



# ZWISCHEN MITTEILUNG ZUM 1. QUARTAL 2024

GROWING CASHFLOWS

**TAG**

Immobilien AG

## KENNZAHLEN

in EUR Mio.		
Konzernkennzahlen der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 31.03.2024	01.01. - 31.03.2023
Netto-Ist-Miete Gesamt	88,8	86,6
EBITDA (bereinigt) Vermietung Gesamt	61,4	59,0
EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen	22,8	11,9
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	19,8	8,8
Konzernergebnis	52,9	33,1
FFO I je Aktie in EUR	0,25	0,24
FFO I	44,6	42,6
FFO II je Aktie in EUR	0,37	0,29
FFO II	64,3	51,1

Kennzahlen der Konzernbilanz	31.03.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	7.303,8	7.299,8
Eigenkapital	3.025,2	2.964,5
EPRA NTA je Aktie in EUR	18,63	18,31
LTV in %	45,6	47,0

Portfoliodaten	31.03.2024	31.12.2023
Einheiten Deutschland	84.525	84.682
Einheiten Polen (fertiggestellte Mietwohnungen)	2.559	2.417
Verkaufte Wohnungen Polen	636	3.586
Übergebene Wohnungen Polen	821	3.812
Immobilienvolumen Gesamt (in EUR Mio.)	6.555,6	6.574,4
Immobilienvolumen Deutschland (in EUR Mio.)	5.451,8	5.442,9
Immobilienvolumen Polen (in EUR Mio.)	1.103,8	1.131,5
Leerstand in % Deutschland (gesamt)	4,4	4,3
Leerstand in % Deutschland (Wohneinheiten)	4,2	4,0
Leerstand in % Polen (gesamt)	9,8	7,2
l-f-l Mietwachstum in % Deutschland	1,8	1,8
l-f-l Mietwachstum in % Deutschland (inkl. Leerstandsabbau)	2,4	2,3
l-f-l Mietwachstum in % Polen	10,1	10,8

Mitarbeiter*innen	31.03.2024	31.03.2023
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.848	1.849

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 31.03.2024 in EUR Mio.	2.224,3
Grundkapital zum 31.03.2024 in EUR	175.489.025
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 31.03.2024 (ausgegeben)	175.489.025
Anzahl der Aktien zum 31.03.2024 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	175.482.891
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	100
Index	MDAX/EPRA

# INHALT

## INHALT

Kennzahlen	02
Geschäftsentwicklung	04
Konzernbilanz	25
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	27
Konzernkapitalflussrechnung	28
TAG-Finanzkalender/Kontakt	29

# GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN DREI MONATEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2024

### Grundlagen des Konzerns

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien der TAG und ihrer Tochtergesellschaften verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie, seit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen, wo neben dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines Wohnimmobilienportfolios auch Verkaufsaktivitäten zum Geschäftsmodell gehören. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. März 2024 rund 84.500 (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 Handwerker Tätigkeiten für den eigenen Bestand erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht. Mit der konzerneigenen Multimedia Gesellschaft wird die Multimediaversorgung der Mieter\*innen unterstützt und das Angebot im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung erweitert. Das Energiemanagement ist in einer Tochtergesellschaft gebündelt und umfasst die gewerbliche Wärmelieferung in den konzerneigenen Beständen mit dem Ziel, das Energiemanagement zu

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

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

Die Erweiterung der Geschäftstätigkeit nach Polen begann in 2020 mit dem Erwerb der Vantage Development S.A. („Vantage“), einem Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau. Der Erwerb der ROBYG S.A. mit Sitz in Warschau („ROBYG“) vergrößerte die Plattform der TAG zur Entwicklung von Wohnungen für den eigenen Bestand in den bestehenden Regionen Breslau, Posen und insbesondere Dreistadt und ermöglichte auch einen umfassenden Markteintritt in Warschau. Gleichzeitig erweiterte die TAG hiermit ihr Geschäftsmodell um die Entwicklung von Wohnungen für den Verkauf und profitiert damit von erwarteten Cash-Renditen (im Sinne einer FFO-Rendite bezogen auf das einzusetzende Eigenkapital) zur Finanzierung des Wachstums auf dem polnischen Mietwohnungsmarkt.

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. 5.900 (31. Dezember 2023: ca. 5.700) weiteren Wohnungen. Im Bereich des Verkaufsgeschäfts, das auch Joint Ventures umfasst, sind zum Stichtag ca. 3.800 (31. Dezember 2023: 4.300) Wohnungen im Bau (inklusive ca. 261 (31. Dezember 2023: 502) fertiggestellte und noch nicht verkaufte Wohnungen). Die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere ca. 15.100 (31. Dezember 2023: ca. 15.600) zukünftige Wohnungen. In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2024 wurden in Polen insgesamt 636 (Geschäftsjahr 2023 insgesamt 3.586) Wohnungen verkauft und 821 (Geschäftsjahr 2023 insgesamt 3.780) Wohnungen an die Käufer übergeben.

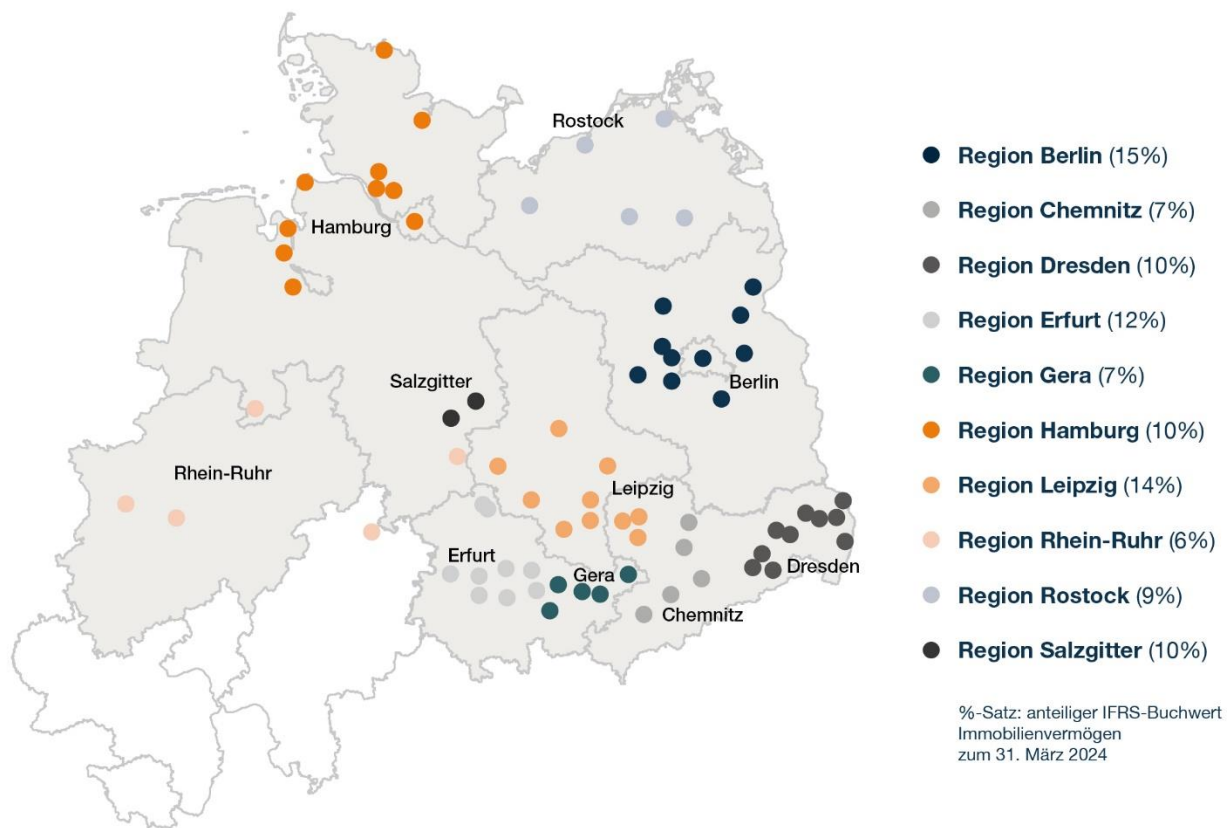
Das langfristige Wachstumsziel der TAG sieht den Aufbau eines Bestandes von ca. 20.000 Mietwohneinheiten in Polen vor. Mittelfristig, d. h. bis Ende des Jahres 2028, soll der Mietwohnungsbestand auf ca. 10.000 Wohnungen anwachsen. Daneben sollen auch die schon bestehenden Verkaufsaktivitäten in Polen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



## Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG in Deutschland

### Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des ersten Quartals 2024 rund 84.500 Einheiten. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter\*innen. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten des Landes und verteilen sich wie folgt:



Portfoliodaten	31.03.2024	31.12.2023
Einheiten	84.525	84.682
Fläche in m <sup>2</sup>	5.062.014	5.070.247
Immobilienvolumen in EUR Mio. <sup>1)</sup>	5.451,8	5.442,9
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	337,1	336,7
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,81	5,78
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)	5,73	5,71
Leerstand in % (gesamt)	4,4	4,3
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	4,2	4,0
l-f-l Mietwachstum in %	1,8	1,8
l-f-l Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,4	2,3

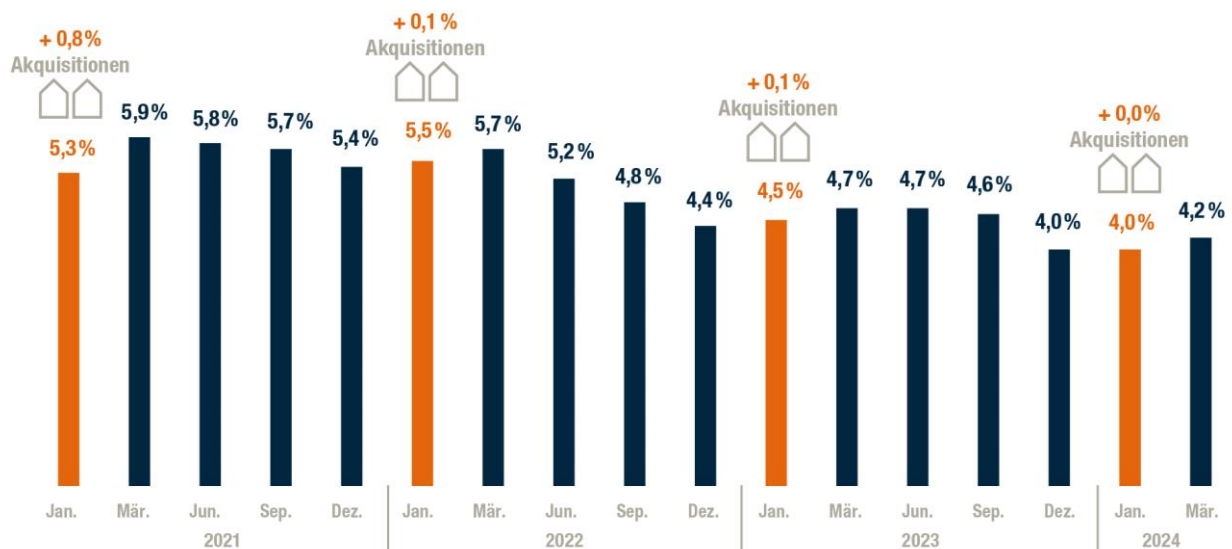
1) EUR 6.555,6 Mio. bzw. EUR 6.574,4 Mio. im Vorjahr Immobilienvolumen gesamt (davon entfallen EUR 1.103,8 Mio. bzw. EUR 1.131,5 Mio. im Vorjahr auf Immobilien in Polen)

### An- und Verkäufe in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2024 in Deutschland

Von Januar bis März 2024 wurden mehrere Verträge zum Verkauf von insgesamt 157 Wohnungen beurkundet. Der kumulierte Verkaufspreis beträgt EUR 11,0 Mio., dies entspricht im Durchschnitt dem 16,8-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete bzw. einer Bruttoanfangsverzinsung von 6,0%. Der erwartete Nettoliquiditätszufluss beträgt rund EUR 6,9 Mio. Der Leerstand dieser verkauften Wohnungen, die verschiedene Standorte in Nord- und Ostdeutschland umfassen, lag bei durchschnittlich ca. 3,0%. Die Verkäufe erfolgten in Summe mit einem Buchverlust von EUR -0,5 Mio. Das Closing dieser Verkäufe wird im zweiten Quartal 2024 erwartet.

### Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in den Geschäftsjahren seit 2021 und in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2024:



