0,7%. Auf Jahresbasis wurde der höchste Anstieg der Preise mit über 20% in Warschau verzeichnet. Ein ähnlicher Anstieg (18%) wurde in Lodz registriert. Ein signifikanter jährlicher Preisanstieg wurde auch in Krakau, Dreistadt und Poznań (zwischen 12% und 14,8% im Jahresvergleich) beobachtet. In Breslau lag der Preisanstieg im letzten Jahr unter 10%.

Im Bereich der Mieten für Neubauwohnungen war im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum festzustellen, dass die Mieten leicht über dem Vorjahresniveau liegen (0,8% im Gesamtdurchschnitt). Nur in Breslau lagen sie (-2%) auf einem etwas geringerem Niveau. Im Zeitraum von Januar 2021 bis Januar 2024 sind die Mieten indessen um 85% gestiegen, bei einem gleichzeitigen Rückgang des Mietangebots um 54%.

MITARBEITER*INNEN

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

Mitarbeiter*innen	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	899	927
Hausmeister*innen	508	500
Verwaltung und Zentralbereiche	353	321
Handwerker*innen	87	95
Gesamt	**1.846**	**1.843**

Von den hier dargestellten Mitarbeiter*innen entfallen 1.233 (Vorjahr: 1.227) Mitarbeiter*innen auf Deutschland und 613 (Vorjahr: 616) Mitarbeiter*innen auf Polen.

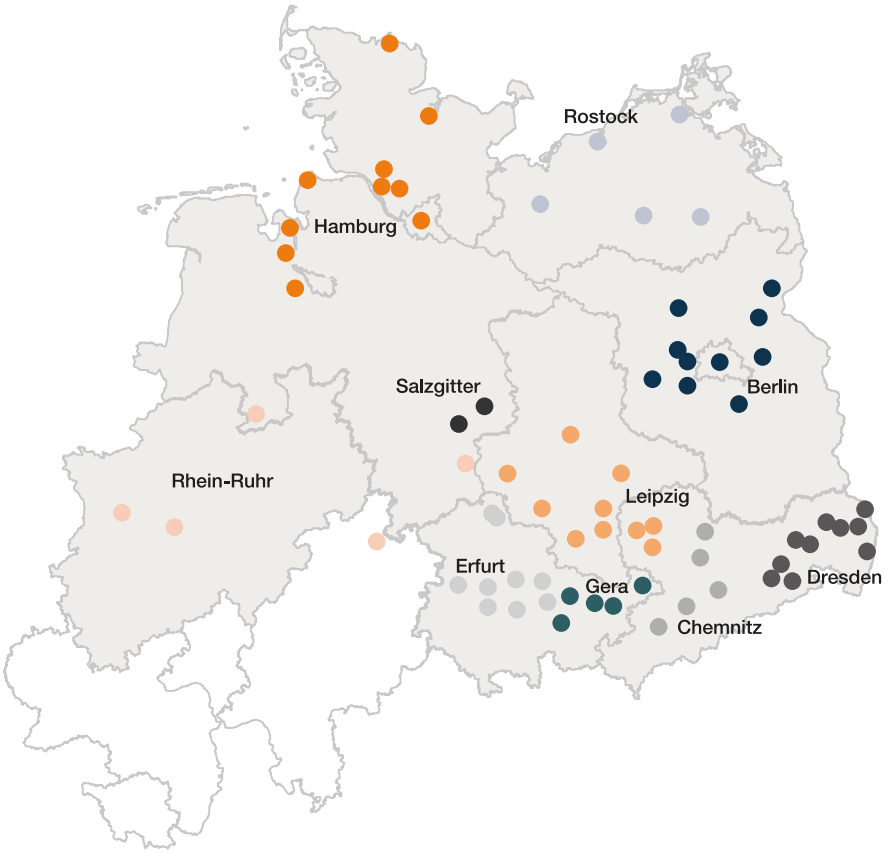
SONSTIGE ANGABEN

Mit Ausnahme der Vergütung der Organe der Gesellschaft waren keine 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 2024 rund 84.400 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:



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

%-Satz: anteiliger IFRS-Buchwert Immobilienvermögen zum 30. Juni 2024

Portfoliodaten Deutschland	30.06.2024	31.12.2023
Einheiten	84.374	84.682
Fläche in m²	5.053.691	5.070.247
Immobilienvolumen in EUR Mio.[1)]	5.323,2	5.442,9
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	339,2	336,7
Netto-Ist-Miete in EUR je m² (gesamt)	5,86	5,78
Netto-Ist-Miete in EUR je m² (Wohneinheiten)	5,77	5,71
Leerstand in % (gesamt)	4,5	4,3
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)[2)]	4,2	4,0
l-f-l Mietwachstum in %	2,1	1,8
l-f-l Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,7	2,3

1) EUR 6.498,0 Mio. bzw. im Vorjahr EUR 6.574,4 Mio. Immobilienvolumen gesamt (davon entfallen EUR 1.174,8 Mio. bzw. im Vorjahr EUR 1.131,5 Mio. auf Immobilien in Polen)

2) ohne Akquisitionen

An- und Verkäufe im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 in Deutschland

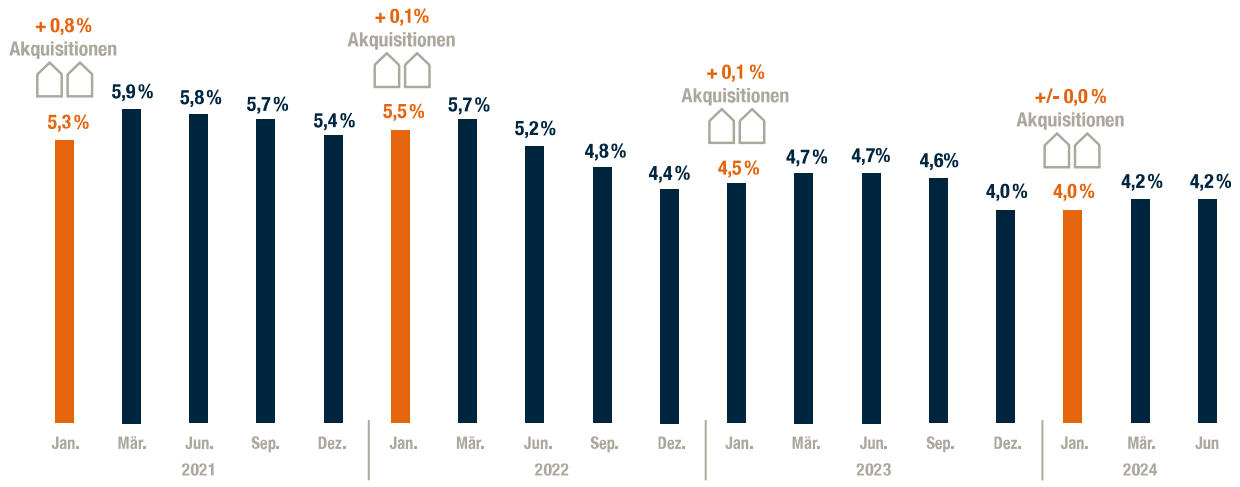
Von Januar bis Juni 2024 wurden Verkaufsverträge für insgesamt 882 Einheiten beurkundet. Der kumulierte Verkaufspreis beträgt EUR 78,4 Mio., dies entspricht dem 19,2-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete bzw. einer Bruttoanfangsverzinsung von 5,2%. Der erwartete Nettoliquiditätszufluss aus diesen Verkäufen beträgt EUR 66,2 Mio. Der durchschnittliche Leerstand der verkauften Wohnungen lag bei ca. 2,0%.

Das Closing der Verkäufe ist zum Teil schon im ersten Halbjahr 2024 erfolgt, hieraus ergab sich ein in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasstes Verkaufsergebnis von EUR 0,1 Mio. Für ca. 718 Einheiten erfolgte das Closing nach dem Stichtag bzw. wird, allerdings nur für einen kleineren Anteil, noch im Verlauf des dritten Quartals 2024 stattfinden. Für diese Einheiten mit Closing nach dem Stichtag wird ein Nettoliquiditätszufluss von ca. EUR 58,8 Mio. erwartet.

Ankäufe wurden im ersten Halbjahr 2024 in Deutschland nicht getätigt.

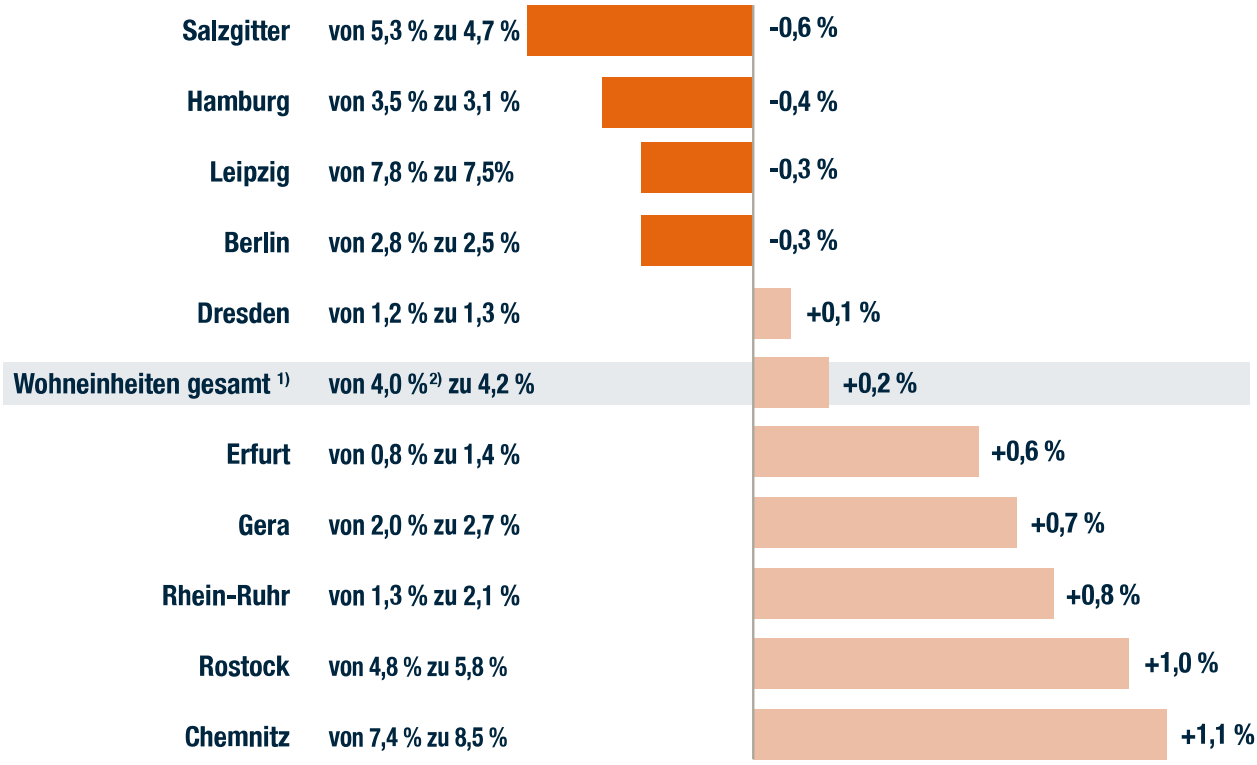
Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der Leerstandsquote in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2021 und im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024:



Zu Beginn des Geschäftsjahres 2024 war ein leichter Anstieg des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns um 0,2%-Punkte auf 4,2% im März 2024 zu verzeichnen, der sich im zweiten Quartal 2024 bei 4,2% gehalten hat. Für das zweite Halbjahr wird mit einer Reduktion des Leerstands gerechnet. Die für das vollständige Geschäftsjahr 2024 abgegebene Prognose, die eine Reduzierung des Leerstands im Vergleich zum Jahresbeginn um 0,2%- bis 0,4%-Punkte vorsieht, wird unverändert beibehalten.

