



ZWISCHEN MITTEILUNG ZUM 3. QUARTAL 2024

GROWING CASHFLOWS

TAG

Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 30.09.2024	01.01. - 30.09.2023
Netto-Ist-Miete Gesamt	268,2	261,8
EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland und Polen	178,3	182,0
EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen	43,5	37,2
EBITDA (bereinigt) Gesamt	221,8	219,2
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	38,8	28,0
Konzernergebnis	30,2	-274,8
FFO I je Aktie in EUR	0,74	0,76
FFO I	130,5	132,6
FFO II je Aktie in EUR	0,95	0,94
FFO II	167,5	164,8

Kennzahlen der Konzernbilanz	30.09.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	7.669,1	7.299,8
Eigenkapital	3.007,9	2.964,5
EPRA NTA je Aktie in EUR	18,61	18,31
LTV in %	46,1	47,0

Portfoliodaten	30.09.2024	31.12.2023
Einheiten Deutschland	83.671	84.682
Einheiten Polen (fertiggestellte Mietwohnungen)	3.039	2.417
Verkaufte Wohnungen Polen	1.435	3.586
Übergebene Wohnungen Polen	1.581	3.812
Immobilienvolumen Deutschland (in EUR Mio.)	5.280,6	5.442,9
Immobilienvolumen Polen (in EUR Mio.)	1.132,9	1.131,5
Immobilienvolumen Gesamt (in EUR Mio.)	6.413,5	6.574,4
Leerstand in % Deutschland (Gesamt)	4,3	4,3
Leerstand in % Deutschland (Wohneinheiten)	4,1	4,0
Leerstand in % Polen (Gesamt)	3,9	7,2
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland	2,2	1,8
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland (inkl. Leerstandsabbau)	2,8	2,3
I-f-I Mietwachstum in % Polen	3,7	10,8

Mitarbeiter*innen	30.09.2024	30.09.2023
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.845	1.826

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 30.09.2024 in EUR Mio.	2.914,9
Grundkapital zum 30.09.2024 in EUR	175.489.025
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.09.2024 (ausgegeben)	175.489.025
Anzahl der Aktien zum 30.09.2024 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	175.482.891
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	100%
Index	MDAX/EPRA

INHALT

INHALT

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

GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN NEUN 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 30. September 2024 rund 83.700 (31. Dezember 2023: rund 84.700) Einheiten in Deutschland und in Polen rund 3.000 (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 auch bessere Renditechancen im Vergleich zu Investitionen in den Großstädten gesehen werden. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstände auf, die dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen innerhalb Deutschlands nahezu ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um auf diese Weise bereits vorhandene Verwaltungsstrukturen zu nutzen. Zudem ist die lokale Marktkenntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung.

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

In Polen verfügt die TAG im Geschäftsfeld Vermietung von Wohnungen zum Stichtag über ca. 3.000 (31. Dezember 2023: ca. 2.400) fertiggestellte Mietwohnungen. Weitere ca. 750 (31. Dezember 2023: ca. 1.400) Mietwohnungen befinden sich zum Stichtag im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve zum zukünftigen Bau von ca. 5.000 (31. Dezember 2023: ca. 5.700) weiteren Wohnungen.

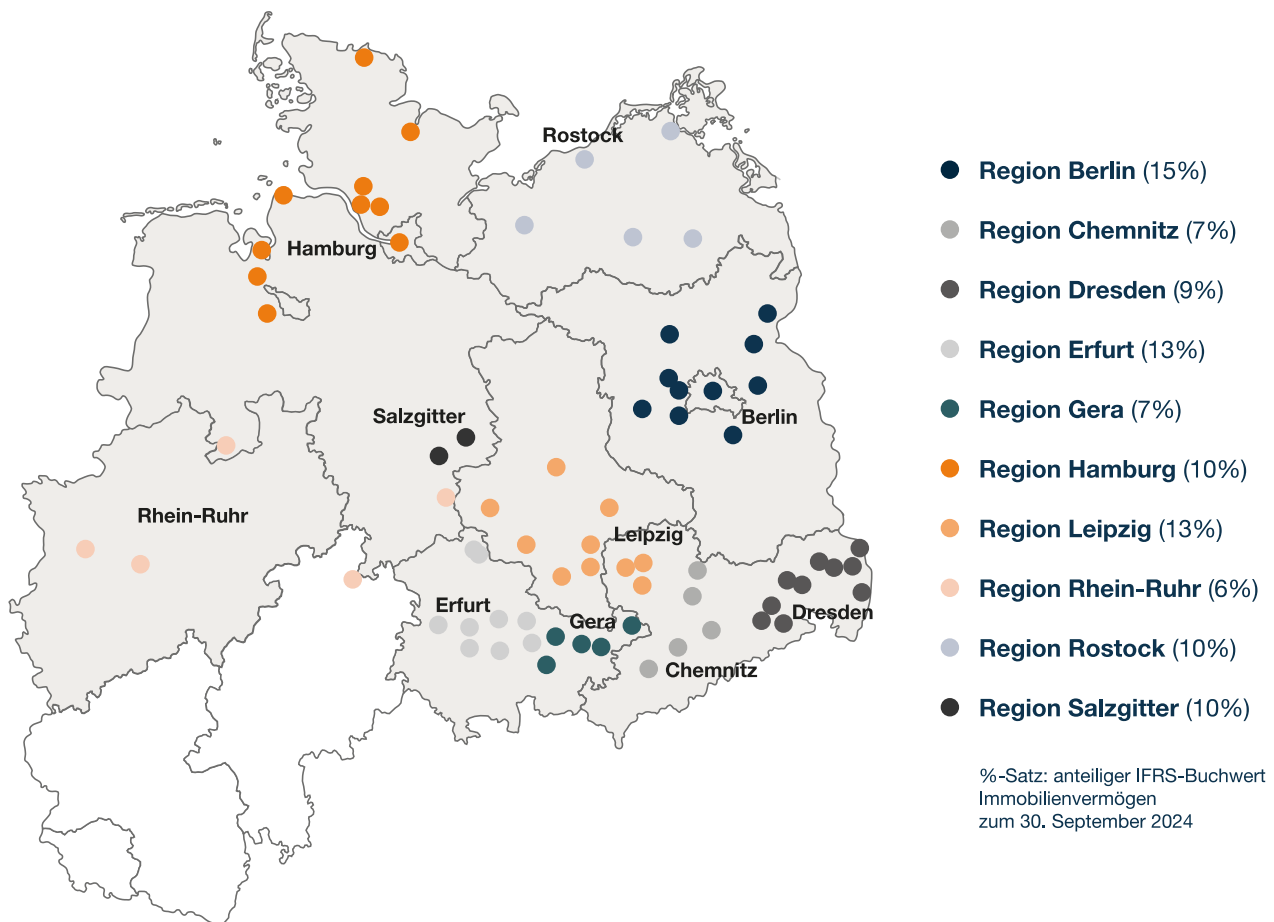
Im Bereich des Verkaufsgeschäfts, das auch Joint Ventures umfasst, sind in Polen zum Stichtag ca. 4.100 Wohnungen im Bau (31. Dezember 2023: 4.300 Wohnungen im Bau), inklusive 126 fertiggestellte und noch nicht verkaufte Wohnungen (31. Dezember 2023: 502 fertiggestellte und noch nicht verkaufte Wohnungen). Die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere ca. 22.200 (31. Dezember 2023: ca. 15.600) zukünftige Wohnungen. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2024 wurden in Polen insgesamt 1.435 (Vorjahreszeitraum: 2.877) Wohnungen verkauft und 1.581 (Vorjahreszeitraum: 1.502) 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 dritten Quartals 2024 rund 83.700 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	30.09.2024	31.12.2023
Einheiten	83.671	84.682
Fläche in m ²	5.012.205	5.070.247
Immobilienvolumen in EUR Mio. ¹⁾	5.280,6	5.442,9
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	339,8	336,7
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (gesamt)	5,91	5,78
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (Wohneinheiten) ²⁾	5,80	5,71
Leerstand in % (gesamt)	4,3	4,3
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten) ²⁾	4,1	4,0
l-f-l Mietwachstum in %	2,2	1,8
l-f-l Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,8	2,3