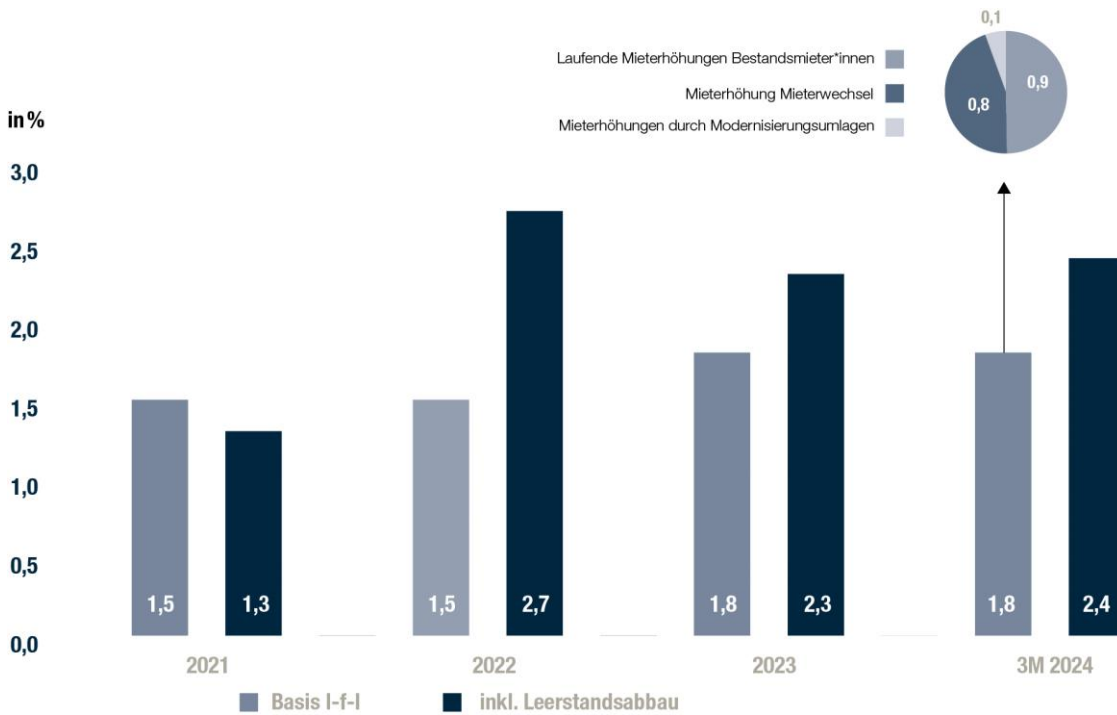
Zu Beginn des Geschäftsjahres 2024 war ein leichter Anstieg des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns um 0,2%-Punkte auf 4,2% im März 2024 zu verzeichnen. Dieser Anstieg ist durchaus saisonal zu erklären, wie ein Rückblick auf die ersten Quartale der Vorjahre zeigt, da in dieser Zeit regelmäßig überdurchschnittlich viele Mieter\*innen aus ihren Wohnungen ausziehen und das Vermietungsgeschäft zum Ende eines Geschäftsjahres eher reduziert verläuft.

Im Gesamtportfolio, das u.a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 31. März 2024 bei 4,4% nach 4,3% zum Ende des Vorjahrs.

### Mietwachstum

Das Basis-Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (das heißt ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 1,8% p.a. zum Ende des ersten Quartals nach 1,8% p.a. zum Jahresende 2023. Dieses Mietwachstum von 1,8% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (0,9% nach 0,8% zum Vorjahresende) und Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,8% nach 0,9% zum Vorjahresende) zusammen. Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen waren im Berichtszeitraum von untergeordneter Bedeutung (0,1% nach 0,1% zum Vorjahresende). Inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen betrug das gesamte Mietwachstum im Berichtszeitraum auf like-for-like-Basis 2,4% p.a. (2,3% p.a. im Geschäftsjahr 2023).

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Mietwachstums in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2021 und zum Ende des ersten Quartals 2024:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios stieg zum 31. März 2024 auf EUR 5,73 je m<sup>2</sup> nach EUR 5,71 je m<sup>2</sup> zum Ende des Geschäftsjahres 2023. Neuvermietungen erfolgten im Verlauf des ersten Quartals des Geschäftsjahres 2024 zu EUR 6,16 je m<sup>2</sup> nach EUR 6,02 je m<sup>2</sup> zum Ende des Geschäftsjahres 2023.



## Portfolio im Detail

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

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	IFRS Buchwert 31.03.2024 EUR Mio.	Ist-Rendite	Leerstand 31.03.2024	Leerstand Dez. 2023 <sup>1)</sup>	Netto-Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup>	Neuvermietungsmiete EUR / m <sup>2</sup>	I-f-I Mietwachstum (y-o-y)	I-f-I Mietwachstum gesamt <sup>1)</sup> (y-o-y)	Instandhaltungsaufwand EUR / m <sup>2</sup>	Capex EUR / m <sup>2</sup>
Berlin	9.587	555.276	780,1	5,2%	2,9%	2,8%	6,22	7,32	2,5%	3,0%	2,42	3,23
Chemnitz	7.967	469.641	369,3	7,2%	8,3%	7,4%	5,17	5,36	1,5%	1,2%	1,39	1,83
Dresden	5.874	378.393	531,2	5,3%	1,2%	1,2%	6,27	6,60	2,3%	2,9%	1,45	1,41
Erfurt	10.167	574.549	671,4	5,7%	1,1%	0,8%	5,56	5,93	1,3%	1,7%	2,06	2,73
Gera	9.169	531.723	403,3	8,2%	2,1%	2,0%	5,32	5,64	1,5%	2,9%	1,19	1,69
Hamburg	6.505	397.907	523,8	5,5%	3,3%	3,5%	6,25	6,84	2,5%	3,6%	2,43	4,08
Leipzig	13.296	771.900	743,9	6,4%	7,7%	7,7%	5,55	5,93	1,6%	2,5%	1,60	5,40
Rhein-Ruhr	3.816	240.115	314,0	5,4%	1,7%	1,3%	5,95	6,56	2,9%	2,8%	4,13	2,10
Rostock	7.859	440.798	509,8	5,7%	5,5%	4,8%	5,81	6,48	1,6%	2,0%	1,69	5,22
Salzgitter	9.179	563.062	514,6	6,9%	5,3%	5,3%	5,57	5,84	1,0%	1,5%	2,24	4,14
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>83.419</b>	<b>4.923.364</b>	<b>5.361,4</b>	<b>6,0%</b>	<b>4,2%</b>	<b>4,0%</b>	<b>5,73</b>	<b>6,16</b>	<b>1,8%</b>	<b>2,4%</b>	<b>1,94</b>	<b>3,37</b>
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	999	128.221	-	-	13,1%	14,1%	8,18	-	-	-	-	-
<b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>	<b>84.418</b>	<b>5.051.585</b>	<b>5.361,4</b>	<b>6,3%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>15,43</b>	-	-	-	-	-
Sonstige <sup>2)</sup>	107	10.429	90,4	9,2%	1,0%	0,9%	15,43	-	-	-	-	-
<b>Gesamt-portfolio</b>	<b>84.525</b>	<b>5.062.014</b>	<b>5.451,8</b>	<b>6,3%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,3%</b>	<b>5,81</b>	-	-	-	-	-

1) inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

2) beinhaltet im Wesentlichen Serviced Apartments sowie eine gewerbliche Projektentwicklung mit einem IFRS-Buchwert von EUR 69,5 Mio.

## Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

### Verkaufsportfolio

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro für die ersten drei Monate in 2024 von 4,33:1 (Vorjahreszeitraum: 4,67:1) auf EUR 114,6 Mio. nach EUR 58,1 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Bei Herstellungskosten von EUR 91,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 48,6 Mio.), einschließlich Effekten aus der Kaufpreisallokation von EUR 3,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 5,5 Mio.), ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 23,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 9,5 Mio.).

Insgesamt wurden in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2024 Verkäufe von 636 (Vorjahreszeitraum: 972) Wohnungen beurkundet und 821 (Vorjahreszeitraum: 583) Wohnungen an die Käufer\*innen übergeben.