Zu der Entwicklung des Leerstands im ersten Halbjahr 2024 haben die von der TAG bewirtschafteten deutschen Regionen (Veränderung in %-Punkten seit Geschäftsjahresbeginn) wie folgt beigetragen:



1) inklusive Akquisitionen 2023
2) Stand zum 01. Januar 2024

Im Gesamtportfolio, das u. a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 30. Juni 2024 bei 4,5% nach 4,3% 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 2024[1]:

Region	Einheiten	Fläche m²	IFRS Buchwert 30.06.2024 EUR Mio.	Ist-Rendite	Leerstand 30.06.2024	Leerstand Dez. 2023	Netto-Ist-Miete EUR / m²	Neuvermietungsmiete EUR / m²	l-f-l Mietwachstum (y-o-y)	l-f-l Mietwachstum gesamt[1)] (y-o-y)	Instandhaltungsaufwand EUR / m²	Capex EUR / m²
Berlin	9.587	555.276	759,9	5,4%	2,5%	2,8%	6,26	7,31	2,6%	3,5%	3,87	6,39
Chemnitz	7.964	469.641	352,8	7,6%	8,5%	7,4%	5,18	5,32	1,6%	0,9%	3,18	5,29
Dresden	5.874	378.393	516,4	5,5%	1,3%	1,2%	6,28	6,62	2,2%	3,0%	2,61	2,89
Erfurt	10.162	574.291	656,3	5,8%	1,4%	0,8%	5,61	5,87	1,6%	1,6%	4,48	6,95
Gera	9.169	531.723	392,8	8,5%	2,7%	2,0%	5,39	5,74	2,5%	3,0%	2,57	4,71
Hamburg	6.502	397.907	514,9	5,7%	3,1%	3,5%	6,33	6,91	3,3%	4,8%	4,95	8,62
Leipzig	13.296	771.900	728,1	6,6%	7,5%	7,7%	5,61	5,94	2,4%	3,7%	3,23	10,80
Rhein-Ruhr	3.794	238.837	306,1	5,5%	2,1%	1,3%	5,98	6,66	3,2%	2,9%	7,84	5,79
Rostock	7.744	434.279	497,1	5,8%	5,8%	4,8%	5,82	6,39	1,2%	1,2%	4,28	9,59
Salzgitter	9.179	563.062	504,9	7,1%	4,7%	5,3%	5,58	5,82	0,9%	1,9%	4,21	8,02
Wohneinheiten	**83.271**	**4.915.309**	**5.229,3**	**6,2%**	**4,2%**	**4,0%**	**5,77**	**6,16**	**2,1%**	**2,7%**	**3,89**	**7,21**
Gewerbeeinheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	996	127.953	-	-	13,2%	14,1%	8,64	-	-	-	-	-
Sonstige[2)]	107	10.429	93,9	9,4%	1,0%	0,9%	15,26	-	-	-	-	-
Gesamtportfolio	**84.374**	**5.053.691**	**5.323,2**	**6,5%**	**4,5%**	**4,3%**	**5,86**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

1) inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

2) beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS-Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 73,7 Mio.

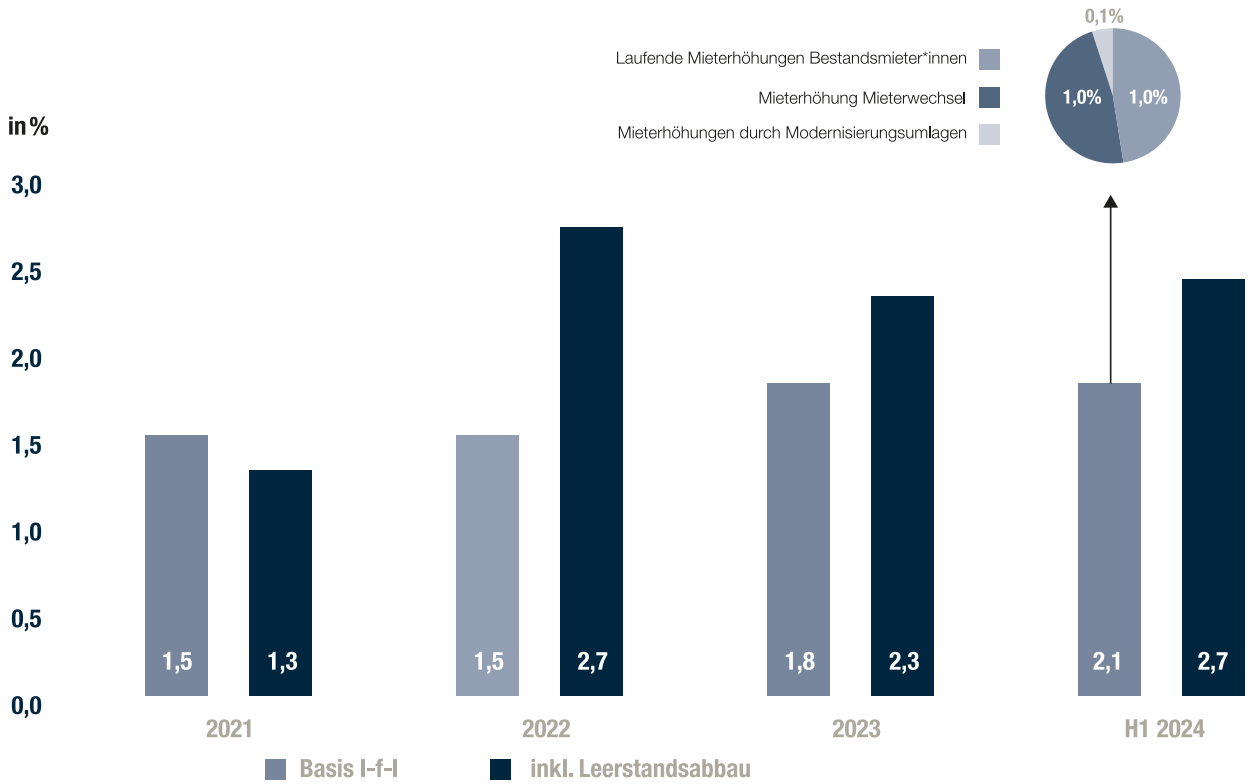
1 Gesamtportfolio Deutschland Wohnen, Gewerbe und Sonstiges

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) 2,1% nach 1,8% p. a. zum Jahresende 2023. Dieses Mietwachstum von 2,1% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter*innen (1,0% nach 0,8% zum Vorjahresende), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (1,0% nach 0,9% zum Vorjahresende) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,1% nach 0,1% zum Vorjahresende) zusammen.

Inklusive der Effekte aus der Leerstandsentwicklung betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 2,7% p. a. (2,3% im Geschäftsjahr 2023). Die für das vollständige Geschäftsjahr 2024 abgegebene Prognose für das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis von 2,2% bis 2,7% bleibt weiter bestehen.

Die nachfolgende Grafik zeigt noch einmal zusammengefasst die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren ab 2021 und im ersten Halbjahr 2024:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in den ersten sechs Monaten 2024 von EUR 5,71 je m² zum Ende des Geschäftsjahres 2023 auf EUR 5,77 je m² leicht gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten zu durchschnittlich EUR 6,16 je m² nach EUR 6,02 je m² im Vorjahr.

Neubewertung des Portfolios zum 30. Juni 2024

Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren wurde das Immobilienportfolio der TAG auch zum 30. Juni 2024 durch unabhängige Sachverständige bewertet. Die nächste vollständige Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt zum 31. Dezember 2024.

Für das Portfolio in Deutschland ergab sich für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres ein Bewertungsverlust von EUR -144,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -471,2 Mio.). Dies setzt sich zusammen aus einem positiven Bewertungseffekt von EUR 134,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 54,5 Mio.) durch eine besser als in der vorherigen Bewertung angenommene operative Entwicklung sowie aus einem negativem Bewertungseffekt von EUR -278,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -525,9 Mio.) durch die sogenannte „yield expansion“, d. h. höhere Kapitalisierungs- und Diskontierungssätze. Im Vergleich zum Buchwert zum Jahresbeginn entspricht dies einer Wertminderung von -2,7% nach einer Wertminderung von -7,4% im ersten Halbjahr 2023.

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

Region	30.6.2024 Verkehrswert (IFRS)	30.6.2024 Verkehrswert (EUR/m²)	30.6.2024 Bewertungsmultiplikator	FY 2024 Bewertungsgewinn/ -verlust	Operative Performance/ weitere Marktentwicklungen	Anteil Yield Compression	31.12.2023 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2023 Verkehrswert (EUR/m²)	31.12.2023 Bewertungsmultiplikator
Berlin	759,9	1.313,9	18,0	-22,0	12,4	-34,3	778,3	1.338,9	18,6
Chemnitz	352,8	732,7	12,8	-18,2	0,7	-18,9	368,4	765,2	13,4
Dresden	516,4	1.330,4	17,7	-15,3	5,8	-21,1	530,6	1.367,0	18,4
Erfurt	656,3	1.099,3	16,3	-17,1	9,5	-26,6	670,2	1.121,3	16,7
Gera	392,8	706,2	11,3	-12,0	10,5	-22,5	402,4	723,3	11,7
Hamburg	514,9	1.269,4	17,0	-10,8	24,1	-34,8	522,2	1.287,7	17,7
Leipzig	728,1	932,8	14,8	-19,9	40,0	-60,0	741,0	948,1	15,3
Rhein-Ruhr	306,1	1.232,4	17,3	-7,0	12,5	-19,5	318,9	1.270,9	17,9
Rostock	497,1	1.122,5	16,8	-9,3	12,5	-21,8	509,5	1.129,4	16,8
Salzgitter	504,9	894,2	13,8	-11,9	6,7	-18,6	512,3	907,3	14,2
Wohneinheiten	**5.229,3**	**1.036,9**	**15,5**	**-143,6**	**134,5**	**-278,1**	**5.353,8**	**1.058,4**	**16,0**
Akquisitionen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige	93,9[1)]	1.933,6[2)]	10,7[2)]	-0,7	-0,1	-0,6	89,0	2.020,7	11,6
Gesamtportfolio	**5.323,2**	**1.038,7**	**15,5**	**-144,3**	**134,4**	**-278,7**	**5.442,9**	**1.060,6**	**16,0**

1) inkl. Buchwert Projektentwicklungen von EUR 73,7 Mio.