1) Immobilienvolumen gesamt: EUR 6.413,5 Mio. bzw. im Vorjahr EUR 6.574,4 Mio. (davon entfallen EUR 1.132,9 Mio. bzw. im Vorjahr EUR 1.131,5 Mio. auf Immobilien in Polen)

2) ohne Akquisitionen

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

Im Berichtszeitraum wurden Verkaufsverträge für insgesamt 915 (Vorjahreszeitraum: 1.313) Einheiten beurkundet. Die kumulierten Verkaufspreise belaufen sich auf EUR 81,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 205,4 Mio.), dies entspricht dem 19,2-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete bzw. einer Bruttoanfangsrendite von 5,2% (Vorjahreszeitraum: 23,5-fach bzw. 4,2%).

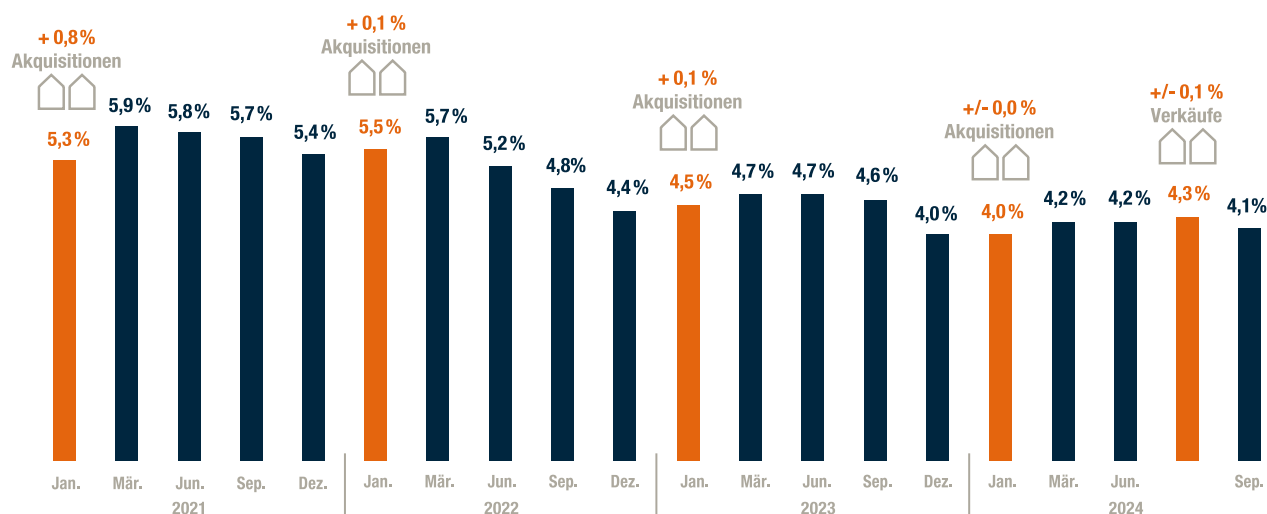
Der erwartete Nettoliquiditätszufluss (Verkaufserlös abzüglich auf den verkauften Immobilien lastenden Bankverbindlichkeiten) beträgt EUR 68,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 181,5 Mio.). Aus den Verkäufen wurde in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres ein Verlust von EUR 1,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: Gewinn von EUR 4,2 Mio.) realisiert. Der durchschnittliche Leerstand der verkauften Wohnungen lag im Berichtszeitraum bei ca. 2,0% (Vorjahr: ca. 3,0%). Das Closing dieser Verkäufe ist zum Stichtag im Wesentlichen bereits erfolgt.

Auf der Ankaufseite wurden vier vermietete Wohneinheiten in bereits zum Portfolio der TAG zählenden Wohnanlagen zu einem Ankaufspreis von EUR 0,9 Mio. beurkundet. Der Besitzübergang soll zu Beginn des nächsten Geschäftsjahres erfolgen.

Leerstandsentwicklung

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2024 war ein leichter Anstieg des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns um 0,2%-Punkte auf 4,2% im Juni 2024 zu verzeichnen. Im dritten Quartal sank der Leerstand auf 4,1%. Nach dem Stichtag konnte der Leerstand im Oktober 2024 weiter auf 3,9% reduziert werden. Die für das vollständige Geschäftsjahr 2024 abgegebene Prognose, die eine Reduzierung des Leerstands im Jahresverlauf, ohne Effekte aus Verkäufen, um 0,2%- bis 0,4%-Punkte vorsieht (d.h. auf einen Leerstand von 3,7% bis 3,9%), ist bereits erreicht und wird unverändert beibehalten.