Zum 31. März 2024 stellt sich das Verkaufsportfolio in Polen in einem Überblick wie folgt dar:

Region	Einheiten gesamt	fertiggestellte Einheiten	Einheiten im Bau	Grund- stücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m <sup>2</sup>	Buchwert 31. März 2024 in Mio. EUR <sup>1)</sup>
Breslau	4.138	0	704	3.434	263.189	71,0 <sup>2)</sup>
Posen	2.388	0	305	2.083	131.631	71,0
Warschau	7.759	0	1.652	6.107	399.065	248,0
Dreistadt	4.638	0	1.160	3.478	242.684	190,0
<b>Verkaufseinheiten</b>	<b>18.923</b>	<b>0</b>	<b>3.821 <sup>3)</sup></b>	<b>15.102</b>	<b>1.036.569</b>	<b>580,0</b>

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 261 fertig gestellte und noch nicht verkaufte Einheiten

### Vermietungsportfolio

Im Bereich der Vermietung wurden in Polen im Dreimonatszeitraum zum 31. März 2024 Mieneinnahmen (Netto-Ist-Mieten) von EUR 4,1 Mio. nach EUR 1,5 Mio. im Vorjahreszeitraum erzielt. Bei Aufwendungen aus der Vermietung von EUR 0,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,1 Mio.) ergab sich ein Mietergebnis von EUR 4,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 1,4 Mio.). Zum Stichtag waren 2.559 (31. Dezember 2023: 2.417) Einheiten in der Vermietung. Der Leerstand im Vermietungsportfolio belief sich in Polen zum 31. März 2024 auf 9,8 % (31. Dezember 2023: 7,2%). Das like-for-like Mietwachstum bei den Wohnungen, die bereits seit mindestens einem Jahr in der Vermietungsphase sind, betrug 10,1% p.a. zum 31. März 2024 nach 10,8% p.a. im Geschäftsjahr 2023.

Zum 31. März 2024 stellt sich das Vermietungsportfolio in Polen in einem Überblick wie folgt dar:

Region	Einheiten gesamt	fertiggestellte Einheiten	Einheiten im Bau	Grund- stücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m <sup>2</sup>	Buchwert 31. März 2024 in Mio. EUR <sup>1)</sup>
Breslau	2.957	1.190	675	1.092	132.657	218,0
Posen	3.005	834	371	1.800	154.360	172,0
Warschau	974	0	0	974	48.768	12,0
Dreistadt	1.001	0	185	816	45.781	38,0
Lodz	1.406	535	0	871	61.797	65,0
Übrige	334	0	0	334	43.614	18,0
<b>Wohneinheiten zur Vermietung</b>	<b>9.677</b>	<b>2.559</b>	<b>1.231</b>	<b>5.887</b>	<b>486.977</b>	<b>523,0</b>

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

Die Details des Vermietungsportfolios in Polen stellen sich wie folgt dar:

Region	Einheiten	Fläche in m <sup>2</sup>	IFRS-Buchwert 31.03.2024 in EUR Mio.	Ist- Rendite in %	Leerstand 31.03.2024 in %	Leerstand 31.12. 2023 in %	Netto-Ist- Miete in EUR/ m <sup>2</sup> /Monat <sup>1)</sup>	lfl- Mietwachs- tum (y-o-y) in % <sup>3)</sup>
Breslau	1.149	48.025	135,3	6,1	3,6	3,2	14,9	11,5
Posen	826	37.463	91,1	5,5	3,0	0,9	11,4	6,7
Lodz	527	22.020	53,7	4,0 <sup>2)</sup>	30,9 <sup>2)</sup>	29,4	11,7	-
<b>Wohneinheiten gesamt</b>	<b>2.502</b>	<b>107.508</b>	<b>280,2</b>	<b>5,5</b>	<b>9,0</b>	<b>6,7</b>	<b>13,1</b>	<b>10,1</b>
Gewerbeeinheiten	57	6.507	17,7	4,7	23,6	17,0	15,0	-
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>2.559</b>	<b>114.015</b>	<b>297,8</b>	<b>5,4</b>	<b>9,8</b>	<b>7,2</b>	<b>13,2</b>	<b>-</b>

1) Netto-Ist-Miete basierend auf dem Umrechnungskurs PLN / EUR von 0,2319 am 31.03.2024

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

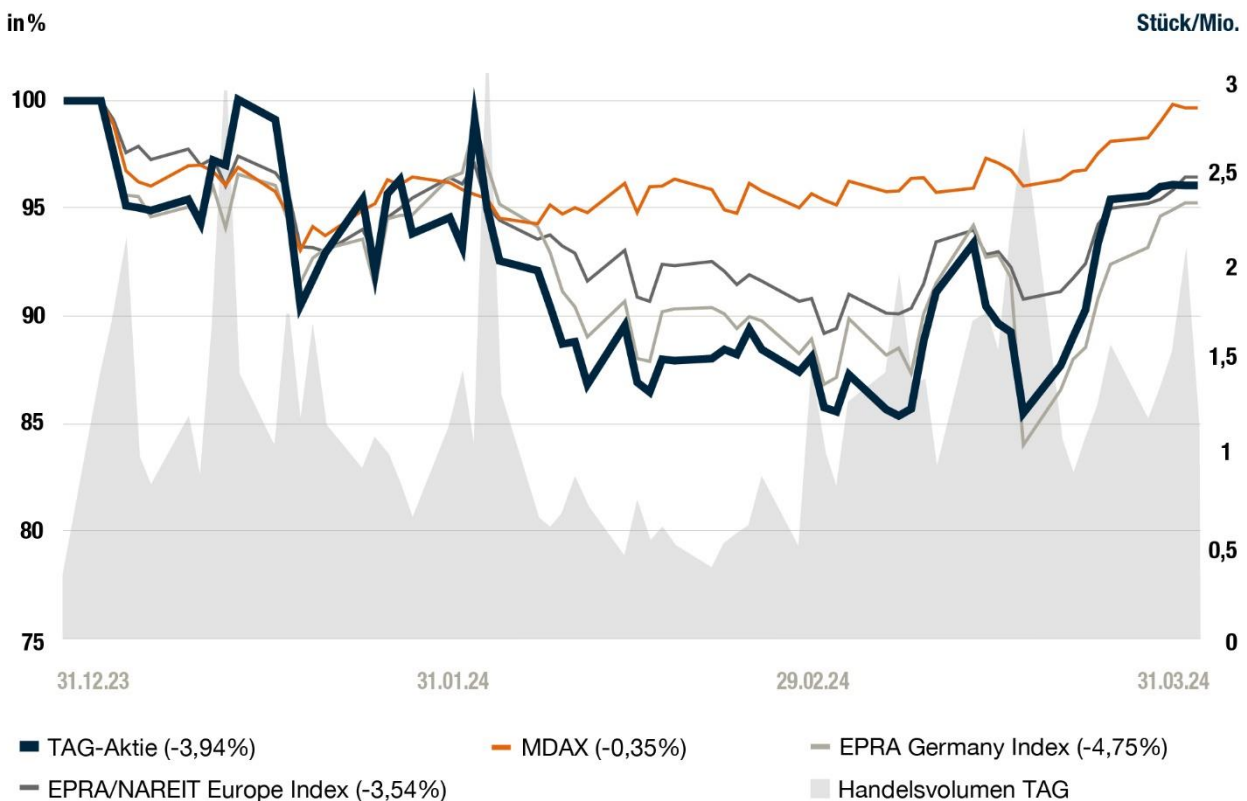
3) Kennzahl für Immobilien in Breslau und Posen, die seit über einem Jahr einen stabilen Mietpreis aufweisen