2) exkl. Projektentwicklungen

Der Bewertungsmultiplikator des deutschen Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Netto-Ist-Miete) ist von 16,0 zum Jahresende 2023 auf 15,5 zum 30. Juni 2024 gesunken. Dies entspricht einer Bruttoanfangsrendite von 6,5% nach 6,3% zum 31. Dezember 2023 und einem Wert von rund EUR 1.040,00 je m² nach ca. EUR 1.060,00 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 2024 von 4,32:1 (Vorjahreszeitraum: 4,62:1) auf EUR 193,0 Mio. nach EUR 90,3 Mio. im Vorjahreszeitraum. Bei Herstellungskosten von EUR 152,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: 76,3 Mio.), einschließlich Effekten aus der Kaufpreisallokation von EUR 6,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: 26,0 Mio.), ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 40,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 14,0 Mio.).

Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten 2024 Verkäufe von 1.056 (Vorjahr: 1.817) Wohnungen beurkundet und 1.330 (Vorjahreszeitraum: 863) Wohnungen an die Käufer*innen übergeben. Zum 30. Juni 2024 stellt sich das Verkaufsportfolio in Polen in einem Überblick wie folgt dar:

Region	Einheiten gesamt	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m² Einheiten Gesamt	Buchwert 30. Juni 2024 in Mio. EUR[1)]
Breslau	4.423	1.010	3.413	276.797	69[2)]
Posen	3.217	390	2.827	174.469	87
Warschau	8.679	1.880	6.799	442.486	279
Dreistadt	6.015	887	5.128	301.557	210
Lodz	872	0	872	33.559	10
Krakau	248	0	248	12.263	10
Verkaufseinheiten	**23.454**	**4.167[3)]**	**19.287**	**1.241.131**	**665**

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

2) Buchwert beinhaltet EUR 1,4 Mio. an selbst genutzten Büroimmobilien

3) davon 169 fertig gestellte und noch nicht verkaufte Einheiten

Vermietungsportfolio

Im Bereich der Vermietung wurden in Polen im Sechsmonatszeitraum zum 30. Juni 2024 Mieteinnahmen (Netto-Ist-Mieten) von EUR 8,4 Mio. nach EUR 4,2 Mio. im Vorjahreszeitraum erzielt. Bei Aufwendungen aus der Vermietung von EUR 0,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,5 Mio.) ergab sich ein Mietergebnis von EUR 8,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 3,7 Mio.). Zum Stichtag waren 2.629 (31. Dezember 2023: 2.417) Einheiten in der Vermietung. Der Leerstand im Vermietungsportfolio belief sich in Polen zum 30. Juni 2024 auf 7,4% (31. Dezember 2023: 7,2%). Das like-for-like Mietwachstum bei den Wohnungen, die bereits seit mindestens einem Jahr in der Vermietungsphase sind, betrug 4,5% p. a. zum 30. Juni 2024 nach 10,8% p. a. im Geschäftsjahr 2023.

Zum 30. Juni 2024 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 m² Einheiten Gesamt	Buchwert 30. Juni 2024 in Mio. EUR
Breslau	2.975	1.190	675	1.110	134.677	229
Posen	2.329	904	301	1.124	109.994	160
Warschau	1.553	0	0	1.553	68.763	29
Dreistadt	903	0	185	718	20.283	26
Lodz	535	535	0	0	23.028	56
Übrige	86	0	0	86	31.352	10
Wohneinheiten zur Vermietung	**8.381**	**2.629**	**1.161**	**4.591**	**388.097**	**510**

Weitere Details des Vermietungsportfolios in Polen zeigt die nachfolgende Übersicht:

Region	Einheiten	Fläche in m²	IFRS-Buchwert 30.6.2024 in EUR Mio.	Ist-Rendite	Leerstand 30.6.2024	Leerstand 31.12. 2023	Netto-Ist-Miete in EUR/ m²/Monat[1)]	l-f-l-Mietwachstum (y-o-y)[3)]
Breslau	1.149	48.025	136,2	6,4%	2,5%	3,2%	15,08	4,0%
Posen	896	40.547	120,2	4,7%	6,8%	0,9%	11,71	5,0%
Lodz	527	22.020	53,2	5,8%[2)]	14,4%[2)]	29,4%	11,71	-
Wohneinheiten gesamt	**2.572**	**110.592**	**309,6**	**5,7%**	**6,5%**	**6,7%**	**13,28**	**4,5%**
Gewerbeeinheiten	57	6.507	17,7	6,8%	22,6%	17,0%	15,45	-
Gesamtportfolio	**2.629**	**117.099**	**327,3**	**5,7%**	**7,4%**	**7,2%**	**13,37**	**-**

1) Buchwerte und Netto-Ist-Miete basierend auf dem Umrechnungskurs PLN / EUR von 0,2316 am 30.06.2024

2) inkl. des im März 2024 fertiggestellten neuen Projektes in Lodz

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

Neubewertung des Portfolios zum 30. Juni 2024

Auch in Polen wird das Immobilienportfolio zweimal jährlich durch einen unabhängigen Sachverständigen bewertet. Das Bewertungsergebnis resultiert, analog zum deutschen Portfolio, aus den langfristig gehaltenen Renditeliegenschaften. Diese betreffen zum wesentlichen Teil das Vermietungsportfolio sowie zu einem geringeren Teil unbebaute Grundstücke in einer früheren Entwicklungsphase. Hier ergab sich im ersten Halbjahr 2024 ein Bewertungsgewinn von EUR 9,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 15,6 Mio.).

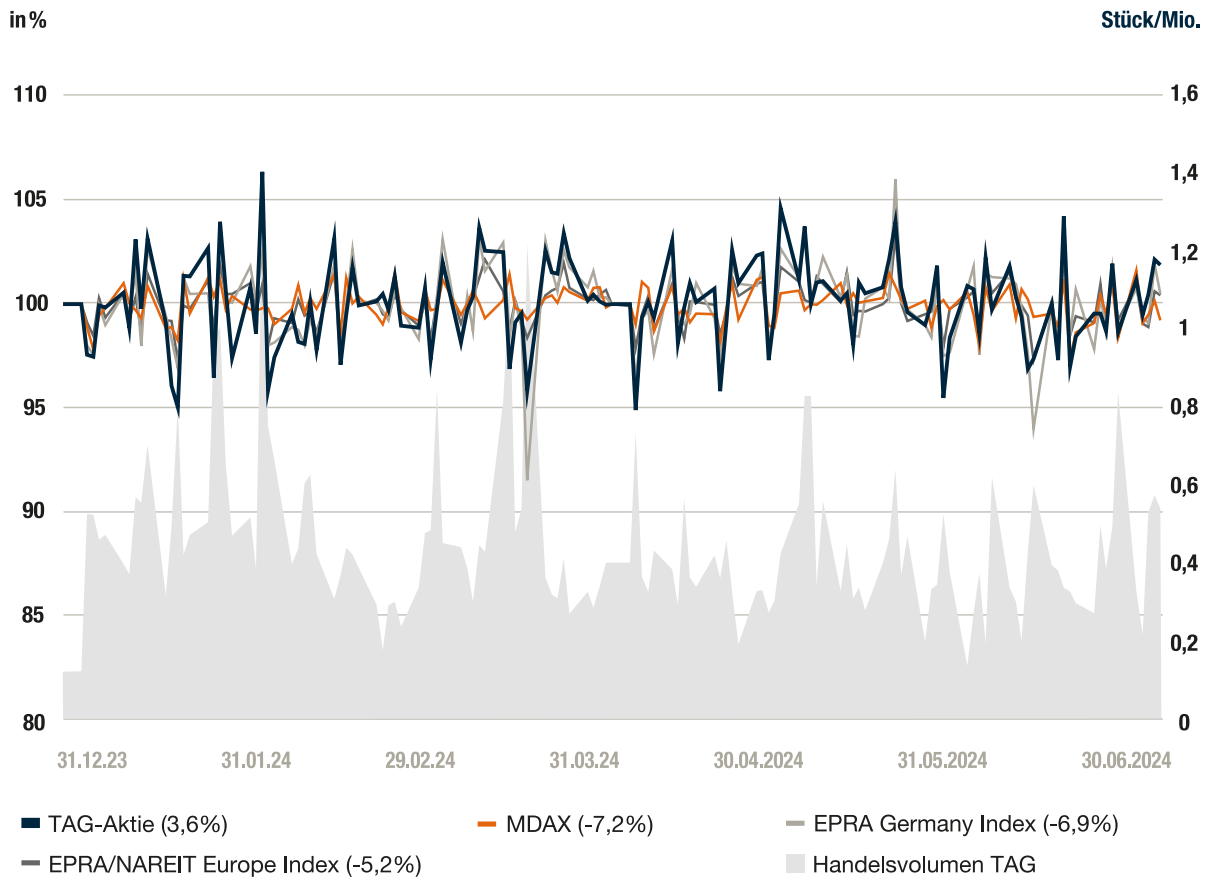
TAG-AKTIE UND KAPITALMARKT

Kursentwicklung

Der Kursverlauf der TAG-Aktie war im ersten Halbjahr 2024 volatil und zeigte während der Berichtsperiode einen positiven Trend, welcher sich auch nach der Berichtsperiode im Juli fortgesetzt hat. Ausgehend von einem Schlusskurs zum Jahresende 2023 von EUR 13,20 notierte die im MDAX gelistete Aktie am 28. Juni 2024 in der Schlussauktion mit EUR 13,67 (+4%). Die Höchstnotierung lag am 22. Mai bei EUR 14,87 der Tiefstkurs lag Anfang März 2024 bei EUR 11,27.

Als Vergleich verzeichnete der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, im ersten Halbjahr 2024 einen Rückgang um 5%.

Auf nationaler Ebene verlor der MDAX-Index rund 7%, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete ebenfalls einen Rückgang in Höhe von rund 7%, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:

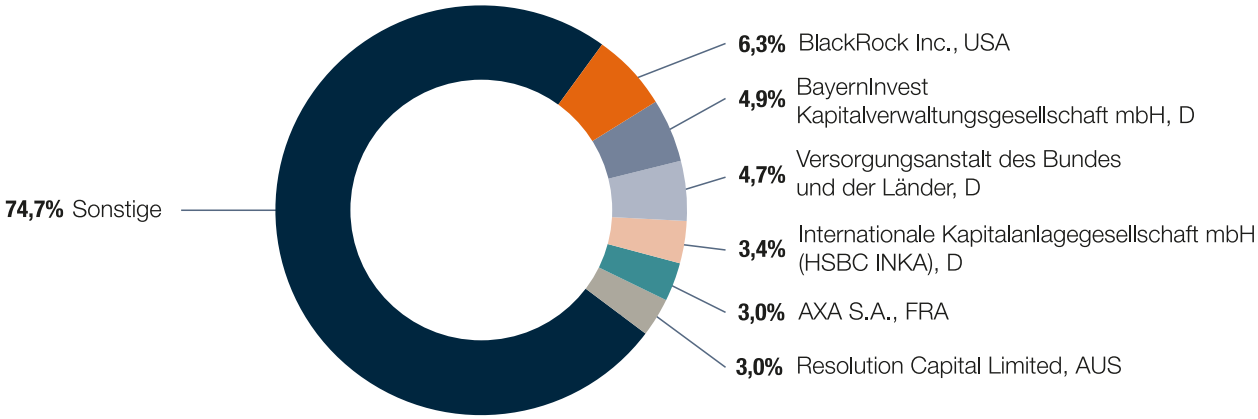


Grundkapital und Aktionärsstruktur

Die Marktkapitalisierung der TAG war mit EUR 2,4 Mrd. zum 30. Juni 2024 gegenüber dem 31. Dezember 2023 (EUR 2,3 Mrd.) leicht erhöht. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 30. Juni 2024 unverändert zum Ende des Vorjahres bei EUR 175.489.025,00 beziehungsweise 175.489.025 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei knapp 100% des Grundkapitals, 6.134 Stück Aktien (nach 6.484 Stück Aktien zum 31. Dezember 2023) 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 2024) zeigt. Hierbei wird die zuletzt an die TAG gemeldete Anzahl von Stimmrechten zugrunde gelegt, das heißt, dass sich der Anteil innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte, ohne eine Meldepflicht ausgelöst zu haben.