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



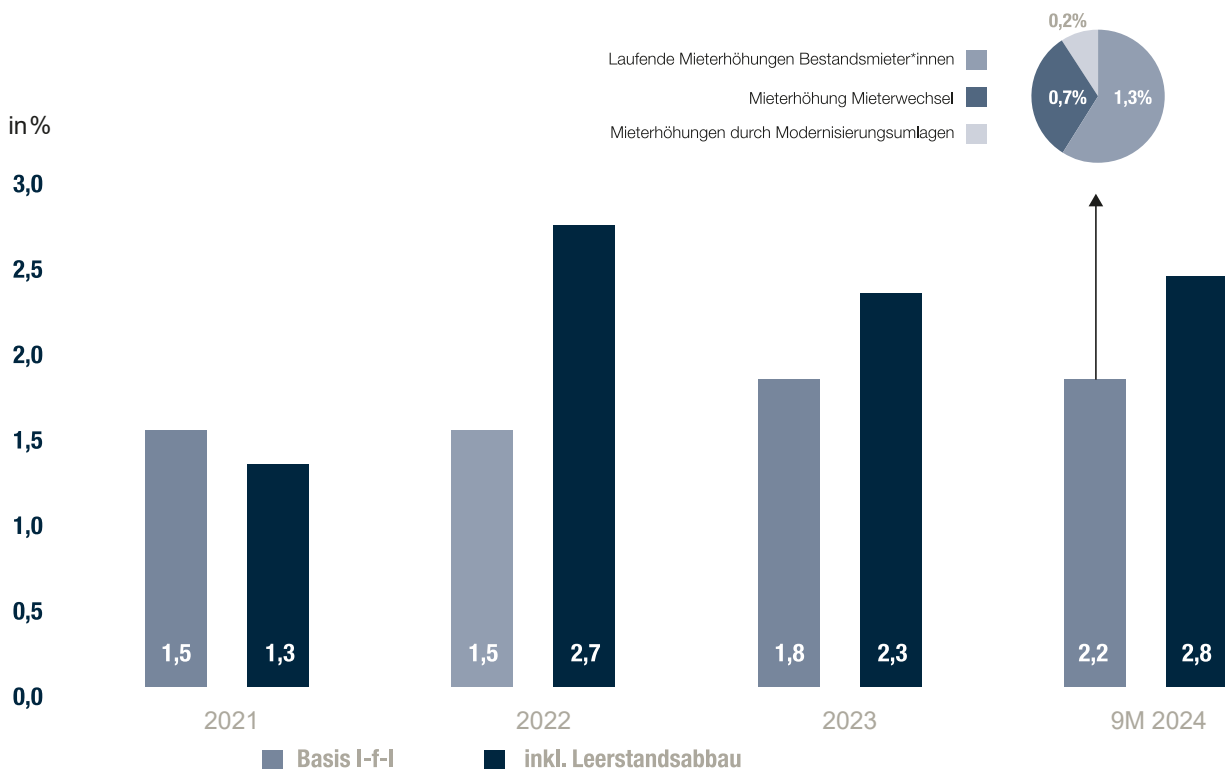
Im deutschen Gesamtportfolio, das auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 30. September 2024 bei 4,3 % nach ebenfalls 4,3% zum Ende des Vorjahres.

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) 2,2% nach 1,8% zum Jahresende 2023. Dieses Mietwachstum von 2,2% setzte sich dabei im Wesentlichen aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (1,3% nach 0,8% zum Vorjahresende) und Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,7% nach 0,9% zum Vorjahresende) zusammen. Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen waren im Berichtszeitraum von untergeordneter Bedeutung (0,2% nach 0,1% zum Vorjahresende).

Inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 2,8% 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 2,0% bis 2,5% ist damit zum 30. September 2024 aktuell bereits übertroffen, wird jedoch weiterhin beibehalten.

Die Entwicklung des Mietwachstums in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2021 und zum Ende des dritten Quartals 2024 stellt sich damit wie folgt dar:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios stieg zum 30. September 2024 auf EUR 5,80 je m² nach EUR 5,71 je m² zum Ende des Geschäftsjahres 2023. Neuvermietungen erfolgten im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 zu EUR 6,13 je m² nach EUR 6,02 je m² 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 ²	IFRS-Buchwert 30.09.2024 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand 30.09.2024 in %	Leerstand** Dez. 2023 in %	Netto-Ist-Miete EUR / m ²	Neuvermietungsmiete EUR / m ²	l-f-I Mietwachstum (y-o-y) %	l-f-I Mietwachstum gesamt** (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR / m ²	Capex EUR / m ²
Berlin	9.588	555.363	761,6	5,4	2,2	2,8	6,30	7,29	2,3	3,3	5,79	9,46
Chemnitz	7.963	469.638	354,3	7,6	7,9	7,4	5,21	5,28	1,4	1,4	4,76	8,77
Dresden	5.691	366.689	495,2	5,5	1,2	1,2	6,27	6,47	0,9	1,2	3,99	5,17
Erfurt	10.154	573.931	656,9	5,8	1,2	0,8	5,63	5,90	1,6	1,8	6,81	10,71
Gera	9.167	531.723	395,7	8,5	2,6	2,0	5,41	5,74	2,7	2,7	4,33	10,12
Hamburg	6.447	395.041	508,0	5,8	3,2	3,5	6,38	6,92	3,7	4,6	9,72	11,22
Leipzig	12.960	753.702	705,9	6,7	7,5	7,7	5,68	5,93	3,6	5,0	5,24	15,32
Rhein-Ruhr	3.692	231.382	299,3	5,5	1,8	1,3	5,99	6,48	2,8	2,8	11,60	11,30
Rostock	7.739	434.002	500,4	5,7	5,7	4,8	5,85	6,47	1,3	1,6	8,11	18,97
Salzgitter	9.179	563.062	506,9	7,1	4,6	5,3	5,60	5,80	0,9	2,0	7,17	11,58
Wohn-einheiten	82.580	4.874.533	5.184,2	6,3	4,1	4,0	5,80	6,13	2,2	2,8	6,39	11,52
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	984	127.243	-	-	14,2	14,1	9,42	-	-	-	-	-
Sonstige ¹⁾	107	10.429	96,4	10,6	1,0	0,9	17,24	-	-	-	-	-
Gesamt-portfolio	83.671	5.012.205	5.280,6	6,5	4,3	4,3	5,91	-	-	-	-	-

1) beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS-Buchwert beinhaltet ergänzend eine Projektentwicklung (Bürogebäude) mit einem Buchwert von EUR 76,2 Mio.

2) inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Verkaufsportfolio

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro für die ersten neun Monate in 2024 von 4,31:1 (Vorjahreszeitraum: 4,58:1) auf EUR 292,5 Mio. nach EUR 189,5 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Bei Herstellungskosten von EUR 244,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 173,2 Mio.), einschließlich Effekten aus der Kaufpreisallokation von EUR 7,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 32,8 Mio.), ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 47,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 16,3 Mio.).

Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2024 Verkäufe von 1.435 (Vorjahreszeitraum: 2.877) Wohnungen beurkundet und 1.581 (Vorjahreszeitraum: 1.502) Wohnungen an die Käufer übergeben. Zum 30. September 2024 stellt sich das Verkaufsportfolio in Polen in einem Überblick wie folgt dar:

Region	Einheiten gesamt	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m ² (Einheiten gesamt)	Buchwert 30. September 2024 in Mio. EUR ¹⁾
Breslau	4.107	994	3.113	260.355	63,0 ²⁾
Posen	3.000	366	2.634	162.172	86,1
Warschau	12.205	1.990	10.215	607.588	234,0
Dreistadt	5.849	763	5.086	289.976	200,4
Lodz	872	-	872	33.558	8,8
Krakau	248	-	248	12.263	10,6
Verkaufseinheiten	26.281	4.113³⁾	22.168	1.365.912	602,9

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

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

3) Davon 126 fertiggestellte und noch nicht verkaufte Einheiten

Vermietungsportfolio

Im Bereich der Vermietung wurden in Polen im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2024 Mieteinnahmen (Netto-Ist-Mieten) von EUR 13,2 Mio. nach EUR 7,7 Mio. im Vorjahreszeitraum erzielt. Bei Aufwendungen aus der Vermietung von EUR 0,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,7 Mio.) ergab sich ein Mietergebnis von EUR 12,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 7,0 Mio.).