## TAG-AKTIE UND KAPITALMARKT

### Kursentwicklung

Der Kursverlauf der TAG-Aktie war im ersten Quartal 2024 nicht mehr so volatil wie im Vorjahresquartal. Ausgehend von einem Schlusskurs zum Jahresende 2023 mit EUR 13,20 notierte die im MDAX gelistete Aktie am 31. März 2024 in der Schlussauktion mit EUR 12,68 (-4%). Die Höchstnotierung lag am 12. Januar 2024 bei EUR 13,20, der Tiefstkurs am 5. 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 Quartal 2024 ebenfalls einen Rückgang um 4%. Auf nationaler Ebene verlor der MDAX-Index knapp 1%, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete einen Rückgang von 5%, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:

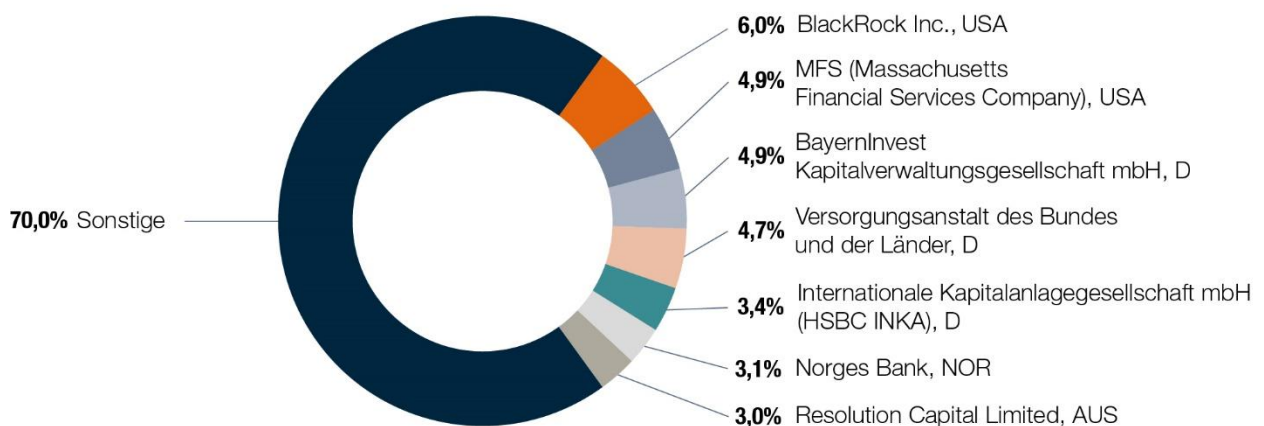


### Grundkapital und Aktionärsstruktur

Die Marktkapitalisierung der TAG war mit EUR 2,2 Mrd. zum 31. März 2024 leicht niedriger gegenüber dem 31. Dezember 2023 (EUR 2,3 Mrd.). Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. März 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 des Grundkapitals (nach 6.484 Stück 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 31. März 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 Vorjahre wurde durch die ordentliche Hauptversammlung am 16. Mai 2023 beschlossen, für das Geschäftsjahr 2022 keine Dividende auszuschütten. Analog zu diesem Vorgehen planen Vorstand und Aufsichtsrat der TAG, der nächsten ordentlichen Hauptversammlung, die am 28. Mai 2024 in Hamburg stattfinden wird, auch für das Geschäftsjahr 2023 keine Dividendenzahlung vorzuschlagen. Die dadurch im Unternehmen verbleibende Liquidität soll zur weiteren Stärkung der Kapitalbasis sowie zur Finanzierung neuer renditestarker Projekte in Polen genutzt werden. Sobald sich die Kapital- und Transaktionsmärkte wieder normalisiert haben, will die TAG die Dividendenzahlungen wiederaufnehmen. Eine Entscheidung über eine Dividendenzahlung für das Jahr 2024 wird frühestens zum Ende des Jahres mit den Prognosen für das Jahr 2025.

### Rating

Für die TAG liegen zum Datum dieses Berichts Credit Ratings der Ratingagenturen Moody's (non Investment Grade, Ba1, Ausblick stabil) und S&P Global (BBB-, Ausblick stabil) vor. S&P Global bestätigte im März 2024 das bestehende Investment-Grade-Rating von BBB-, veränderte jedoch den Ausblick von negativ auf stabil.

## Analyse der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich für die ersten drei Monate 2024 wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2024	01.01. - 31.03.2023
Netto-Ist-Miete	88,8	86,6
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	6,5	7,2
<b>Mieterträge nach IFRS 16</b>	<b>95,3</b>	<b>93,8</b>
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	23,6	24,2
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	1,7	2,0
<b>Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15</b>	<b>25,3</b>	<b>26,3</b>
<b>Gesamt</b>	<b>120,6</b>	<b>120,1</b>

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, auch aus Mietzuwächsen durch fertiggestellte Wohnungen in Polen, um 2,5 % auf EUR 88,8 Mio. gesteigert werden. Einschließlich der weiteren in den Umsätzen aus Vermietung ausgewiesenen Erträge erhöhten sich die gesamten Umsatzerlöse aus Vermietung von EUR 120,1 Mio. auf EUR 120,6 Mio.

Der Leerstand in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland lag zum 31. März 2024 bei 4,2% nach 4,0% zum Jahresanfang.

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

Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2024	01.01. - 31.03.2023
Instandhaltungsaufwendungen	9,5	9,0
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	3,2	3,5
Betriebskosten Leerstand	2,4	2,3
<b>Aufwendungen ohne Weiterbelastungen</b>	<b>15,1</b>	<b>14,8</b>
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	31,8	33,4
<b>Aufwendungen aus Vermietung</b>	<b>46,9</b>	<b>48,2</b>
Wertminderungen Mietforderungen	0,9	1,1
<b>Gesamt</b>	<b>47,7</b>	<b>49,3</b>

Insgesamt verbesserte sich das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie der Wertminderungen auf Mietforderungen, im Berichtszeitraum um 2,9 % auf EUR 72,9 Mio. gegenüber EUR 70,8 Mio. im Vorjahreszeitraum.



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

<b>Verkaufsergebnis in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 31.03.2024</b>	<b>01.01. - 31.03.2023</b>
<b>Deutschland</b>		
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	10,7	8,2
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-10,6	-8,2
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-0,1	-0,3
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,3</b>
<b>Verkaufsergebnis Deutschland</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>
<b>Polen</b>		
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	13,0	0,5
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-8,5	-0,3
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>4,5</b>	<b>0,2</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	101,7	57,6
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-83,0	-48,3
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>18,6</b>	<b>9,3</b>
<b>Verkaufsergebnis Polen</b>	<b>23,1</b>	<b>9,5</b>
<b>Gesamt</b>	<b>23,1</b>	<b>9,3</b>

Im Verkaufsergebnis der Vorratsimmobilien in Polen wirkten sich Effekte aus Kaufpreisallokationen von EUR 3,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 5,5 Mio.) ergebnismindernd aus.