Dividende

Abweichend von der Ausschüttungspolitik der früheren Jahre wurde durch die ordentliche Hauptversammlung am 28. Mai 2024 beschlossen, analog zum Vorjahr auch für das Geschäftsjahr 2023 keine Dividende auszuschütten. Die dadurch im Unternehmen verbleibende Liquidität soll zur weiteren Stärkung der Kapitalbasis sowie zur Finanzierung neuer renditestarker Projekte in Polen, sowohl im Verkaufs- als auch im Vermietungsgeschäft, genutzt werden.

Eine Entscheidung über eine Dividendenzahlung für das Jahr 2024 wird frühestens zum Ende des Jahres mit den Prognosen für das Jahr 2025 erfolgen und steht in Abhängigkeit von den Marktbedingungen und der Refinanzierung aller Finanzverbindlichkeiten.

Rating

Die Ratingagentur Moody's hat im Mai 2024 das langfristige Credit Rating der TAG Immobilien AG auf „Investment Grade, Baa3, Ausblick stabil" hochgestuft (zuvor: „Non Investment Grade, Ba1, Ausblick stabil"). Die Heraufstufung des Ratings spiegelt nach Auffassung von Moody's insbesondere die anhaltend starke operative Leistung der TAG sowie die disziplinierte Finanzpolitik des Unternehmens in einem infolge steigender Zinsen herausfordernden Marktumfeld wider.

Die Ratingagentur S&P Global bestätigte bereits im März 2024 das bestehende Investment-Grade-Rating von BBB-, veränderte jedoch den Ausblick von negativ auf stabil.

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

Veränderung in der Besetzung des Aufsichtsrats

Mit Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung der TAG am 28. Mai 2024 endeten die Amtszeiten der beiden amtierenden Aufsichtsratsmitglieder Herr Dr. Philipp Wagner und Herr Eckhard Schultz. Herr Dr. Wagner hatte sein Amt zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2024 niedergelegt. Bei Herrn Schultz endete die zuvor erfolgte gerichtliche Bestellung mit Ablauf der Hauptversammlung.

Herr Schultz wurde nunmehr auch von den Aktionären der TAG in den Aufsichtsrat gewählt. Für den Ausscheidenden Herrn Dr. Wagner wurde Frau Gabriela Gryger, Unternehmensberaterin aus Warschau mit langjähriger und ausgewiesener Expertise im polnischen Wohnimmobilienmarkt, als weitere Vertreterin der Anteilseigner neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Nach diesen Neuwahlen beläuft sich die Frauenquote im Aufsichtsrat der TAG, wie auch im Vorstand, auf 50%.

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

Ertragslage

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten sechs Monaten 2024 ein Konzernergebnis von EUR -7,1 Mio. nach EUR -304,7 Mio. im Vorjahr. Wesentliche Ursache für das negative Konzernergebnis war ein weiterhin negatives Bewertungsergebnis, das sich jedoch im Berichtszeitraum deutlich von EUR -455,5 Mio. in der Vergleichsperiode auf nunmehr EUR -134,8 Mio. im ersten Halbjahr 2024 verringerte.

Im operativen Bereich verbesserte sich das Mietergebnis gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 0,7 Mio. auf EUR 145,7 Mio. Die positive Entwicklung ergibt sich überwiegend aus dem weiter fortgesetzten Mietwachstum. So betrug das gesamte like-for-like Mietwachstum im deutschen Portfolio 2,7% p. a. Auch im polnischen Vermietungsportfolio konnte durch die Fertigstellung weiterer Projekte Mietwachstum generiert werden. Demgegenüber reduzierte sich die Miete im deutschen Portfolio durch die in den vergangenen Quartalen durchgeführten Verkäufe.

Das Verkaufsergebnis trug mit EUR 40,1 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR 13,3 Mio.) wiederum positiv zum Konzernergebnis bei. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien sowie dem Verkauf eines unter den Renditeobjekten ausgewiesenen Grundstücks in Polen. Zu beachten ist, dass das Verkaufsergebnis aus Polen einen ergebnisreduzierenden Effekt aus der Kaufpreisallokation in Höhe von EUR 6,3 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR 26,0 Mio.) enthält. Die aktuelle operative Marge liegt aufgrund von geänderten Projektzusammensetzungen bei den Verkäufen leicht unter dem Vorjahr, entspricht jedoch den geplanten Werten. Die Ertragsteuern saldieren sich, überwiegend infolge des Bewertungsverlustes, durch einen latenten Steuerertrag in Höhe von EUR 18,2 Mio. zu einem gesamten Steuerertrag von EUR 1,7 Mio. nach einem Steuerertrag von EUR 68,2 Mio. im Vorjahr.

Durch den weiteren Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts konnte im Berichtszeitraum in diesem Bereich ein gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 2,9 Mio. auf EUR 18,8 Mio. gestiegener Ergebnisbeitrag erzielt werden.

Auch im Bereich des sonstigen Finanzergebnisses, des Zinsertrags und der Zinsaufwendungen verlief die Entwicklung positiv. In Summe verbesserte sich dieses Finanzergebnis im Vorjahresvergleich um EUR 20,0 Mio. auf EUR -19,8 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR -39,8 Mio.). Neben positiven Bewertungseffekten aus Derivaten und erhöhten Zinseinnahmen aus Bankguthaben machten sich auch vorgenommene Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten ergebnissteigernd bemerkbar.

Die übrigen Aufwendungen und Erträge trugen in Höhe von EUR -58,9 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR -51,8 Mio.) zum Konzernergebnis bei. Der Anstieg resultierte überwiegend in Höhe von EUR 2,8 Mio. aus gestiegenen Personalaufwendungen, im Wesentlichen aufgrund der zum Vergleichszeitraum gestiegenen Mitarbeiteranzahl, sowie in Höhe von EUR 2,6 Mio. aus geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen.

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. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
EBIT Deutschland	-35,2	-357,8
EBIT Polen (Vermietung)	14,4	2,8
EBIT Deutschland und Vermietung in Polen	**-20,7**	**-355,0**
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	134,8	471,2
Abschreibungen	5,3	4,9
Verkaufsergebnis	0,8	0,7
EBITDA (bereinigt) Vermietung	**120,1**	**121,8**
Netto-Ist-Miete	178,2	174,1
EBITDA-Marge (bereinigt)	**67,4%**	**69,9%**
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-25,8	-29,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-5,7	-2,5
Garantiedividende Minderheiten	-0,5	-0,5
FFO I	**88,1**	**89,1**
davon aus der Geschäftstätigkeit in Deutschland	88,2	89,5
davon aus der Geschäftstätigkeit in Polen	-0,2	-0,4
Aktivierte Instandhaltungsaufwendungen	-5,5	-4,5
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	**82,6**	**84,6**
Modernisierungs-Capex	-30,0	-35,9
AFFO	**52,6**	**48,7**
Verkaufsergebnis Deutschland	-0,8	-0,7
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	34,1	23,2
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	**121,4**	**111,6**
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	175.483	175.442
FFO I je Aktie in EUR	**0,50**	**0,51**
FFO II je Aktie in EUR	**0,69**	**0,64**
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	175.483	175.442
FFO I je Aktie in EUR	**0,50**	**0,51**
FFO II je Aktie in EUR	**0,69**	**0,64**

Im Berichtszeitraum hat sich der FFO I von EUR 89,1 Mio. auf EUR 88,1 Mio. (-1%) leicht reduziert. Im Wesentlichen ist dies auf Immobilienverkäufe in Deutschland zurückzuführen, die durch das wachsenden Vermietungsportfolio in Polen nicht vollständig kompensiert werden konnten. Dies erklärt auch den Rückgang des bereinigten EBITDA aus der Vermietung um EUR 1,7 Mio. im Periodenvergleich. Demgegenüber konnte das Netto-Finanzergebnis nach Rückführung

der Brückenfinanzierung aus dem Erwerb der ROBYG S.A. im Oktober 2023 um EUR 3,9 Mio. verbessert werden. Gegenläufig wirkten höhere zahlungswirksame Ertragsteuern von EUR 3,2 Mio.

Der AFFO verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 52,6 Mio. bzw. 8%, dies war überwiegend auf geringeren Modernisierungs-Capex im ersten Halbjahr 2024 zurückzuführen.

In Bezug auf den FFO II war infolge des deutlich erhöhten bereinigten Verkaufsergebnisses ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um EUR 9,8 Mio. bzw. 9% zu verzeichnen. Das bereinigte Verkaufsergebnis Polen trug hierzu maßgeblich bei und ermittelte sich wie folgt:

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
EBIT Polen – Verkäufe	**31,7**	**21,8**
Effekte aus der Kaufpreisallokation	6,3	26,0
Bewertungsergebnis	-	- 15,6
Abschreibungen	0,8	0,8
Erträge aus Joint Ventures	0,1	-
EBITDA (angepasst) Polen – Verkäufe	**38,9**	**32,9**
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam)	3,1	- 0,9
Zahlungswirksame Ertragsteuern	- 8,1	- 8,1
Minderheitenanteile	0,2	- 0,8
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	**34,1**	**23,2**

Vermögenslage

Die Bilanzsumme sank zum 30. Juni 2024 leicht auf EUR 7.246,8 Mio. nach EUR 7.299,8 Mio. zum 31. Dezember 2023. Zum 30. Juni 2024 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 6.498,0 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 6.574,4 Mio.), davon entfallen EUR 5.323,2 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 5.442,9 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 1.174,8 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 1.131,5 Mio.) auf Immobilien in Polen. Die Buchwerte der Renditeliegenschaften beliefen sich unter Berücksichtigung des zum Stichtag erfassten Bewertungsergebnisses von EUR -134,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -455,2 Mio.) auf EUR 5.763,5 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 5.935,3 Mio.). Die Buchwerte der Immobilien des Vorratsvermögens betrugen EUR 666,0 Mio. gegenüber EUR 629,6 Mio. zum Ende des Vorjahres. Der Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien hat sich insbesondere durch einen größeren Verkauf, bei dem der Eigentumsübergang erst nach dem Berichtsstichtag erfolgt, von TEUR 7.524 auf TEUR 66.378 deutlich erhöht.

