



# GESCHAFTS BERICHT 2019

GROWING CASHFLOWS

**TAG**  
Immobilien AG

# KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung	2019	2018	2017 (angepasst)
Netto-Ist-Miete	315,0	302,2	293,0
EBITDA (bereinigt)	214,7	206,4	198,3
Konzernergebnis	456,4	488,2	313,7
FFO I pro Aktie in EUR	1,10	1,00	0,87
FFO I	160,6	146,5	127,4
AFFO pro Aktie in EUR	0,64	0,60	0,58
AFFO	93,9	88,4	84,6
<b>Kennzahlen der Konzernbilanz</b>	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.17</b>
Bilanzsumme	5.647,0	5.033,3	4.634,5
Eigenkapital	2.394,2	2.048,3	1.646,6
Eigenkapitalquote in %	42,4	40,7	35,5
LTV in %	44,8	47,3	52,3
<b>Portfoliodaten</b>	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.17</b>
Einheiten	84.510	84.426	83.140
Immobilienvolumen	5.302,4	4.815,5	4.275,4
Leerstand in % (gesamt)	4,9	5,3	5,8
Leerstand in % (Wohneinheiten)	4,5	4,7	4,8
I-f-I Mietwachstum in %	1,9	2,3	2,0
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,4	2,6	3,1
<b>EPRA Kennzahlen</b>	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.17</b>
EPRA Überschuss pro Aktie in EUR	0,96	1,10	0,77
EPRA NAV pro Aktie in EUR	20,45	17,32	13,80
EPRA NNNNAV pro Aktie in EUR	16,33	14,43	11,02
EPRA Nettoanfangsrendite in %	5,4	5,8	6,3
EPRA Leerstandsquote in %	5,3	4,8	5,7
EPRA Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %	31,2	31,7	32,4
EPRA Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %	28,7	29,1	29,8
<b>Mitarbeiter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Anzahl der Mitarbeiter	1.160	993	961
<b>Kapitalmarktdaten</b>			
Marktkapitalisierung zum 31.12.2019 in EUR Mio.			3.246,4
Grundkapital zum 31.12.2019 in EUR			146.498.765
WKN/ISIN		830350/DE0008303504	
Anzahl der Aktien zum 31.12.2019 (ausgegeben)			146.498.765
Anzahl der Aktien zum 31.12.2019 (ausstehend, ohne eigene Aktien)			146.336.950
Free Float in % (ohne eigene Aktien)			99,89 %
Index			MDAX/EPRA

# INHALT

## INHALT

Kennzahlen	02	Erklärung zur Unternehmensführung nach §289f HGB, §315d HGB	77
Vorwort des Vorstands	05	Vergütungsbericht	77
Bericht des Aufsichtsrats	08	Nachtragsbericht	81
Corporate Governance Bericht	14		
EPRA Berichterstattung	20		
<b>Zusammengefasster Lagebericht</b>	<b>24</b>	Konzernbilanz	82
Grundlagen des Konzerns	24	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	84
■ Überblick und Konzernstrategien	24	Konzerngesamtergebnisrechnung	85
■ Konzernstruktur und Organisation	25	Konzernkapitalflussrechnung	86
■ Steuerungssystem	26	Konzerneigenkapitalentwicklung	88
■ Gesellschaftliche Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt	29	<b>Konzernanhang</b>	90
■ Nachhaltige Unternehmensentwicklung	29	Grundsätze der Rechnungslegung	90
■ Forschung und Entwicklung	29	Erläuterungen zur Bilanz	109
■ Portfolio und Portfoliostrategie	30	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	127
Wirtschaftsbericht	32	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	132
■ Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes	32	Erläuterungen zur Segmentberichterstattung	133
■ Entwicklung der einzelnen Regionen	34	Angaben zu Finanzinstrumenten	135
■ Operativer Geschäftsverlauf	37	Sonstige Angaben	143
■ TAG-Aktie und Kapitalmarkt	44	Anteilsbesitzliste gem. § 313 Abs. 2 HGB	146
■ Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	46	Bestätigungsvermerk	148
Berichterstattung zum Einzelabschluss	56	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	155
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	60	TAG Finanzkalender / Kontakt	156
Internes Kontrollsystem und Risikomanagement	73		
Angaben nach §289a HGB, §315a Abs.1 HGB	74		