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

<b>Umsätze aus Dienstleistungen in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 31.03.2024</b>	<b>01.01. - 31.03.2023</b>
Energiemanagement	8,4	11,7
Hausmeistertätigkeiten	5,0	4,6
Multimediaservice	2,5	2,4
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	1,7	1,8
Sonstige Dienstleistungen	2,3	1,5
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	1,8	1,2
<b>Gesamt</b>	<b>21,7</b>	<b>23,3</b>
Wertminderungsaufwand	-0,1	-0,2
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-12,3	-15,1
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>9,3</b>	<b>7,9</b>

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

<b>Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 31.03.2024</b>	<b>01.01. - 31.03.2023</b>
Aktivierete Personalaufwendungen	3,3	3,0
Mieterträge aus Zwischenvermietung noch nicht entwickelter Objekte	0,4	0,6
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,2	0,1
Zuwendungen der öffentlichen Hand	0,2	0,0
Sonstige periodenfremde Erträge	0,0	0,1
Erträge aus Anlagenabgängen	0,0	0,1
Übrige	0,0	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>4,1</b>	<b>4,8</b>

Die aktivierten Personalaufwendungen enthalten direkt zurechenbare Kosten aus der Projektentwicklungstätigkeit in Polen.

Die Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und die Bewertung von Vorratsimmobilien von EUR -1,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -4,5 Mio.) betreffen im Wesentlichen die Bewertung von zur Veräußerung bestimmten Renditeliegenschaften.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich leicht auf EUR 21,7 Mio. nach EUR 20,7 Mio. im Vorjahreszeitraum. Zum 31. März 2024 beschäftigte die TAG, einschließlich aller Hausmeister\*innen und Handwerker\*innen, in Deutschland 1.234 (nach 1.225 Mitarbeiter\*innen zum 31. März 2023) und in Polen 614 Mitarbeiter\*innen (nach 642 Mitarbeiter\*innen zum 31. März 2023).

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 2,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 2,7 Mio.) beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung und Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16 sowie IT-Software.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 31.03.2024</b>	<b>01.01. - 31.03.2023</b>
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	2,0	1,7
EDV-Kosten	0,9	0,8
Raumkosten	0,8	0,5
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	0,5	0,6
Reisekosten (inkl. KFZ-Kosten)	0,5	0,5
Werbekosten	0,4	0,5
Personalnebenkosten	0,4	0,3
Versicherungen	0,3	0,2
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,2	0,3
Garantiedividenden	0,2	0,2
Bewirtschaftungskosten von Objekten in Zwischennutzung	0,2	0,5
Beiträge und Spenden	0,2	0,2
Übrige	1,0	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>7,6</b>	<b>6,8</b>

Der sonstige betriebliche Aufwand erhöhte sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2024 leicht um EUR 0,8 Mio. auf EUR 7,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 6,8 Mio.).

Das Finanzergebnis der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR -17,4 Mio. auf EUR -12,0 Mio., was im Wesentlichen auf einen geringeren Zinsaufwand durch die im Oktober 2023 erfolgte Rückzahlung der Brückenfinanzierung aus dem ROBYG-Ankauf und durch eine höhere Verzinsung von Bankguthaben zurückzuführen ist. Das für die Ermittlung des FFO I relevante zahlungswirksame und um Einmaleffekte bereinigte Netto-Finanzergebnis verringerte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR -15,3 Mio. auf EUR -11,8 Mio. und ermittelt sich wie folgt:

<b>Finanzergebnis in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 31.03.2024</b>	<b>01.01. - 31.03.2023</b>
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	0,2	0,1
Übriges sonstiges Finanzergebnis	1,4	-0,1
Zinsertrag	2,7	1,0
Zinsaufwand	-16,4	-18,4
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-12,0</b>	<b>-17,4</b>
Nicht-zahlungswirksames Finanzergebnis aus Anleihen	0,8	0,8
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	0,0
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	-0,6	1,2
<b>Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)</b>	<b>-11,8</b>	<b>-15,3</b>

Die Ertragsteuern setzten sich wie folgt zusammen:

<b>Ertragsteuern in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 31.03.2024</b>	<b>01.01. - 31.03.2023</b>
Laufende Steuern	7,5	6,4
Latente Steuern	3,8	1,0
<b>Gesamt</b>	<b>11,3</b>	<b>7,4</b>

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2024 ein Konzernergebnis von EUR 52,9 Mio. nach EUR 33,1 Mio. im Vorjahreszeitraum.

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

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2024	01.01. - 31.03.2023
EBIT Deutschland	54,7	51,0
EBIT Polen (Vermietung)	3,1	0,7
<b>EBIT Deutschland und Vermietung in Polen</b>	<b>57,8</b>	<b>51,7</b>
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	1,0	4,5
Abschreibungen	2,6	2,5
Verkaufsergebnis	0,0	0,3
<b>EBITDA (bereinigt) Vermietung</b>	<b>61,4</b>	<b>59,0</b>
Netto-Ist-Miete	88,8	86,6
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>69,2%</b>	<b>68,1%</b>
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-13,6	-15,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-3,0	-0,8
Garantiedividende Minderheiten	-0,3	-0,3
<b>FFO I</b>	<b>44,6</b>	<b>42,6</b>
davon aus der Geschäftstätigkeit in Deutschland	44,4	42,9
davon aus der Geschäftstätigkeit in Polen	0,2	-0,3
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-1,3	-1,2
<b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>	<b>43,3</b>	<b>41,4</b>
Modernisierungs-Capex	-15,3	-19,4
<b>AFFO</b>	<b>28,0</b>	<b>22,0</b>
Verkaufsergebnis Deutschland	0,0	-0,3
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	19,8	8,8
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>64,3</b>	<b>51,1</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	175.483	175.442
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,25</b>	<b>0,24</b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>0,37</b>	<b>0,29</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	175.483	175.442
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,25</b>	<b>0,24</b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>0,37</b>	<b>0,29</b>

Im Berichtsjahr hat sich der FFO I, der seit dem Geschäftsjahr 2023 aufgrund der Zunahme der dortigen Geschäftstätigkeit erstmals unter Berücksichtigung der polnischen Vermietungsaktivität ermittelt wird, von EUR 42,6 Mio. auf EUR 44,6 Mio. erhöht. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen ein gegenüber dem Vorjahreszeitraum verbessertes EBITDA von EUR 61,4 Mio. nach EUR 59,0 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Auf die Geschäftstätigkeit in Deutschland entfällt im Berichtszeitraum ein FFO I von EUR 44,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 42,9 Mio.), auf Polen entfällt ein FFO I von EUR 0,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -0,3 Mio.).

Der AFFO erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 22,0 Mio. auf EUR 28,0 Mio. um 27,0 %. Grund hierfür ist insbesondere der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um EUR 4,1 Mio. geringere Modernisierungs-Capex.