Für laufende Instandhaltung und Modernisierungen hat die TAG in Deutschland in ihrem like-for-like-Portfolio, d. h. ohne Akquisitionen eines Geschäftsjahres und ohne Projektentwicklungen, Ausgaben im ersten Halbjahr 2024 in Höhe von insgesamt EUR 54,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 56,7 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 19,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 16,2 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 35,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 40,5 Mio.) aufgewendet, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	15,4	21,7
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	14,6	14,2
Mieterwechsel	5,5	4,6
Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like-Portfolio	**35,5**	**40,5**

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

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Akquisitionen Geschäftsjahr	0,0	0,2
Projektentwicklungen	67,1	36,9
davon kapitalisierte Zinsen	*1,3*	*0,9*
like-for-like-Portfolio Deutschland[1)]	35,5	40,5
davon Investitionen in bestehende Fläche	*35,5*	*40,5*
Sonstige[2)]	0,0	0,0
Investitionen Renditeliegenschaften	**102,6**	**77,6**

1) Investitionen in Renditeliegenschaften: EUR 35,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 40,3 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien: EUR 0,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,2 Mio.)

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

Die in der Tabelle ausgewiesenen Projektentwicklungen betreffen Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen. In die im Vorratsvermögen ausgewiesenen Projektentwicklungen wurden in Deutschland EUR 8,2 Mio. (Vorjahr: EUR 5,6 Mio.) und in Polen EUR 201,4 Mio. (Vorjahr: EUR 173,4 Mio.) investiert.

Finanzlage und Eigenkapital

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

in EUR Mio.	30.06.2024	31.12.2023
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	149,0	128,6
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-1,4	-1,2
Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung	**147,6**	**127,4**

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2024 minderte sich das Eigenkapital leicht, im Wesentlichen durch das negative Konzernergebnis, um EUR -1,9 Mio., sodass sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2024 auf EUR 2.962,6 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 2.964,5 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 40,9% nach 40,6% zum 31. Dezember 2023.

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

	NTA	NTA
in EUR Mio.	**30.06.2024**	**31.12.2023**
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.884,4	2.885,2
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	540,6	550,8
Zeitwert Derivate	8,2	10,1
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	70,6	51,9
Geschäfts- und Firmenwert	-283,9	-281,8
Immaterielle Vermögenswerte	-3,7	-4,1
EPRA NTA (verwässert)	**3.216,2**	**3.212,1**
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	175.483	175.444
EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)	**18,33**	**18,31**

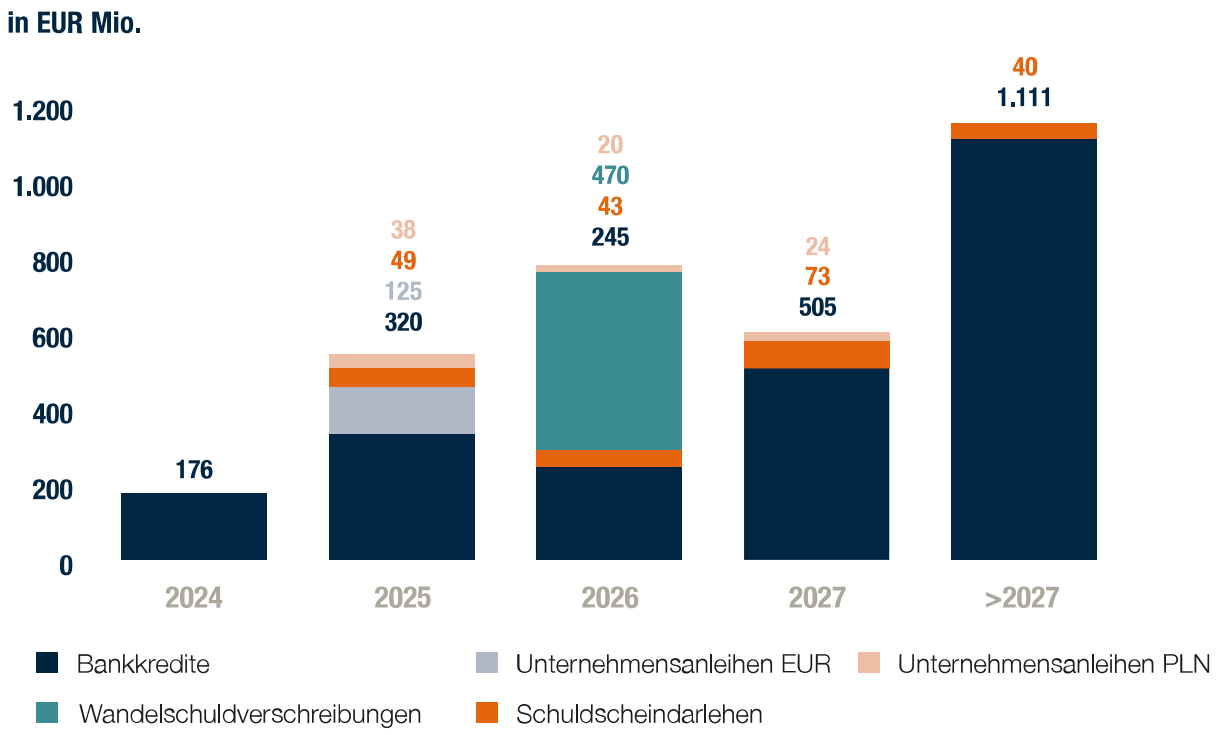
Für die im August 2020 emittierte Wandelschuldverschreibung 2020/2026 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 470,0 Mio.) waren keine Verwässerungseffekte bei der Berechnung des EPRA NTA zu berücksichtigen, da der Aktienkurs zum Stichtag unter dem aktuellen Wandlungspreis von EUR 31,95 je Aktie liegt.

Nachfolgend wird die Berechnung des Verschuldungsgrads Loan-to-Value (LTV) gezeigt:

in EUR Mio.	**30.06.2024**	**31.12.2023**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.353,3	2.290,3
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	417,4	523,9
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	464,9	463,5
Liquide Mittel	-149,0	-128,6
Nettofinanzverschuldung	**3.086,6**	**3.149,0**
Renditeliegenschaften	5.763,5	5.935,3
Immobilien im Sachanlagevermögen	2,1	2,0
Immobilien des Vorratsvermögens	666,0	629,6
Immobilien des zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögens	66,4	7,5
Immobilienvolumen (Buchwert)	**6.498,0**	**6.574,4**
Geleistetete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	-28,1	-3,8
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	97,7	75,7
Anteile an Joint Ventures inkl. Ausleihungen	56,0	58,9
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	**6.623,6**	**6.705,2**
LTV	**46,6%**	**47,0%**

Im ersten Halbjahr erfolgten wesentliche Tilgungen in Form von Rückzahlungen eines fälligen Schuldscheindarlehens über EUR 59 Mio. Wesentliche Neuaufnahmen erfolgten im Rahmen einer besicherten Bankenfinanzierung in Höhe von EUR 90 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren.

Die vertraglichen Restlaufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten stellen sich zum 30. Juni 2024 wie folgt dar[2]:



Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit dieser Finanzverbindlichkeiten betrug zum Stichtag 4,5 Jahre (31. Dezember 2023: 4,8 Jahre). Der durchschnittliche Zins belief sich auf 2,3% (31. Dezember: 2,2%). 95,0% (31. Dezember 2023: 95,1%) der Finanzierungsverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2024 auslaufenden Kredite, die, mit Ausnahme einiger in polnischen Złoty aufgenommenen Verbindlichkeiten, ganz überwiegend auf Euro lauten, prolongiert bzw. zurückgezahlt werden.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die TAG konnte trotz des weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Umfelds gute operative Ergebnisse, sowohl in Deutschland als auch in Polen, erzielen. Der FFO I lag infolge der im deutschen Portfolio durchgeführten Wohnungsverkäufe mit EUR 88,1 Mio. leicht unter dem Niveau des Vorjahres von EUR 89,1 Mio., der FFO II belief sich dank gestiegener Verkaufsergebnisse in Polen auf EUR 121,4 Mio. nach EUR 111,6 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der EPRA NTA je Aktie blieb, trotz Verlusten aus der Immobilienbewertung von EUR 134,8 Mio., nach einem Bewertungsverlust von EUR -455,5 Mio. in der Vorjahresperiode, stabil bei EUR 18,33 Mio. nach EUR 18,31 Mio. zum 31. Dezember 2023. Der Verschuldungsgrad LTV verbesserte sich, trotz des Bewertungsverlustes, auf 46,6% nach 47,0% zum 31. Dezember 2023.

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

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 Maßnahmen (Immobilienverkäufe, erfolgte Refinanzierungen und Aussetzung der Dividende) über ausreichend Liquidität und ist stabil finanziert.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Prognosen für das Geschäftsjahr 2024

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu sowie zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Prognose wird auf die ausführlichen Darstellungen im jeweiligen Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ des zusammengefassten Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2023 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 2024, die mit dem zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 veröffentlicht wurden, bleiben unverändert und stellen sich wie folgt dar:

- **FFO I: EUR 170–174 Mio.** (2023: EUR 170–174 Mio., ca. +/-0% im Vergleich zum Vorjahr) bzw. EUR 0,98 je Aktie (2023: EUR 0,98, ca. +/-0% im Vergleich zum Vorjahr)

- **FFO II** (FFO I zuzüglich Verkaufsergebnis): **EUR 217–223 Mio.** (2023: EUR 240–246 Mio., ca. -9% im Vergleich zum Vorjahr) bzw. EUR 1,25 je Aktie (2023: EUR 1,38, ca. -9% im Vergleich zum Vorjahr)

Die Anzahl der Aktien, die für die Prognose des FFO I und des FFO II je Aktie verwendet wurde, beläuft sich auf die aktuell ausstehende Aktienanzahl (ohne eigene Aktien) von 175,5 Mio. Stück. Die FFO I-Prognose wurde darüber hinaus auf Basis des zum 31. Dezember 2023 vorhandenen Immobilienportfolios abgegeben, berücksichtigt also keine weiteren Akquisitionen oder Verkäufe.

Für die operativen Ergebnisse des Konzerns werden die nachfolgend dargestellten Werte angenommen. Dabei wird für das Geschäftsjahr 2024 erstmalig das (bereinigte) EBITDA für die Segmente Vermietung Deutschland, Vermietung Polen und für den Verkauf Polen prognostiziert. Mit dieser detaillierteren Prognose sollen die operativen Erfolgsquellen innerhalb des TAG-Konzerns weiter verdeutlicht werden.

- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland**: **EUR 218–222 Mio.**

  (Prognose 2024: EUR 223–227 Mio., ca. -2% im Vergleich zum Vorjahr)

- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Polen**: **EUR 11–13 Mio.**

  (Prognose 2024: EUR 6–8 Mio., ca. 57% im Vergleich zum Vorjahr)
- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Gesamt**: **EUR 230–234 Mio.**

  (Prognose 2024: EUR 230–234 Mio., ca. +/- 0% im Vergleich zum Vorjahr)
- **EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen**: **EUR 64–70 Mio.**

  (Prognose 2024: EUR 100–106 Mio., ca. -35% im Vergleich zum Vorjahr)
- **Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen**: **EUR 46–52 Mio.**

  (2024: EUR 72–78 Mio., ca. -35% im Vergleich zum Vorjahr)

Buchgewinne oder Buchverluste aus dem Verkauf von Wohnungen in Deutschland wurden für Zwecke der FFO II-Prognose nicht angenommen.