# VORWORT

## VORWORT DES VORSTANDS

### **Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,**

über wenig wird gegenwärtig so intensiv diskutiert wie über Nachhaltigkeitsthemen. Fragen nach den Nachhaltigkeitszielen, den Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft sowie nach der langfristigen Planung eines Unternehmens verändern mittlerweile den Blick auf Unternehmen und deren Wahrnehmung in der Öffentlichkeit. Dabei wird häufig übersehen, dass Nachhaltigkeit nicht nur die Dimension der Ökologie umfasst, sondern neben Fragen guter Unternehmensführung vor allem auch soziale Aspekte, die in ihrer Bedeutung gerade für Wohnungsunternehmen nicht zu unterschätzen sind. Denn zu den sozialen Aspekten zählen insbesondere die Kundenbeziehungen, also das Verhältnis der Wohnungsunternehmen zu ihren Mietern.

In diesem Bereich haben wir als TAG einen, wie wir meinen, wirklich nachhaltigen Vorteil, denn der größte Teil unseres Portfolios befindet sich in Regionen, in denen Wohnungen noch bezahlbar sind. Natürlich steigen die Mieten auch an den von uns bewirtschafteten Standorten, jedoch haben sich hier zum weit überwiegenden Teil die Wohnkostenbelastungsquoten, also die Mieten in Relation zum Nettoeinkommen der Mieter, in den letzten zehn Jahren nur wenig verändert. Dies ist nicht zuletzt der guten wirtschaftlichen Entwicklung der ostdeutschen Bundesländer zu verdanken, in denen sich fast 75% unserer Wohnungen befinden. Zudem waren Ziel unserer Akquisitionen nur sehr selten die großen Metropolen, in denen neben steigenden Mieten vor allem zu hohe Kaufpreise zu verzeichnen waren. Im Fokus der TAG

standen und stehen Wohnungsportfolios in Städten mit höheren Leerständen, die wir über die Jahre hinweg sukzessive entwickeln und deren Attraktivität für Mieter wir gezielt steigern. So liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete unserer Wohnungen zum Jahresende 2019 immer noch bei nur EUR 5,39 je m<sup>2</sup>. Unsere Strategie, breiten Bevölkerungsschichten eine marktgerechte Bestandsentwicklung zu angemessenen Mieten anzubieten, wird nach unserer Überzeugung auch für die nächsten Jahre erfolgreich sein, ermöglicht sie doch ein nachhaltiges und für den Mieter zugleich bezahlbares Mietwachstum.

Obwohl das gegenwärtige Geschäftsmodell der TAG für die Zukunft eine gute Basis bildet, haben wir uns im November letzten Jahres zu einem strategischen Schritt entschieden und den polnischen Wohnungsmarkt betreten. Umgesetzt wurde dies durch den Erwerb aller Anteile an der Vantage Development S.A., einem bereits seit mehreren Jahren erfolgreichen Immobilienentwickler mit Sitz in Wrocław (Breslau) mit einer zum Erwerbszeitpunkt bereits gesicherten Pipeline von rund 5.400 Wohnungen. Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung unseres Geschäftsmodells, stellt also eine aus unserer Sicht sehr attraktive Ergänzung zur schon bestehenden Geschäftstätigkeit in Deutschland dar. Denn der polnische Mietwohnungsmarkt ist durch ein Angebotsdefizit gekennzeichnet und gilt als einer der am wenigsten gesättigten Wohnungsmärkte in Europa. Die absolute Größe dieses Marktes mit fast 40 Mio. Einwohnern, gepaart mit guten wirtschaftlichen Rahmendaten und einer günstigen demografischen Entwicklung, unterstützt die von uns gesehenen Wachstumschancen. Unser mittelfristiges Ziel, d.h. innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre, sieht dort den Aufbau eines Bestands von ca. 8.000 bis 10.000 Wohnungen vor. Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2020 werden unsere Aktivitäten in Polen im IFRS-Konzernabschluss der TAG erfasst. Ab dem Jahr 2021 werden wir erste Mieteinnahmen in Polen aus den dann fertiggestellten Bauprojekten erzielen.