Das bereinigte Verkaufsergebnis Polen ermittelt sich wie folgt:

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2024	01.01. - 31.03.2023
<b>EBIT Polen - Verkäufe</b>	<b>18,3</b>	<b>6,2</b>
Effekte aus der Kaufpreisallokation	3,7	5,5
Abschreibungen	0,4	0,2
Erträge aus Joint Ventures	0,5	-
<b>EBITDA (angepasst) Polen - Verkäufe</b>	<b>22,8</b>	<b>11,9</b>
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam)	1,4	- 0,2
Zahlungswirksame Ertragssteuern	- 4,4	- 2,1
Minderheitenanteile	-	- 0,8
<b>Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen</b>	<b>19,8</b>	<b>8,8</b>

### Vermögenslage und Investitionen

Die Bilanzsumme hat sich zum 31. März 2024 mit EUR 7.303,8 Mio. nach EUR 7.299,8 Mio. zum 31. Dezember 2023 nur leicht verändert. Zum 31. März 2024 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 6.555,6 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 6.574,4 Mio.), davon entfallen EUR 5.451,8 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 5.442,9 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 1.103,8 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 1.131,5 Mio.) auf Immobilien in Polen.

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

Renditeliegenschaften in EUR Mio.	2024	2023
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>5.935,3</b>	<b>6.569,9</b>
Zugang durch Kauf von Immobilien	0,0	0,2
Investitionen in Bestandsimmobilien	16,6	85,9
Investitionen in Projektentwicklungen	14,0	63,7
Übertragung aus Vorratsimmobilien	0,0	1,4
Übertragung in Vorratsimmobilien	0,0	-41,9
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-7,5	-8,3
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	0,0	133,4
Veräußerungen	-11,6	-204,7
Marktwertveränderungen	-1,0	-704,8
Währungsumrechnung	3,7	40,4
<b>Stand per 31. März / 31. Dezember</b>	<b>5.949,5</b>	<b>5.935,3</b>

Für laufende Instandhaltung und Modernisierungen hat die TAG in Deutschland in ihrem like-for-like-Portfolio, d.h. ohne die Akquisitionen des Geschäftsjahres und ohne Projektentwicklungen, im Berichtszeitraum Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 26,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 29,5 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 9,6 (Vorjahreszeitraum: EUR 8,8 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 16,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 20,7 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2024	01.01. - 31.03.2023
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	6,6	11,5
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	8,6	8,0
Mieterwechsel	1,3	1,2
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like Portfolio</b>	<b>16,6</b>	<b>20,7</b>

Unterteilt nach Akquisitionen, Projektentwicklungen und dem Wohnportfolio inkl. der Akquisitionen des Geschäftsjahres stellen sich die Investitionen in den Renditeliegenschaften wie folgt dar:

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2024	01.01. - 31.03.2023
Akquisitionen Geschäftsjahr	0,0	0,2
Projektentwicklungen	14,0	22,6
<i>davon kapitalisierte Zinsen</i>	0,3	0,5
like-for-like Portfolio Deutschland <sup>1)</sup>	16,6	20,7
davon Investitionen in bestehende Fläche	16,6	20,7
Sonstige <sup>2)</sup>	0,0	0,0
<b>Investitionen Renditeliegenschaften</b>	<b>30,6</b>	<b>43,5</b>

1) Investitionen in Renditeliegenschaften EUR 16,6 Mio. (Vorjahr: EUR 20,6 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.)

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

Die Projektentwicklungen betreffen Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen. Einschließlich einer im Vorratsvermögen ausgewiesenen gewerblichen Projektentwicklung wurden in Deutschland EUR 4,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.) und in Polen EUR 43,9 Mio. (Vorjahr: EUR 82,8 Mio.) investiert. Die Modernisierungsaufwendungen für das like-for-like-Portfolio betreffen nur Investitionen in bestehende Flächen, die Investitionen in zusätzliche Flächen sind von untergeordneter Bedeutung.

Eine detaillierte Aufteilung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen sowie der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen je m<sup>2</sup> auf die einzelnen Regionen können zudem der Übersichtstabelle zum Portfolio im obigen Abschnitt „Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG in Deutschland – Portfolio im Detail“ entnommen werden.



## Finanzlage und Eigenkapital

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

in EUR Mio.	31.03.2024	31.12.2023
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	185,1	128,6
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-0,2	-1,2
<b>Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>185,0</b>	<b>127,4</b>

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2024 erhöhte sich das Eigenkapital durch das positive Konzernergebnis zum Stichtag um EUR 60,7 Mio. auf EUR 3.025,2 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 2.964,5 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 41,4% (31. Dezember 2023: 40,6%).

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

in EUR Mio.	31.03.2024 NTA	31.12.2023 NTA
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.944,6	2.885,2
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	552,3	550,8
Zeitwert Derivate	8,8	10,1
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	51,9	51,9
Geschäfts- und Firmenwert	-283,7	-281,8
Immaterielle Vermögensgegenstände	-3,9	-4,1
<b>EPRA NTA (verwässert)</b>	<b>3.270,0</b>	<b>3.212,1</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	175.483	175.444
<b>EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>18,63</b>	<b>18,31</b>

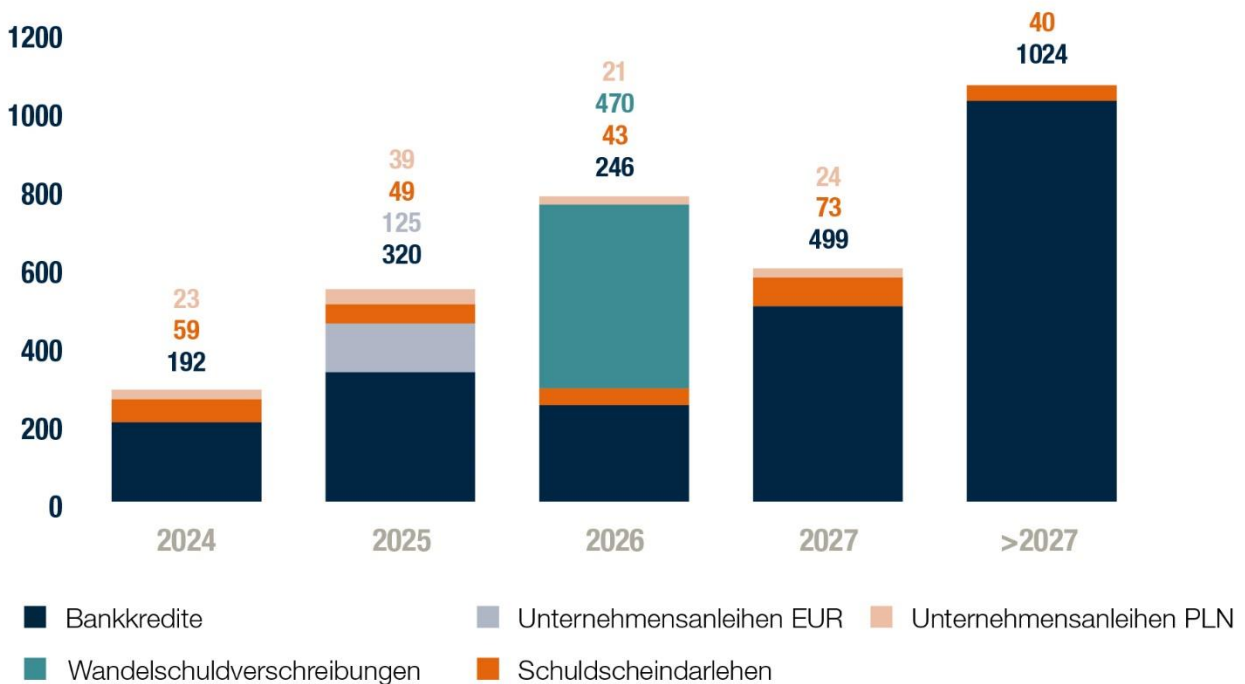
Bei der im August 2020 emittierten Wandelschuldverschreibung 2020/2026 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 470,0 Mio.) liegt der aktuelle Wandlungspreis über dem Aktienkurs, sodass keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren.