Für den FFO I wird in 2024 im Vergleich zu 2023 eine konstante Entwicklung erwartet. Ein leicht reduziertes operatives Ergebnis aus dem deutschen Vermietungsgeschäft, das im Wesentlichen auf die im Geschäftsjahr und im Vorjahr durchgeführten Wohnungsverkäufe zurückzuführen ist, kann durch steigende operative Ergebnisse aus dem wachsenden Vermietungsbestand in Polen ausgeglichen werden. Während im Bereich der Zinsaufwendungen infolge der mittlerweile erfolgten Rückzahlung der Brückenfinanzierung aus dem Erwerb von ROBYG eine Entlastung zu erwarten ist, wird dies durch etwas höher erwartete Ertragsteuern (überwiegend durch weiter verbrauchte steuerliche Verlustvorträge in Deutschland) wieder ergebnismindernd kompensiert.

Der erwartete Rückgang des FFO II resultiert aus einem prognostizierten geringeren Verkaufsergebnis in Polen. Ergebnisse aus dem Wohnungsverkauf werden mit Übergabe bilanziell realisiert. Da die überwiegende Zahl der Verkäufe bereits vor Baubeginn oder während der gut 18 Monate andauernden Bauphase erfolgt, spiegelt dieses Ergebnis im Wesentlichen die schwächeren Verkaufszahlen des Jahres 2022 wider. Die prognostizierte **Anzahl der Wohnungsübergaben in Polen** in 2024 reduziert sich insofern auf **mindestens 3.000 Wohnungen** (2023: 3.500 übergebene Wohnungen). In Bezug auf **Verkäufe wird für Polen** in 2024 ebenfalls von **mindestens 3.000 Wohnungen** (2023: 2.700 verkaufte Wohnungen) ausgegangen. In den Jahren ab 2025 werden somit aufgrund der steigenden Verkaufszahlen wieder mehr Wohnungsübergaben und damit höhere Verkaufsergebnisse zu erwarten sein. Das bereinigte Verkaufsergebnis Polen errechnet sich aus dem EBITDA (bereinigt) aus dem Verkauf in Polen nach Zinsen und Steuern und fließt unmittelbar in den FFO II ein.

Für das **gesamte Mietwachstum**, d. h. inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau, wird auf like-for-like-Basis für das deutsche Portfolio ein Wert von **ca. 2,2% bis 2,7% p. a.** (2023: 2,3% p. a.) angenommen. Für die **Leerstandsquote** in den Wohneinheiten des Konzerns wird ein **Rückgang um ca. 0,2%- bis 0,4%-Punkte** (2023: Rückgang um 0,5%-Punkte) erwartet.

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	5.763.518	5.935.259
Immaterielle Vermögenswerte	287.564	285.932
Sachanlagen	38.825	36.825
Nutzungsrechte	17.505	18.819
Andere finanzielle Vermögenswerte	65.097	66.896
Derivative Finanzinstrumente	1.681	340
Latente Steuern	27.106	24.773
	6.201.296	**6.368.844**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	666.041	629.635
Andere Vorräte	1.250	78
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.631	41.195
Ertragsteuererstattungsansprüche	8.165	9.490
Derivative Finanzinstrumente	1.071	1.315
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	117.904	113.105
Liquide Mittel	149.026	128.604
	979.089	**923.422**
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	**66.378**	**7.524**
	7.246.763	**7.299.790**

Passiva in TEUR	30.06.2024	31.12.2023[1)]
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	175.483	175.483
Kapitalrücklage	683.178	683.175
Andere Rücklagen	64.266	59.057
Kumuliertes Konzernergebnis	1.961.428	1.967.454
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.884.355	2.885.168
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	78.224	79.325
	2.962.579	**2.964.493**
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.981.746	2.025.653
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	271.529	410.950
Derivative Finanzinstrumente	7.990	7.509
Rückstellungen für Pensionen	3.896	4.066
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	48.862	58.234
Latente Steuern	590.451	608.399
	2.904.474	**3.114.811**
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	371.536	264.619
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	145.915	112.914
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	464.880	463.463
Derivative Finanzinstrumente	2.959	4.230
Ertragsteuerschulden	13.353	12.442
Sonstige Rückstellungen	54.493	67.003
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	69.463	70.804
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	255.002	225.011
	1.377.601	**1.220.486**
Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen	**2.109**	**0**
	7.246.763	**7.299.790**

1) Angepasst aufgrund erstmaliger Anwendung der Änderungen des IAS 1, zu weiteren Erläuterungen siehe die Ausführungen zu den Änderungen von Bilanzierungsstandards

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023	01.04. - 30.06.2024	01.04. - 30.06.2023
Umsätze aus Vermietung	237.056	234.730	116.461	114.648
Wertminderungsaufwand	-2.115	-2.089	-1.263	-1.027
Aufwendungen aus Vermietung	-89.234	-87.642	-42.344	-39.422
Mietergebnis	**145.708**	**144.999**	**72.854**	**74.199**
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	212.256	170.644	86.954	104.344
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-172.148	-157.326	-69.939	-100.276
Verkaufsergebnis	**40.109**	**13.317**	**17.015**	**4.068**
Umsätze aus Dienstleistungen	40.241	48.352	18.498	25.100
Wertminderungsaufwand	-449	-404	-342	-157
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-21.008	-32.074	-8.679	-16.984
Dienstleistungsergebnis	**18.784**	**15.874**	**9.477**	**7.959**
Sonstige betriebliche Erträge	8.036	10.591	3.912	5.828
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-134.757	-455.530	-133.750	-451.019
Personalaufwand	-44.910	-42.114	-23.222	-21.378
Abschreibungen	-6.126	-5.662	-3.185	-2.940
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.909	-14.627	-8.287	-7.794
EBIT	**10.934**	**-333.151**	**-65.186**	**-391.077**
Sonstiges Finanzergebnis	5.196	-4.815	3.567	-4.757
Zinsertrag	6.654	1.541	3.912	514
Zinsaufwand	-31.638	-36.493	-15.276	-18.140
EBT	**-8.854**	**-372.918**	**-72.982**	**-413.460**
Ertragsteuern	1.730	68.217	13.001	75.636
Konzernergebnis	**-7.124**	**-304.701**	**-59.982**	**-337.823**
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	-1.098	-6.317	-2.338	-8.022
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-6.026	-298.384	-57.644	-329.800
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,04	-1,74	-0,34	-1,93
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,04	-1,77	-0,32	-1,92

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023	01.04. - 30.06.2024	01.04. - 30.06.2023
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	**-7.124**	**-304.701**	**-59.982**	**-337.824**
Sonstiges Ergebnis:				
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden:				
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-1.175	1.966	-1.409	2.898
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	223	-230	188	-338
Realisierte Gewinne/Verluste	534	0	534	0
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-100	0	-100	0
Ergebnis aus Cashflow Hedges	**-519**	**1.736**	**-788**	**2.560**
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	9.535	63.889	1.100	60.844
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-1.065	-7.455	-145	-7.099
Realisierte Gewinne/Verluste	-3.090	0	-3.090	0
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	345	0	345	0
Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung	**5.726**	**56.434**	**-1.790**	**53.745**
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	**5.207**	**58.170**	**-2.578**	**56.305**
Konzerngesamtergebnis	**-1.916**	**-246.531**	**-62.560**	**-281.519**
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-816	-240.915	-60.221	-274.184
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	-1.101	-5.616	-2.339	-7.336

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Konzernergebnis	-7.124	-304.700
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	24.983	34.952
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	16.430	9.829
Abschreibungen	6.126	5.662
Sonstiges Finanzergebnis	-5.196	4.815
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	134.757	455.530
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	209	-217
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-23	-234
Wertminderungen auf Forderungen	2.564	2.493
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	-18.160	-78.046
Veränderungen der Rückstellungen	-12.680	-5.129
Erhaltene Zinsen	5.913	1.309
Gezahlte Zinsen	-25.247	-34.565
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	-14.262	-6.453
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	19.424	-85.157
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-1.984	53.257
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**125.729**	**53.345**
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	53.208	122.671
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-92.532	-77.437
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	135	480
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	256	16.649
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-5.501	-3.281
Einzahlung aus der Veräußerung von Anteilen von Tochtergesellschaften (netto)	3.494	21.562
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-40.940**	**80.644**
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile	3	0
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	-162.939	-402.913
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	49.808	138.501
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	0	-3.404
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	122.936	281.323
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-65.017	-285.715
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-4.898	-4.347
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-60.107**	**-276.555**
Zahlungswirksame Veränderungen	24.682	-142.566
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	127.398	238.689
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	717	3.925
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**152.797**	**100.048**

KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

	Anteilseigner des Mutterunternehmens								
			Andere Rücklagen						
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Währungsumrechnung	Hedge-Rücklage	Kumuliertes Konzernergebnis	Summe	Anteile nichtbeherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Stand 01.01.2024	**175.483**	**683.175**	**1.035**	**57.821**	**200**	**1.967.456**	**2.885.168**	**79.325**	**2.964.493**
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	-6.026	-6.026	-1.098	-7.124
Änderung der Periode	0	0	0	8.475	432	0	8.907	-3	8.904
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	0	0	-2.746	-951	0	-3.697	0	-3.697
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	5.729	-519	0	5.210	-3	5.207
Konzerngesamtergebnis	**0**	**0**	**0**	**5.729**	**-519**	**-6.026**	**-816**	**-1.101**	**-1.916**
Ausgabe eigener Aktien	0	3	0	0	0	0	3	0	3
Stand 30.06.2024	**175.483**	**683.178**	**1.035**	**63.550**	**-319**	**1.961.429**	**2.884.355**	**78.223**	**2.962.578**
Stand 01.01.2023	**175.442**	**682.797**	**1.035**	**-24.003**	**-1.166**	**2.364.372**	**3.198.476**	**109.263**	**3.307.738**
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	-298.384	-298.384	-6.317	-304.701
Änderung der Periode	0	0	0	55.733	1.736	0	57.469	701	58.170
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	55.733	1.736	0	57.469	701	58.170
Konzerngesamtergebnis	**0**	**0**	**0**	**55.733**	**1.736**	**-298.384**	**-240.915**	**-5.616**	**-246.531**
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	-3.404	-3.404
Stand 30.06.2023	**175.442**	**682.797**	**1.035**	**31.730**	**570**	**2.065.987**	**2.957.560**	**100.243**	**3.057.803**

ANHANG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERNDE ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2024

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 2024. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2023, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2023 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2024 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 International Financial Reporting Standards (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 2024 wie folgt dar:

	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
Umrechnungskurs (Basis: 1 EUR)	**30.06.2024**	**31.12.2023**	**01.01. - 30.06.2024**	**01.01. - 30.06.2023**
Polnische Złoty	4,3090	4,3395	4,3169	4,6244

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir insofern auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGSSTANDARDS

Zum 1. Januar 2024 waren erstmalig die vom IASB herausgegebenen Änderungen des IAS 1 zur Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig verpflichtend anzuwenden. Voraussetzung für die Klassifizierung einer Schuld als langfristig ist, dass ein Unternehmen am Abschlussstichtag das substanzielle Recht zur Verlagerung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag hat. Die Klassifizierung der Verbindlichkeit erfolgt unabhängig von der Einschätzung der Wahrscheinlichkeit, dass das Unternehmen dieses Recht ausüben wird.