Doch lassen Sie uns auf das Geschäftsjahr 2019 zurückblicken, das als sehr erfolgreiches Jahr bezeichnet werden kann. Mit Funds from Operations (FFO) von EUR 160,6 Mio. haben wir nicht nur unsere Prognose übertroffen, die bei einem FFO zwischen EUR 154 Mio. und EUR 156 Mio. lag, es gelang uns mit 10% erneut eine deutliche Steigerung im Vergleich zum Vorjahr. Im Net Asset Value (NAV) war in 2019 mit 18% ebenfalls ein starkes Wachstum zu verzeichnen. Berücksichtigt man zusätzlich die im letzten Jahr gezahlte Dividende, so ergab sich sogar ein NAV-Wachstum von 22%. Der Verschuldungsgrad Loan to Value (LTV) konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter reduziert werden und steht zum 31. Dezember 2019, bereits nach Zahlung des Kaufpreises für unsere Akquisition in Polen, bei 44,8%.



**Vorstand der TAG: Martin Thiel, Claudia Hoyer, Dr. Harboe Vaagt**

Auf der operativen Seite stellt sich der Jahresverlauf 2019 sehr positiv dar. Der Leerstand konnte in unseren Wohneinheiten zum Jahresende auf nur noch 4,5% reduziert werden. Das gesamte Mietwachstum des Portfolios belief sich auf like-for-like-Basis in 2019 auf 2,4%, wobei 0,5%-Punkte auf den weiteren Leerstandsabbau zurückzuführen waren. Über 1.300 Wohnungen konnten in unseren Kernregionen in Ostdeutschland zu attraktiven Preise erworben werden, sodass wir auch in Deutschland in 2019 weitergewachsen sind.

All dies führt dazu, dass wir Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, mit EUR 0,82 je Aktie eine im Vergleich zum Vorjahr um 10% gestiegene Dividende vorschlagen können. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen, das Sie uns im letzten Jahr erneut entgegengebracht haben, und freuen uns auf die Zukunft unseres gemeinsamen Unternehmens, das neben einem gut aufgestellten deutschen Geschäft, in dem unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch in 2019 hervorragende Arbeit geleistet haben, ergänzend nun vielversprechende Wachstumschancen in Polen umfasst. Alles Weitere zum Geschäftsjahr 2019 und zu unseren Plänen für die Zukunft finden Sie auf den nachfolgenden Seiten dieses Geschäftsberichts.

Mit freundlichen Grüßen

**Claudia Hoyer**  
COO

**Martin Thiel**  
CFO

**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

# AUFSICHTS RAT

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

### **Sehr geehrte Aktionärinnen und sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,**

in einem wiederum erfolgreich abgeschlossenen Geschäftsjahr, in dem operative und Finanzkennzahlen erneut verbessert werden konnten, hat die TAG Immobilien AG (TAG) ihren regionalen Fokus erweitert und mit der im November 2019 vereinbarten Übernahme der Vantage Development S.A., einem polnischen Projektentwickler aus Wrocław (Breslau), den polnischen Wohnimmobilienmarkt betreten. Die TAG sieht gute Chancen, durch den Neubau von Wohnanlagen in ausgewählten und grenznahen polnischen Städten auf dem dort zunehmend entstehenden Wohnungsmietmarkt attraktive Renditen zu erwirtschaften. Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtszeitraum eingehend mit dieser regionalen Erweiterung befasst und trägt diese mit.

Daneben haben Zukäufe von 1.331 Wohnungen im abgelaufenen Geschäftsjahr, trotz Verkäufen, auch zu einer Steigerung des deutschen Wohnungsbestands auf rund 85.000 Einheiten geführt. Die erfreuliche Entwicklung des Aktienkurses von EUR 19,91 zum 31. Dezember 2018 auf EUR 22,16 zum 31. Dezember 2019 sowie die erfolgreiche Platzierung eines Schuldscheindarlehens über EUR 102 Mio. im Juni 2019 belegen das Vertrauen, das der Kapitalmarkt der TAG nach wie vor entgegenbringt.

Der Aufsichtsrat dankt allen Aktionären und Investoren für Ihre Unterstützung im Geschäftsjahr 2019.