Zum Stichtag waren 3.309 (Vorjahreszeitraum: 2.230) Einheiten in der Vermietung. Der Leerstand im Vermietungsportfolio belief sich in Polen zum 30. September 2024 auf 3,9% (Vorjahreszeitraum: 3,7%). Das like-for-like Mietwachstum bei den Wohnungen, die bereits seit mindestens einem Jahr in der Vermietungsphase sind, betrug 3,7% nach 12,4% im Vorjahreszeitraum.

Zum 30. September 2024 stellt sich das Vermietungsportfolio in Polen in einem Überblick wie folgt dar:

in EUR Mio.	Einheiten gesamt	Fertig- gestellte Einheiten	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m ² Einheiten Gesamt	Buchwert 30.9.2024 in Mio. EUR
Breslau	3.299	1.331	534	1.434	150.827	244
Posen	2.514	1.173	32	1.309	121.087	167
Warschau	1.417	-	-	1.417	61.782	25
Dreistadt	904	-	187	717	37.286	27
Lodz	535	535	-	-	23.028	56
Übrige	86	-	-	86	31.352	11
Wohneinheiten zur Vermietung	8.755	3.039	753	4.963	425.362	530

Weitere Details des Vermietungsportfolios in Polen zeigt die nachfolgende Übersicht:

Region	Einheiten	Fläche in m ²	IFRS- Buchwert 30.9.2024 in EUR Mio.	Ist-Rendite in %	Leerstand 30.9.2024 in %	Leerstand 31.12. 2023 in %	Netto-Ist-Miete in EUR/m ² /Monat ¹⁾	I-f-I Mietwachs- tum (y-o-y) in %
Breslau	1.290	53.780	154,7	6,3	3,4	3,2	15,66	4,0
Posen	1.164	52.261	132,5	5,7	3,7	0,9	12,40	4,2
Lodz	527	22.020	53,6	5,8	1,5	29,4	11,88	-0,7
Wohneinheiten gesamt	2.981	128.060	340,8	6,0	3,2	6,7	13,67	3,7
Gewerbeeinheiten	58	6.588	18,1	5,4	17,7	17,0	15,62	-
Gesamtportfolio	3.039	134.648	358,9	5,9	3,9	7,2	13,75	-

1) Buchwerte und Netto-Ist-Miete basierend auf dem Umrechnungskurs PLN/EUR von 4,31:1 per 30. September 2024

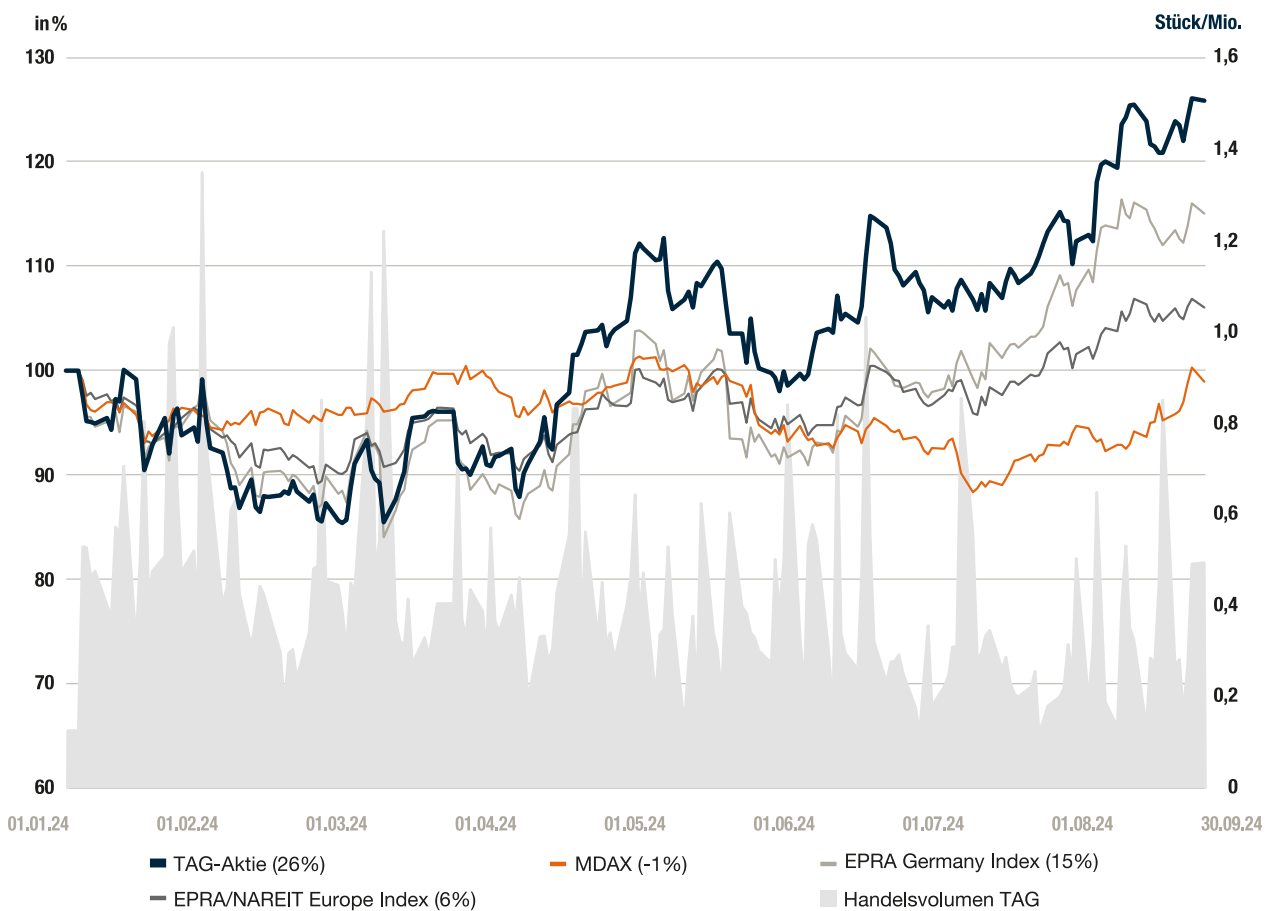
TAG-AKTIE UND KAPITALMARKT

Kursentwicklung

Der positive Kursverlauf der TAG Aktie setzte sich auch im dritten Quartal 2024 fort. Ausgehend von einem Schlusskurs zum Jahresende 2023 von EUR 13,20 notierte die im MDAX gelistete Aktie am 30. September 2024 in der Schlussauktion mit EUR 16,61 (+26%). Die Höchstnotierung lag am 27. September 2024 bei EUR 16,64, 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, in den ersten neun Monaten des Jahres 2024 einen Anstieg von rund 6%.