Hinsichtlich der von der Gesellschaft ausgegebenen Wandelanleihe 2020/2026 über EUR 470 Mio. hat jeder Investor im Grundsatz das Recht, sein Wandlungsrecht vor Ablauf der vertraglichen Laufzeit auszuüben. Die vertragliche Laufzeit der Wandelanleihe endet am 27. August 2026 (Endfälligkeitstag). Ob die Ausübung wahrscheinlich ist oder nicht, ist für die Klassifizierung als kurz- oder langfristig ohne Bedeutung. Auch ist unerheblich, dass die Gesellschaft über das Recht verfügt, Wandlungsbegehren von Investoren nach eigener Entscheidung durch Lieferung von Aktien und/oder durch Barausgleich zu begegnen.

Durch die erstmalige Anwendung der Änderungen des IAS 1 werden die Verbindlichkeiten aus der Wandelanleihe in Höhe von EUR 463,9 Mio. sowie aus der separat bilanzierten Put-Option in Höhe von EUR 2,9 Mio. zum 30. Juni 2024 erstmalig unter den kurzfristigen und nicht wie bisher unter den langfristigen Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen bzw. derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen. Unter anderem aufgrund der Tatsache, dass die Anleihe derzeit

deutlich aus dem Geld notiert, geht die Gesellschaft nicht davon aus, dass innerhalb der nächsten zwölf Monate tatsächlich Wandlungsrechte von Investoren ausgeübt werden.

Aufgrund dieser Ausweisänderung reduzierten sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der Darstellung im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2023 um EUR 466,3 Mio. auf EUR 3.114,8 Mio. Zum 30. Juni 2024 sind die langfristigen Verbindlichkeiten um EUR 466,7 Mio. niedriger als ohne diese Ausweisänderung.

Übrige Standardänderungen des ersten Halbjahres 2024 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 2023 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 2024	2023
Stand per 01. Januar	**5.935.259**	**6.569.912**
Erwerb durch Unternehmenszusammenschlüsse	0	0
Zugang durch Kauf von Immobilien	85	275
Investitionen in Bestandsimmobilien	35.411	85.866
Investitionen in Projektentwicklungen	57.733	63.721
Übertragung aus Sachanlagevermögen	0	0
Übertragung in Sachanlagevermögen	-76	-25
Übertragung aus Vorratsimmobilien	2.115	1.353
Übertragung in Vorratsimmobilien	-49.564	-41.869
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-66.371	-8.264
Übertragung aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	0	133.397
Veräußerungen	-20.574	-204.724
Marktwertveränderungen	-134.707	-704.815
Währungsumrechnung	4.206	40.432
Stand per 30. Juni / 31. Dezember	**5.763.518**	**5.935.259**

Die TAG hat zum 30. Juni 2024 sowie zum 31. Dezember 2023 ihren gesamten Bestand an Renditeimmobilien durch unabhängige Sachverständige bewerten lassen. Die Sachverständigem 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 Einnahmeüberschüsse 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 abgezinsten Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert.

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

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

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

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

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

Region	Berlin		Chemnitz		Dresden		Erfurt		Gera	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Marktwert (in EUR Mio.)	**759,9**	**778,3**	**352,7**	**368,3**	**494,6**	**530,6**	**654,3**	**669,8**	**391,9**	**401,9**
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	42,0	41,4	27,6	27,6	28,1	28,9	40,2	39,8	34,7	34,0
Leerstand (in %)	3,3	3,4	8,8	8,3	1,3	1,6	1,5	1,9	2,9	3,3
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	87	88	95	95	94	95	94	94	96	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)	11,6	11,1	11,5	10,9	11,8	11,2	12,1	11,6	11,5	11,0
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	303	289	308	293	315	303	300	288	304	292
Struktureller Leerstand (in %)	3,4	3,5	4,6	4,6	2,6	2,6	1,7	1,7	4,4	4,4
Diskontierungszinssatz (in %)	5,0	4,9	5,1	5,1	4,9	4,8	5,0	4,9	5,7	5,7
Kapitalisierungszinssatz (in %)	3,7	3,6	4,4	4,4	3,6	3,6	3,7	3,7	4,9	4,9

Region	Hamburg		Leipzig		Rhein-Ruhr		Rostock		Salzgitter	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Marktwert (in EUR Mio.)	**506,0**	**521,2**	**704,0**	**741,2**	**298,2**	**316,6**	**498,9**	**510,5**	**504,9**	**512,3**
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	29,5	29,2	47,5	47,8	17,2	17,6	29,8	29,9	36,4	36,1
Leerstand (in %)	3,4	4,3	7,9	8,6	2,4	2,4	5,7	5,9	5,3	5,7
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	91	92	92	92	92	93	91	92	98	98
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,3	1,3	0,9	0,9	1,4	1,4	0,9	0,9	0,8	0,8
Instandhaltungskosten (in EUR / m^2)	11,5	11,0	11,5	11,0	11,5	11,0	11,4	10,9	11,5	11,0
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	335	321	305	291	332	319	311	297	319	304
Struktureller Leerstand (in %)	1,9	1,9	4,2	4,2	1,9	1,8	3,1	3,1	2,2	2,2
Diskontierungszinssatz (in %)	5,2	5,1	4,9	4,9	5,1	5,0	4,6	4,6	5,1	5,2
Kapitalisierungszinssatz (in %)	3,8	3,8	4,0	4,0	3,7	3,6	3,7	3,7	4,3	4,3

Darüber hinaus bestehen nicht den Regionen bzw. ihren jeweiligen Leitern direkt zugeordnete Aktivitäten in Form von durch den Konzern betriebene Serviced Apartments und Gewerbeimmobilien mit einem Marktwert von EUR 16,1 Mio. (Vorjahr: EUR 16,6 Mio.)

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

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.	30.06.2024	31.12.2023
Marktwert Renditeliegenschaften	5.181	5.368
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Marktmiete (+2,0 / -2,0 %)	90 / -111	97,8 / -109
Marktmietsteigerung (+0,2 / -0,2 %)	337 / -301	451 / -221
Instandhaltungskosten (-10 / +10 %)	147 / -147	145 / -144
Verwaltungskosten (-10 / +10 %)	64 / -64	63 / -63
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0 %)	107 / -102	97 / -93
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-1,0 / +1,0 / +2,0 %)	1.932 / -1.095 / -1.804	2.036 / -1.143 / -1.881

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 582,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 556,6 Mio.). Neben bereits in die Vermietung übergegangenen Bestandsimmobilien mit einem Wert von EUR 327,4 Mio. (Vorjahr: EUR 260,3 Mio.), sich in der Bauphase befindlichen Projektentwicklungen mit einem Wert von EUR 138,3 Mio. (Vorjahr: EUR 55,0 Mio.) sind hierin Grundstücke bzw. Anzahlungen mit einem Wert von EUR 116,4 Mio. (Vorjahr: EUR 241,3 Mio.) enthalten.

Die vermieteten Bestandsimmobilien werden auf Grundlage der DCF-Methode 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 sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Bewertungsparameter Polen	**30.06.2024**	**31.12.2023**
Marktwert Bestandsimmobilien und in Bauphase befindliche Projekte (in EUR Mio.)	429	274
Nettomieteinnahmen p. a. (in EUR Mio.) [1)]	28	16
Struktureller Leerstand	1,9-3,0%	4,2%
Kapitalisierungszinssatz	5,5-6,5%	5,5-6,1%
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Nettomieteinnahmen (+2,0 / -2,0 %)	9 / -9	5 / -5
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0 %)	5 / -5	3 / -3
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-1,0 / +1,0 / +2,0 %)	84 / -60 / -105	52 / -40 / -59

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. Danach erfolgt eine Bewertung auf Basis der Residualwertmethode im Wert von EUR 58,7 Mio. (Vorjahr: EUR 124,9 Mio.) oder nach der Vergleichswertmethode im Wert von EUR 78,5 Mio. (Vorjahr: EUR 137,2 Mio.). Darüber hinaus sind geleistete Anzahlungen mit EUR 15,5 Mio. (Vorjahr: EUR 32,9 Mio.) im Rahmen von Forward Funding Contracts, bei denen der Besitzübergang erst nach Fertigstellung eines Projekts erfolgt, im Buchwert der polnischen Renditeliegenschaften enthalten.

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 EUR Mio.	H1 2024	2023
Stand per 01. Januar	**7.524**	**187.417**
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	66.371	8.264
Übertragungen in Renditeliegenschaften	0	-133.397
Investitionen	50	293
Marktwertveränderungen	-50	-428
Veräußerungen	-7.518	-54.651
Effekte aus der Währungsumrechnung	2	25
Stand per 30. Juni / 31. Dezember	**66.378**	**7.524**

Wie bereits zum 31. Dezember 2023 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 2024 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 2024 in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel in Höhe von EUR 149,0 Mio. (31. Dezember 2023 EUR 128,6 Mio.) beinhalten zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel von EUR 1,4 Mio. (31. Dezember 2023 EUR 1,2 Mio.). Der Finanzmittelfonds beträgt mithin EUR 147,6 Mio. (31. Dezember 2023 EUR 127,4 Mio.).

ERHALTENE ANZAHLUNGEN

Zum Stichtag bereits erhaltene Anzahlungen aus dem Verkaufsgeschäft in Polen sowie aus Verkäufen von Renditeliegenschaften in Deutschland in Höhe von EUR 212,8 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 171,6 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 sonstige 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 2024 wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Netto-Ist-Miete	178,2	174,1
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	11,9	12,1
Mieterträge nach IFRS 16	**190,1**	**186,2**
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	44,0	45,3
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	2,9	3,2
Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15	**47,0**	**48,5**
Gesamt	**237,1**	**234,7**

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,3% auf EUR 178,2 Mio. gesteigert werden. Dabei betrug das gesamte Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland auf like-for-like-Basis 2,7% p. a. nach 2,1% p. a. im ersten Halbjahr 2023.