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

in EUR Mio.	31.03.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.268,3	2.290,3
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	502,3	523,9
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	463,4	463,5
Liquide Mittel	-185,1	-128,6
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>3.048,9</b>	<b>3.149,0</b>
Renditeliegenschaften	5.949,5	5.935,3
Immobilien im Sachanlagevermögen	2,0	2,0
Immobilien des Vorratsvermögens	596,6	629,6
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	7,5	7,5
<b>Immobilienvolumen (Buchwert)</b>	<b>6.555,6</b>	<b>6.574,4</b>
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	-0,1	-3,8
Anteile an Joint Ventures inkl. Ausleihungen	58,1	58,9
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	75,7	75,7
<b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>	<b>6.689,2</b>	<b>6.705,2</b>
<b>LTV</b>	<b>45,6%</b>	<b>47,0%</b>

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2024 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:

in EUR Mio.



Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten betrug zum Stichtag 4,6 Jahre (31. Dezember 2023: 4,8 Jahre). Der durchschnittliche Zins der gesamten Finanzverbindlichkeiten belief sich auf 2,2% (31. Dezember 2023: 2,2%). 95,1% (31. Dezember 2023: 95,1%) der gesamten Finanzverbindlichkeiten verfügen über Festzinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2024 auslaufenden Kredite refinanziert bzw. aus vorhandenen Barmitteln und bestehenden Kreditlinien zurückbezahlt werden.

## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu sowie zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Prognose wird auf die ausführlichen Darstellungen im 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 bereits mit dem Konzernlagebericht 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., -9% im Vergleich zum Vorjahr) bzw. EUR 1,25 je Aktie (2023: EUR 1,38, -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 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 Verlustvorräte in Deutschland) wieder ergebnismindernd kompensiert.

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.

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.

## NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 14. Mai 2024

**Claudia Hoyer**  
**(COO, Co-CEO)**

**Martin Thiel**  
**(CFO, Co-CEO)**

## KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	5.949.509	5.935.259
Immaterielle Vermögenswerte	287.461	285.932
Sachanlagen	37.445	36.825
Nutzungsrechte	18.207	18.819
Andere finanzielle Vermögenswerte	67.320	66.896
Derivative Finanzinstrumente	1.588	340
Latente Steuern	26.161	24.773
	<b>6.387.689</b>	<b>6.368.844</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Immobilien des Vorratsvermögens	596.639	629.635
Andere Vorräte	1.251	78
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.324	41.195
Ertragsteuererstattungsansprüche	8.285	9.490
Derivative Finanzinstrumente	1.092	1.315
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	86.894	113.105
Liquide Mittel	185.146	128.604
	<b>908.632</b>	<b>923.422</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>7.484</b>	<b>7.524</b>
	<b>7.303.806</b>	<b>7.299.790</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	175.483	175.483
Kapitalrücklage	683.178	683.175
Andere Rücklagen	66.895	59.057
Kumuliertes Konzernergebnis	2.019.071	1.967.454
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.944.627	2.885.168
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	80.562	79.325
	<b>3.025.190</b>	<b>2.964.493</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.004.906	2.025.653
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	411.444	410.950
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	463.149	462.441
Derivative Finanzinstrumente	11.341	11.354
Rückstellungen für Pensionen	3.981	4.066
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	57.273	58.234
Latente Steuern	614.342	608.399
	<b>3.566.437</b>	<b>3.581.097</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	263.386	264.619
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	90.888	112.914
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	288	1.022
Derivative Finanzinstrumente	150	385
Ertragsteuerschulden	11.026	12.442
Sonstige Rückstellungen	71.009	67.003
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.282	70.804
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	213.151	225.011
	<b>712.180</b>	<b>754.200</b>
	<b>7.303.806</b>	<b>7.299.790</b>



## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Umsätze aus Vermietung	120.595	120.082
Wertminderungsaufwand	-852	-1.062
Aufwendungen aus Vermietung	-46.890	-48.220
<b>Mietergebnis</b>	<b>72.854</b>	<b>70.800</b>
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	125.302	66.300
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-102.209	-57.050
<b>Verkaufsergebnis</b>	<b>23.093</b>	<b>9.250</b>
Umsätze aus Dienstleistungen	21.743	23.252
Wertminderungsaufwand	-107	-247
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-12.329	-15.090
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>9.307</b>	<b>7.915</b>
Sonstige betriebliche Erträge	4.124	4.763
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-1.007	-4.511
Personalaufwand	-21.688	-20.736
Abschreibungen	-2.941	-2.722
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.622	-6.833
<b>EBIT</b>	<b>76.120</b>	<b>57.926</b>
Sonstiges Finanzergebnis	1.629	-58
Zinsertrag	2.742	1.027
Zinsaufwand	-16.362	-18.353
<b>EBT</b>	<b>64.128</b>	<b>40.541</b>
Ertragsteuern	-11.271	-7.419
<b>Konzernergebnis</b>	<b>52.857</b>	<b>33.122</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	1.241	1.705
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	51.616	31.417
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,30	0,18
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,28	0,17

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 31.03.2024	01.01. - 31.03.2023
Konzernergebnis	52.857	33.122
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	13.620	17.326
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	7.503	6.414
Abschreibungen	2.941	2.722
Sonstiges Finanzergebnis	-1.629	58
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	1.007	4.511
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-4.586	-199
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	48	-120
Wertminderungen auf Forderungen	959	1.309
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	3.768	1.005
Veränderungen der Rückstellungen	3.921	5.130
Erhaltene Zinsen	2.636	934
Gezahlte Zinsen	-8.384	-19.456
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	-7.726	-4.402
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	76.195	-2.989
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-26.409	3.071
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>116.721</b>	<b>48.437</b>
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	22.747	4.118
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-26.751	-43.243
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	68	68
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	53	297
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-2.278	-1.997
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.161</b>	<b>-40.757</b>
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile	3	0
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	-74.711	-175.291
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	49.808	24.946
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	0	-3.344
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	0	81.685
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-27.310	-92.851
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1.659	-2.678
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-53.869</b>	<b>-167.533</b>
Zahlungswirksame Veränderungen	56.691	-159.853
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	127.398	238.689
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	903	278
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>184.992</b>	<b>79.114</b>

## 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
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](mailto:ir@tag-ag.com)

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

[www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in der Zwischenmitteilung Q1 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.

Die Zwischenmitteilung Q1 2024 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

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

Titelbild: Gera, Fotograf Thomas Müller