Auf nationaler Ebene verlor der MDAX-Index rund 1%, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, stieg dagegen um 15%, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:

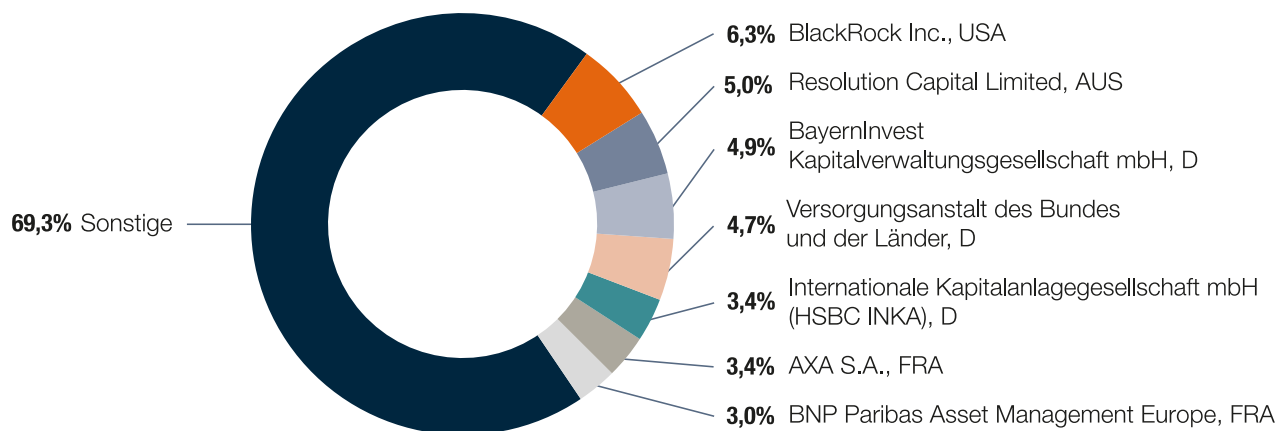


Grundkapital und Aktienstruktur

Die Marktkapitalisierung der TAG ist zum 30. September 2024 auf EUR 2,9 Mrd. gegenüber EUR 2,3 Mrd. zum 31. Dezember 2023 deutlich gestiegen. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 30. September 2024 unverändert 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 (zum 30. September 2024 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 30. September 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.



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 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 im Aufsichtsrat

Mit Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung der TAG am 28. Mai 2024 endeten die Amtszeiten der beiden 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

Ertragslage

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

Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2024	01.01. - 30.09.2023
Netto-Ist-Miete	268,2	261,8
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	15,4	14,1
Mieterträge nach IFRS 16	283,6	275,8
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	70,5	69,7
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	4,0	3,8
Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15	74,5	73,6
Gesamt	358,1	349,4

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte im Berichtszeitraum, trotz der in Deutschland erfolgten Immobilienverkäufe im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2,5 % auf EUR 268,2 Mio. gesteigert werden. Dabei betrug das gesamte Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland auf like-for-like-Basis 2,8% p. a. nach 2,5% p. a. in den ersten drei Quartalen 2023 und in Polen 3,7% (Vorjahreszeitraum: 12,4%).

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

Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2024	01.01. - 30.09.2023
Instandhaltungsaufwendungen	31,1	26,4
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	11,1	10,5
Betriebskosten Leerstand	6,4	6,9
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	48,6	43,8
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	89,9	87,6
Aufwendungen aus Vermietung	138,5	131,4
Wertminderungen Mietforderungen	2,9	3,4
Gesamt	141,4	134,8

Das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie der Wertminderungen auf Mietforderungen, liegt mit EUR 216,7 Mio. leicht über dem Vorjahresniveau von EUR 214,6 Mio.

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

Verkaufsergebnis in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2024	01.01. - 30.09.2023
Deutschland		
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	84,2	147,6
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-85,1	-142,3
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-0,9	5,3
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-0,9	-1,1
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	-0,9	-1,1
Verkaufsergebnis Deutschland	-1,8	4,2
Polen		
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	1,2	0,5
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-0,5	-5,6
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	0,7	-5,1
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	291,3	189,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-244,4	-167,5
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	46,9	21,4
Verkaufsergebnis Polen	47,6	16,3
Gesamt	45,9	20,5

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

Im Verkaufsergebnis der Vorratsimmobilien in Polen wirkten sich Effekte aus Kaufpreisallokationen von EUR 7,8 Mio. (Vorjahr: EUR 32,8 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. - 30.09.2024	01.01. - 30.09.2023
Energiemanagement	28,9	54,7
Hausmeistertätigkeiten	15,2	14,1
Sonstige Dienstleistungen	14,5	4,6
Multimediaservice	5,5	7,0
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	4,7	5,1
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	2,7	3,0
Gesamt	71,6	88,6
Wertminderungsaufwand	-0,5	-0,7
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-42,5	-62,9
Dienstleistungsergebnis	28,5	25,0

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

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

Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2024	01.01. - 30.09.2023
Aktiviert Personal aufwendungen	8,4	8,8
Erträge aus der Zwischennutzung von Bauprojekten	0,3	2,0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,2	1,8
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,5	0,3
Übrige	1,7	2,7
Gesamt	11,1	15,6

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

Die Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien von EUR -130,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -461,8 Mio.) basieren im Wesentlichen auf der Bewertung des gesamten Immobilienportfolios der TAG zum 30. Juni 2024 durch unabhängige Sachverständige. Der Posten betrifft überwiegend im Bestand befindliche Renditeliegenschaften, in geringem Umfang fallen darüber hinaus Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens oder von zur Veräußerung gehaltener Immobilien an. Die nächste vollständige Portfoliobewertung erfolgt zum 31. Dezember 2024.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum durch einen Anstieg der Mitarbeiter leicht auf EUR 66,2 Mio., nach EUR 63,3 Mio. im Vorjahreszeitraum. Zum 30. September 2024 beschäftigte die TAG in Deutschland und Polen insgesamt 1.846 Mitarbeiter*innen nach 1.816 Mitarbeiter*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2023.

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 9,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 8,7 Mio.) beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf selbst genutzte Immobilien sowie auf IT- und sonstige Geschäftsausstattung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2024	01.01. - 30.09.2023
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	5,7	5,7
EDV-Kosten	2,8	1,8
Raumkosten	2,2	1,9
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1,8	2,0
Personalnebenkosten	1,6	1,2
Werbekosten	1,5	1,7
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1,4	1,3
Projektanlaufkosten Polen	1,0	1,2
Versicherungen	1,0	0,9
Garantiedividenden	0,7	0,7
Beiträge und Spenden	0,7	0,5
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,6	0,7
Investor Relations	0,2	0,2
Übrige	2,6	2,0
Gesamt	23,9	21,8

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

Finanzergebnis in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2024	01.01. - 30.09.2023
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	4,0	-0,7
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-0,5	-4,7
Zinsertrag	10,4	3,3
Zinsaufwand	-49,6	-55,0
Finanzergebnis	-35,6	-57,1
Nicht-zahlungswirksames Finanzergebnis aus Anleihen	2,4	2,4
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	-1,9	10,4
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam)	-35,1	-44,2

Die Ertragsteuern setzten sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2024	01.01. - 30.09.2023
Laufende Steuern	-24,2	-17,0
Latente Steuern	17,6	79,0
Gesamt	-6,6	62,1

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten neun Monaten ein Konzernergebnis von EUR 30,2 Mio. nach EUR -274,8 Mio. im Vorjahreszeitraum. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die deutlich geringeren Bewertungsverluste des deutschen Immobilienportfolios zurückzuführen.