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

Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Instandhaltungsaufwendungen	19,1	16,8
Betriebskosten Leerstand	4,6	4,4
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	6,7	5,8
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	**30,4**	**27,0**
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	58,9	60,6
Aufwendungen aus Vermietung	**89,2**	**87,6**
Wertminderungen Mietforderungen	2,1	2,1
Gesamt	**91,3**	**89,7**

Das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie Wertminderungen auf Mietforderungen, liegt mit EUR 145,7 Mio. auf Vorjahresniveau (Vorjahr: EUR 145,0 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. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Deutschland		
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	19,2	80,3
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-19,4	-80,3
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	**-0,2**	**0,0**
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-0,5	-0,7
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	**-0,5**	**-0,7**
Verkaufsergebnis Deutschland	**-0,8**	**-0,7**
Polen		
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	14,2	0,5
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-9,0	-0,3
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	**5,2**	**0,2**
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	178,8	89,8
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-143,2	-76,0
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	**35,7**	**13,8**
Verkaufsergebnis Polen	**40,9**	**14,0**
Gesamt	**40,1**	**13,3**

Im Verkaufsergebnis der Vorratsimmobilien in Polen wirkten sich Effekte aus Kaufpreisallokationen von EUR 6,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 26,0 Mio.) ergebnismindernd aus.

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

Umsätze aus Dienstleistungen in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Energiemanagement	13,6	25,1
Hausmeistertätigkeiten	10,1	9,2
Multimediaservice	4,8	4,8
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	3,4	3,6
Sonstige Dienstleistungen	5,0	3,5
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	3,4	2,1
Gesamt	**40,2**	**48,4**
Wertminderungsaufwand	-0,4	-0,4
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-21,0	-32,1
Dienstleistungsergebnis	**18,8**	**15,9**

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

Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Aktivierte Personalaufwendungen	6,5	6,0
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,4	0,2
Mieterträge aus Zwischenvermietung noch nicht entwickelter Objekte	0,3	1,6
Zuwendungen der öffentlichen Hand	0,3	0,0
Auflösung von übrigen Rückstellungen	0,1	0,9
Erträge aus Anlagenabgängen	0,0	0,4
Übrige	0,5	1,6
Gesamt	**8,0**	**10,6**

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. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Renditeliegenschaften	-134,8	-455,2
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0,0	-0,3
Gesamt	**-134,8**	**-455,5**

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum durch einen Anstieg der Mitarbeiter leicht auf EUR 44,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 42,1 Mio.). Zum 30. Juni 2024 beschäftigte die TAG in Deutschland und in Polen insgesamt 1.843 Mitarbeiter*innen nach 1.816 Mitarbeiter*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2023.

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 2024 auf EUR 6,1 Mio. nach EUR 5,7 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	4,0	3,6
EDV-Kosten	1,7	1,4
Raumkosten	1,5	1,1
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1,2	1,3
Personalnebenkosten	1,0	0,9
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1,0	0,9
Werbekosten	1,0	1,0
Projektanlaufkosten Polen	0,7	0,8
Versicherungen	0,6	0,6
Garantiedividenden	0,5	0,5
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,5	0,6
Beiträge und Spenden	0,5	0,3
Investor Relations	0,1	0,2
Übrige	1,7	1,4
Gesamt	**15,9**	**14,6**

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

Finanzergebnis in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	3,0	0,0
Übriges sonstiges Finanzergebnis	2,2	-4,8
Zinsertrag	6,7	1,5
Zinsaufwand	-31,6	-36,5
Finanzergebnis	**-19,8**	**-39,8**
Nicht-zahlungswirksames Finanzergebnis aus Anleihen	1,6	1,7
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	-4,5	7,5
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	**-22,7**	**-30,6**

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

Die Ertragsteuern des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Laufende Steuern	16,4	9,8
Latente Steuern	-18,2	-78,0
Gesamt	**-1,7**	**-68,2**

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2024 ein Konzernergebnis von EUR -7,1 Mio. nach EUR -304,7 Mio. im ersten Halbjahr 2023. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die deutlich geringeren Bewertungsverluste des deutschen 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 hat infolge der zunehmenden Vermietungsaktivitäten in Polen ihre Segmentberichterstattung im Laufe des Geschäftsjahres 2023 angepasst. Die Vermietung in Polen stellt neben der Verkaufstätigkeit in Polen jetzt ein eigenständiges Segment dar. Das bisherige Segment „Dienstleistungen“, das die auf die internen Dienstleistungsgesellschaften entfallenden Geschäftsaktivitäten umfasste, wird jetzt als integraler Bestandteil der Segmente Vermietung Deutschland bzw. Vermietung Polen gezeigt. Die Vergleichszahlen zum 30. Juni 2023 wurden in dieser Darstellung angepasst und weichen von der Vorjahresdarstellung ab.

Die TAG verfolgt eine regionale Steuerung ihres Wohnimmobilienportfolios und gliedert ihren Immobilienbestand im Segment „Vermietung“ 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 seit dem 31. Dezember 2023 keine Steuerung der Vermögenswerte auf Segmentebene mehr, sodass innerhalb der Segmentberichterstattung keine Darstellung nach Segmenten erfolgt.

Segmentberichterstattung		Vermietung Deutschland	Vermietung Polen	Verkauf Polen	Sonstiges	Summe
Segmentumsatzerlöse	**H1 2024**	**206.743**	**8.502**	**196.199**	**78.109**	**489.553**
	H1 2023	216.354	5.233	91.163	140.977	453.727
Umsätze aus Vermietung	**H1 2024**	**169.817**	**8.358**	**0**	**58.881**	**237.056**
	H1 2023	169.874	4.218	0	60.638	234.731
Umsätze aus Dienstleistungen	**H1 2024**	**36.927**	**144**	**3.170**	**0**	**40.241**
	H1 2023	46.480	1.014	858	0	48.352
Umsätze aus Verkäufen	**H1 2024**	**0**	**0**	**193.029**	**19.228**	**212.256**
	H1 2023	0	0	90.305	80.339	170.644
Segmentaufwand	**H1 2024**	**-91.768**	**-3.410**	**-157.269**	**-78.863**	**-331.310**
	H1 2023	-97.510	-2.257	-58.213	-141.687	-299.667
Aufwand aus der Hausbewirtschaftung	**H1 2024**	**-32.020**	**-370**	**0**	**-58.881**	**-91.272**
	H1 2023	-28.629	-464	0	-60.638	-89.731
Aufwendungen aus Dienstleistungen	**H1 2024**	**-20.444**	**-35**	**-978**	**0**	**-21.457**
	H1 2023	-31.407	-564	-507	0	-32.478
Aufwendungen aus Verkäufen	**H1 2024**	**0**	**0**	**-152.167**	**-19.981**	**-172.148**
	H1 2023	0	0	-76.278	-81.048	-157.326
Personalaufwand	**H1 2024**	**-29.889**	**-2.911**	**-12.110**	**0**	**-44.910**
	H1 2023	-29.093	-1.907	-11.114	0	-42.114
Sonstige Erträge/Sonstige Aufwendungen	**H1 2024**	**-9.415**	**-94**	**1.560**	**0**	**-7.950**
	H1 2023	-8.381	677	3.668	0	-4.036
Anpassung Verkaufsergebnis Polen (i. W. PPA-Effekte)	**H1 2024**	**0**	**0**	**6.427**	**0**	**6.427**
	H1 2023	0	0	26.018	0	26.018
Adjusted EBITDA	**H1 2024**	**114.975**	**5.092**	**38.930**	**-753**	**158.243**
	H1 2023	118.844	2.976	32.949	-709	154.059
Finanzergebnis (zahlungswirksam)	**H1 2024**	**-20.995**	**-4.779**	**3.114**	**0**	**-22.660**
	H1 2023	-26.111	-3.515	-937	0	-30.563
Gezahlte Steuern	**H1 2024**	**-5.187**	**-508**	**-8.089**	**0**	**-13.784**
	H1 2023	-2.640	138	-8.053	0	-10.555
Garantiedividende Minderheiten/Ausschüttungen an Minderheiten	**H1 2024**	**-545**	**0**	**180**	**0**	**-365**
	H1 2023	-545	0	-751	0	-1.296
Segmentergebnis	**H1 2024**	**88.248**	**-195**	**34.135**	**-753**	**121.435**
	H1 2023	89.548	-401	23.208	-709	111.645

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

Segmentergebnis in TEUR	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Segmentergebnis	**121.435**	**111.645**
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-134.757	-455.530
Abschreibungen	-6.126	-5.662
Finanzergebnis nicht zahlungswirksam	2.827	-9.204
Übrige Anpassungen (gezahlte Ertragsteuern, Garantiedividende Minderheiten)	7.768	-14.167
EBT	**-8.853**	**-372.918**

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		30.06.2024	31.12.2023
Aktiva			
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 2	4.500	4.500
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	3.767	3.726
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	1.681	287
Derivate mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	1.071	1.368
Passiva			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	-10.949	-11.739

Die Veränderung des Buchwerts der mit einem Zeitwert der Stufe 3 bewerteten anderen finanziellen Vermögenswerte resultiert wie im Vorjahr 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:

		30.06.2024		31.12.2023	
Finanzinstrumente in TEUR	**IFRS 13 Bewertungen**	**Buchwert**	**Zeitwert**	**Buchwert**	**Zeitwert**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 2	2.353.282	2.244.403	2.290.273	2.175.778
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 2	332.110	311.868	441.143	417.754
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 1	85.333	85.540	82.721	83.339
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Stufe 2	464.880	427.183	463.463	406.973

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 verzinslichen Aktiva unterliegt die TAG einem nur geringen Zinsänderungsrisiko, das sich in Abhängigkeit des zugrunde liegenden Marktzinses 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 2023 nicht wesentlich verändert.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode waren keine wesentliche Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 12. August 2024

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 2024, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) 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 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 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 Unternehmensentwicklug“ nicht unserer prüferischen Durchsicht unterzogen haben.

Hamburg, den 12. August 2024

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, 12. August 2024

Claudia Hoyer
(COO, Co-CEO)

Martin Thiel
(CFO, Co-CEO)

FINANZKALENDER 2024 DER TAG

VERÖFFENTLICHUNGEN / EVENTS

12. März 2024	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2023
25. April 2024	Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts 2023
14. Mai 2024	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2024
28. Mai 2024	Hauptversammlung, Hamburg
13. August 2024	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2024
13. November 2024	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2024

KONFERENZEN

15. Januar 2024	ODDO BHF Forum – Virtual days
16. Januar 2024	Kepler Cheuvreux 23rd German Corporate Conference (GCC), Frankfurt
07.–08. Februar 2024	Hamburger Investorentage
14. März 2024	J.P. Morgan 4th Annual Pan-European Small/Mid-Cap CEO Conference, London
21. März 2024	BofA EMEA – Real Estate CEO Conference, London
23. Mai 2024	Kempen's 22nd European Property Seminar, Amsterdam
19. September 2024	EPRA Konferenz, Berlin
23. September 2024	Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference 2024, München
24. September 2024	13th Baader Investment Conference, München
26. September 2024	Goldman Sachs European Real Estate Equity and Debt Conference, London
14. November 2024	Kepler Cheuvreux Pan-European Real Estate Conference, London
20. November 2024	Berenberg Property Seminar, Paris
25.–27. November 2024	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
03.–04. Dezember 2024	UBS Global Real Estate CEO/CFO Conference, London

TAG-Firmensitz Hamburg

KONTAKT

TAG Immobilien AG

Dominique Mann
Head of Investor & Public Relations
Telefon + 49 40 380 32 - 300
ir@tag-ag.com

Steckelhörn 5
20457 Hamburg
www.tag-ag.com

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dem Zwischenbericht Q2 2024 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