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

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2024	01.01. - 30.09.2023
EBIT Deutschland	15,6	-304,2
EBIT Polen (Vermietung)	22,4	5,4
EBIT Deutschland und Polen (Vermietung)	38,0	-298,8
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	130,4	477,5
Abschreibungen	8,1	7,4
Verkaufsergebnis	1,8	-4,2
EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland und Polen	178,3	182,0
Netto-Ist-Miete	268,2	261,8
EBITDA-Marge (bereinigt)	66,5%	69,5%
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-39,5	-44,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-7,5	-4,2
Garantiedividende Minderheiten	-0,8	-0,8
FFO I	130,5	132,6
Aktiviertete Instandhaltungsaufwendungen	-13,7	-11,3
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	116,8	121,3
Modernisierungs-Capex	-42,5	-52,0
AFFO	74,3	69,3
Verkaufsergebnis Deutschland	-1,8	4,2
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	38,8	28,0
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	167,5	164,8
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	175.483	175.442
FFO I je Aktie in EUR	0,74	0,76
FFO II je Aktie in EUR	0,95	0,94
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	175.483	175.442
FFO I je Aktie in EUR	0,74	0,76
FFO II je Aktie in EUR	0,95	0,94

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der FFO I von EUR 132,6 Mio. um EUR -2,2 Mio. auf EUR 130,5 Mio., dies entspricht einem Rückgang von -1,6 %. Im Wesentlichen ist dieser Rückgang neben in den ersten neun Monaten erfolgten Immobilienverkäufen in Deutschland, die durch das wachsende Vermietungsportfolio in Polen nicht vollständig kompensiert wurden, auf höhere Instandhaltungsmaßnahmen im dritten Quartal 2024 zurückzuführen.

Der AFFO erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 69,3 Mio. auf EUR 74,3 Mio. um EUR 5,0 Mio. Dies war im Wesentlichen auf reduzierte Aufwendungen für Modernisierungs-Capex zurückzuführen.

In Bezug auf den FFO II war infolge des deutlich erhöhten bereinigten Verkaufsergebnisses Polen ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um EUR 2,7 Mio. bzw. 1,6 % zu verzeichnen. Das bereinigte Verkaufsergebnis Polen ermittelt sich dabei wie folgt:

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2024	01.01. - 30.09.2023
EBIT Polen – Verkäufe	34,4	19,0
Effekte aus der Kaufpreisallokation	7,8	32,8
Bewertungsergebnis	0,0	-15,8
Abschreibung	1,2	1,2
Erträge aus Joint Ventures	0,0	0,0
EBITDA (bereinigt) Polen – Verkäufe	43,5	37,2
Nettofinanzergebnis (zahlungswirksam)	4,4	0,1
zahlungswirksame Ertragsteuern	-9,3	-8,7
Minderheitenanteile	0,2	-0,7
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	38,8	28,0

Vermögenslage und Investitionen

Die Bilanzsumme stieg zum 30. September 2024 auf EUR 7.669,1 Mio. nach EUR 7.299,8 Mio. zum 31. Dezember 2023. Zum 30. September 2024 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 6.413,5 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 6.574,4 Mio.), davon entfallen EUR 5.280,6 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 5.442,9 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 1.132,9 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 1.131,5 Mio.) auf Immobilien in Polen. Ursächlich für den Anstieg der Bilanzsumme ist überwiegend die Erhöhung der liquiden Mittel von EUR 128,6 Mio. zum Ende des Vorjahres auf EUR 669,1 Mio. zum Stichtag durch die Platzierung einer neuen Unternehmensanleihe über EUR 500,0 Mio. im August 2024.

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

Renditeliegenschaften in EUR Mio.	2024	2023
Stand per 01. Januar	5.935,3	6.569,9
Zugang durch Kauf von Immobilien	0,0	0,2
Investitionen in Bestandsimmobilien	56,0	85,9
Investitionen in Projektentwicklungen	52,1	63,7
Übertragung aus Vorratsimmobilien	0,0	1,4
Übertragung in die Vorratsimmobilien	-47,6	-41,9
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-3,3	-8,3
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	0,0	133,4
Veräußerungen	-78,0	-204,7
Marktwertveränderungen	-130,3	-704,8
Währungsumrechnung	8,3	40,4
Stand per 30. September / 31. Dezember	5.792,5	5.935,3

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 87,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 89,5 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 31,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 26,2 Mio. EUR) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 56,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 63,3 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2024	01.01. - 30.09.2023
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	25,5	33,7
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	17,0	18,3
Mieterwechsel	13,6	11,3
Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like Portfolio	56,1	63,3

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

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2024	01.01. - 30.09.2023
Akquisitionen Geschäftsjahr	0,0	0,2
Projektentwicklungen	48,3	47,0
- davon kapitalisierte Zinsen	2,5	1,2
like-for-like Portfolio Deutschland ¹⁾	56,1	63,3
- davon Investitionen in bestehende Fläche	56,1	63,3
Sonstige ²⁾	0,0	0,0
Investitionen Renditeliegenschaften	104,4	110,5

1) Investitionen in Renditeliegenschaften: EUR 56,0 Mio. (Vorjahr: EUR 63,0 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien: EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.)

2) Mietanreize, z. B. mietfreie Zeiten für Mieter*innen infolge durch von Mieter*innen selbst übernommener Modernisierungen, weiterhin von untergeordneter Bedeutung

Die Akquisitionen des Vorjahres beinhalten Erwerbsnebenkosten im deutschen Portfolio in Höhe von EUR 0,2 Mio. Die Projektentwicklungen betreffen in voller Höhe Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen, der zum Aufbau des Vermietungsgeschäfts vorgesehen ist. Einschließlich der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Projektentwicklungen wurden in Deutschland EUR 10,6 Mio. (Vorjahr: EUR 8,8 Mio.) und in Polen EUR 214,5 Mio. (Vorjahr: EUR 242,7 Mio.) investiert. Die Modernisierungsaufwendungen für das like-for-like-Portfolio betreffen nur Investitionen in bestehende Flächen, die Investitionen in zusätzliche Flächen sind von untergeordneter Bedeutung.

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

Finanzlage und Eigenkapital

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

in EUR Mio.	30.09.2024	31.12.2023
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	669,1	128,6
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-0,9	-1,2
Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung	668,2	127,4

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2024 erhöhte sich das Eigenkapital im Wesentlichen durch das positive Konzernergebnis von EUR 30,2 Mio., sodass sich das gesamte Eigenkapital zum Stichtag auf EUR 3.007,9 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 2.964,5 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 39,7% nach 40,6% zum 31. Dezember 2023.

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

in EUR Mio.	30.09.2024 NTA	31.12.2023 NTA
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.928,9	2.885,2
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	545,1	550,8
Zeitwert Derivate	10,7	10,1
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	70,6	51,9
Geschäfts- und Firmenwert	-285,9	-281,8
Immaterielle Vermögensgegenstände	-3,2	-4,1
EPRA NTA (verwässert)	3.266,2	3.212,1
Anzahl der ausstehenden Aktien (in Tausend)	175.483	175.444
EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)	18,61	18,31

Bei der im August 2020 emittierten Wandelschuldverschreibung 2020/2026 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 470,0 Mio.) liegt der aktuelle Wandlungspreis mit EUR 31,95 über dem Aktienkurs, sodass keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren.

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

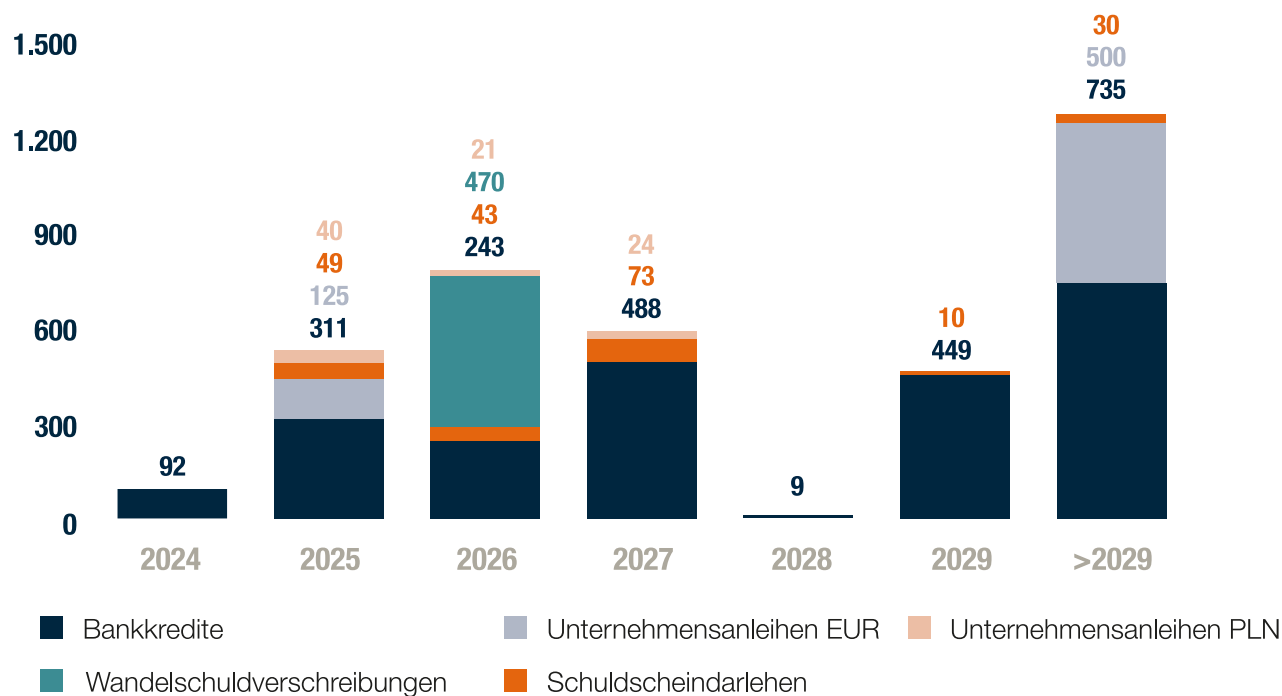
in EUR Mio.	30.09.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.316,1	2.290,3
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	916,3	523,9
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	464,9	463,5
Liquide Mittel	-669,1	-128,6
Nettofinanzverschuldung	3.028,1	3.149,0
Renditeliegenschaften	5.792,6	5.935,3
Immobilien im Sachanlagevermögen	2,2	2,0
Immobilien des Vorratsvermögens	615,4	629,6
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	3,3	7,5
Immobilienvolumen (Buchwert)	6.413,5	6.574,4
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	-0,2	-3,8
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	97,7	75,7
Anteile an Joint-Ventures inkl. Ausleihungen	58,8	58,9
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	6.569,9	6.705,2
LTV	46,1%	47,0%

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres erfolgten wesentliche Tilgungen in Form der Rückzahlung eines 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 TAG hat zudem im August 2024 eine unbesicherte, festverzinsliche Unternehmensanleihe im Volumen von EUR 500 Mio. emittiert. Die Anleihe hat eine Laufzeit von 5,5 Jahren, wird mit einem Coupon von 4,25% p. a. verzinst und wurde institutionellen Investoren unter dem im August 2024 veröffentlichten Debt Issuance Programm der TAG zum Kauf angeboten.

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2024 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:

in EUR Mio.



Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit dieser Finanzverbindlichkeiten betrug zum Stichtag 4,5 Jahre (31. Dezember 2023: 4,8 Jahre). Der durchschnittliche Zins belief sich auf 2,5% (31. Dezember: 2,2%). 96,2% (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.

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 nachfolgenden 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 171,7 Mio.) bzw. EUR 0,98 je Aktie (2023: EUR 0,98)
- **Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen: EUR 46–52 Mio.** (2023: EUR 82,8 Mio.)
- **FFO II: EUR 217–223 Mio.** (2023: EUR 255,6 Mio.) bzw. EUR 1,25 je Aktie (2023: EUR 1,46)

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

- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland: EUR 218–222 Mio.** (2023: EUR 227,6 Mio.)
- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Polen: EUR 11–13 Mio.** (2023: EUR 8,8 Mio.)
- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Gesamt: EUR 230–234 Mio.** (2023: EUR 236,4 Mio.)
- **EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen: EUR 64–70 Mio.** (2023: EUR 100,6 Mio.)

Prognosen für das Geschäftsjahr 2025

Für das Geschäftsjahr 2025 werden erstmalig folgende Prognosen abgegeben:

- **FFO I: EUR 172–176 Mio.** (2024e: EUR 170–174 Mio.) bzw. EUR 0,99 je Aktie (2024e: EUR 0,98)
- **Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen: EUR 61–67 Mio.** (2024e: EUR 46–52 Mio.)
- **FFO II: EUR 233–243 Mio.** (2024e: EUR 217–223 Mio.) bzw. EUR 1,36 je Aktie (2024e: EUR 1,25)

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 175.482.891 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 Zwecke der FFO II-Prognose wurden keine Buchgewinne oder Buchverluste aus dem Verkauf von Wohnungen in Deutschland angenommen. Diese Prognose stellt insofern eine Addition des FFO I und des bereinigten Verkaufsergebnisses Polen dar.

Für die operativen Ergebnisse des Konzerns, werden folgende Werte prognostiziert:

- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland: EUR 224–228 Mio.** (2024e: EUR 218–222 Mio.)
- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Polen: EUR 16–18 Mio.** (2024e: EUR 11–13 Mio.)
- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Gesamt: EUR 240–246 Mio.** (2024e: EUR 230–234 Mio.)
- **EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen: EUR 79–85 Mio.** (2024e: EUR 64–70 Mio.)

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

Für den FFO II wird in 2025 eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr angenommen, die im Wesentlichen auf ein höheres Verkaufsergebnis in Polen zurückzuführen ist. Das bereinigte Verkaufsergebnis Polen unterstellt dabei für Zwecke der Prognose in 2025, einschließlich der Übergaben in Joint Ventures, die Übergabe von ca. 2.100 (Prognose 2024: mindestens 3.000) Wohnungen. In Bezug auf Wohnungsverkäufe wird in Polen in 2025, ebenfalls einschließlich der Verkäufe innerhalb von Joint Ventures, ein Verkaufsvolumen (kumulierte Verkaufspreise) von rund EUR 450 Mio. (Prognose 2024: ca. EUR 380 Mio.) erwartet, basierend auf dem Verkauf von ca. 2.800 Wohnungen. Für das Geschäftsjahr 2024 wird nunmehr von einem Verkauf von rund 2.000 bis 2.200, nach bisher angenommenen mindestens 3.000, verkauften Wohnungen ausgegangen. Trotz dieser reduzierten Anzahl an Wohnungsverkäufen in 2024 ist auf Grund des starken Anstiegs der Verkaufspreise in den letzten beiden Geschäftsjahren nicht nur in 2025, sondern auch in 2026 mit einem Anstieg des Verkaufsergebnisses Polen zu rechnen.

Dividendenprognose

Abweichend zu den beiden Vorjahren, in denen die Dividende jeweils ausgesetzt wurde, planen Vorstand und Aufsichtsrat, der nächsten ordentlichen Hauptversammlung im Mai 2025 eine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von EUR 0,40 je Aktie vorzuschlagen. Dies basiert auf einer zukünftigen Ausschüttungsquote von 40% des FFO I.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

Hamburg, 13. November 2024

Claudia Hoyer
(COO, Co-CEO)

Martin Thiel
(CFO, Co-CEO)

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.09.2024	31.12.2023
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	5.792.554	5.935.259
Immaterielle Vermögenswerte	289.072	285.932
Sachanlagen	39.587	36.825
Nutzungsrechte	17.251	18.819
Andere finanzielle Vermögenswerte	68.082	66.896
Derivative Finanzinstrumente	0	340
Latente Steuern	27.771	24.773
	6.234.317	6.368.844
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	615.425	629.635
Andere Vorräte	1.402	78
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	40.061	41.195
Ertragsteuererstattungsansprüche	8.799	9.490
Derivative Finanzinstrumente	1.075	1.315
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	95.547	113.105
Liquide Mittel	669.114	128.604
	1.431.421	923.422
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	3.334	7.524
	7.669.073	7.299.790

Passiva in TEUR	30.09.2024	31.12.2023¹⁾
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	175.483	175.483
Kapitalrücklage	683.178	683.175
Andere Rücklagen	72.308	59.057
Kumuliertes Konzernergebnis	1.997.934	1.967.454
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.928.902	2.885.168
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	79.019	79.325
	3.007.920	2.964.493
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.884.750	2.025.653
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	736.272	410.950
Derivative Finanzinstrumente	8.681	7.509
Rückstellungen für Pensionen	3.811	4.066
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	49.493	58.234
Latente Steuern	592.457	608.399
	3.275.465	3.114.812
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	431.356	264.619
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	179.990	112.914
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	464.854	463.463
Derivative Finanzinstrumente	3.093	4.230
Ertragsteuerschulden	13.634	12.442
Sonstige Rückstellungen	53.469	67.003
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.313	70.804
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	170.978	225.011
	1.385.687	1.220.485
	7.669.073	7.299.790

1) Angepasst aufgrund erstmaliger Anwendung der Änderungen des IAS 1.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023
Umsätze aus Vermietung	358.104	349.366
Wertminderungsaufwand	-2.940	-3.355
Aufwendungen aus Vermietung	-138.497	-131.413
Mietergebnis	216.668	214.599
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	376.745	337.126
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-330.884	-316.606
Verkaufsergebnis	45.861	20.520
Umsätze aus Dienstleistungen	71.567	88.551
Wertminderungsaufwand	-533	-678
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-42.517	-62.923
Dienstleistungsergebnis	28.517	24.950
Sonstige betriebliche Erträge	11.126	15.635
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-130.394	-461.766
Personalaufwand	-66.157	-63.258
Abschreibungen	-9.364	-8.667
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-23.833	-21.839
EBIT	72.424	-279.825
Sonstiges Finanzergebnis	3.544	-5.399
Zinsertrag	10.395	3.349
Zinsaufwand	-49.577	-55.005
EBT	36.786	-336.880
Ertragsteuern	-6.606	62.073
Konzernergebnis	30.179	-274.807
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	-298	-5.298
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	30.477	-269.509
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,17	-1,57
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,17	-1,57

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.09.2024	01.01. - 30.09.2023
Konzernergebnis	30.180	-274.808
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	39.182	51.656
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	24.224	16.968
Abschreibungen	9.364	8.667
Sonstiges Finanzergebnis	-3.544	5.399
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsvermögen	130.394	461.766
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	158	-211
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	49	-205
Wertminderungen auf Forderungen	3.473	4.032
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	-17.618	-79.041
Veränderungen der Rückstellungen	-13.789	2.688
Erhaltene Zinsen	9.523	3.236
Gezahlte Zinsen	-46.685	-41.361
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	-22.415	-14.481
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	91.136	-69.052
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-68.862	15.647
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	164.770	90.901
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	79.504	179.816
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-107.547	-111.917
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	548	548
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	284	16.695
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-7.960	-4.890
Einzahlung aus der Veräußerung von Anteilen von Tochtergesellschaften (netto)	0	21.562
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-35.171	101.814
Einzahlungen aus der Ausgabe neuer Anteile	3	0
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	-156.941	-518.094
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	546.446	256.990
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	0	-4.915
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	149.915	398.448
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-123.339	-448.399
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-6.165	-6.010
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	409.919	-321.980
Zahlungswirksame Veränderungen	539.518	-129.265
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	127.398	238.690
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	1.253	1.797
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	668.169	111.222

FINANZKALENDER 2024/2025 DER TAG

VERÖFFENTLICHUNGEN / EVENTS

25. März 2025	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2024
15. Mai 2025	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2025
16. Mai 2025	Hauptversammlung, Hamburg
12. August 2025	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2025
11. November 2025	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2025

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
26. 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 der Zwischenmitteilung zum 3. Quartal 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.

Diese Zwischenmitteilung liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

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