### **Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung**

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex (DCGK) und der Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Nach Maßgabe des § 90 Abs. 1 und Abs. 2 AktG berichtete der Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung, der strategischen Weiterentwicklung und insbesondere über die in 2019 durchgeführten Akquisitionen und Verkäufe. Wie in den Vorjahren umfasste die Berichterstattung des Vorstands die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der TAG und ihrer Konzerngesellschaften, den Gang der Geschäfte, die Risikolage sowie das

Risikomanagement und die Compliance. Die Berichterstattung erfolgte schriftlich und mündlich. Der Vorstand stand mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden in regelmäßigem Kontakt, um sich über wichtige Geschäftsvorfälle abzustimmen. Vorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

## **Zusammensetzung und Organisation des Aufsichtsrats**

Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Herr Rolf Elgeti, sein Stellvertreter Herr Lothar Lanz. Lediglich Herr Elgeti ist ehemaliges Mitglied des Vorstands der Gesellschaft, aus dem er zum 31. Oktober 2014 ausschied. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats erfüllen alle Mitglieder das Kriterium der Unabhängigkeit im Sinne von Ziffer 5.4.2 des DCGK. Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen. Die jeweilige fachliche Kompetenz der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder ergänzt sich wechselseitig, sodass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit und Vielfalt in der Lage ist, seine Aufgaben umfassend zu erfüllen. Der Aufsichtsrat geht davon aus, dass die Wahrnehmung seiner Kontroll- und Beratungsfunktion gemäß Satzung, DCGK und Geschäftsordnung sichergestellt ist. Der Aufsichtsrat führt regelmäßig Effizienzprüfungen durch, die durch eine schriftliche Befragung der Mitglieder erfolgen.

Zur effizienten Wahrnehmung hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet. Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr zwei Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss
- Personalausschuss

Dem Prüfungsausschuss obliegen die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung bzw. Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Der Ausschuss erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, des Risikomanagements und der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit der internen Kontrollsysteme. Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses zählt zudem die Vorbereitung der Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung und die Prüfung der hierfür erforderlichen Unabhängigkeit. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über ausreichenden Sachverstand im Bereich der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Herr Lanz, Vorsitzender des Prüfungsausschusses, erfüllt die Voraussetzungen des § 100 Abs. 5 AktG.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, ist für alle Personalfragen im Hinblick auf den Aufsichtsrat sowie den Vorstand, den Abschluss und den Inhalt der Vorstandsverträge und damit in Zusammenhang stehender Beratungsgegenstände, einschließlich der Vergütung, zuständig. Weiterhin sucht der Personalausschuss geeignete Kandidaten für Wahlvorschläge zum Aufsichtsrat in der Hauptversammlung aus und bereitet jährlich die Festlegung der am Unternehmenserfolg orientierten variablen Vorstandsvergütung vor.

Die Besetzung des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse stellt sich wie folgt dar:

	<b>Aufsichtsrat</b>	<b>Prüfungsausschuss</b>	<b>Personalausschuss</b>
Rolf Elgeti	Vorsitzender	Mitglied	Vorsitzender
Lothar Lanz	Stellv. Vorsitzender	Vorsitzender	Mitglied
Prof. Dr. Kristin Wellner	Mitglied	–	–
Dr. Philipp K. Wagner	Mitglied	–	Mitglied
Harald Kintzel	Mitglied	Mitglied	–
Marco Schellenberg	Mitglied	–	–

## Sitzungen des Aufsichtsrats

In insgesamt vier Präsenzsitzungen hat der Aufsichtsrat sich jeweils über den Fortgang der Geschäftsentwicklung informieren lassen sowie Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. In eilbedürftigen Vorgängen wurden Beschlüsse auch außerhalb von Sitzungen im Rahmen von Telefonkonferenzen oder im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Die Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen des abgelaufenen Geschäftsjahres stellt sich dabei wie folgt dar:

<b>Sitzungsteilnahme 2019 der Aufsichtsräte</b>	<b>05. Mär.</b>	<b>06. Mai</b>	<b>05. Sep.</b>	<b>13. Dez.</b>
Rolf Elgeti	x	x	x	x
Lothar Lanz	x	x	x	x
Prof. Dr. Kristin Wellner	x	x	x	x
Dr. Philipp K. Wagner	x	x	x	x
Harald Kintzel	x	x	x	x
Marco Schellenberg	x	x	x	x

In der bilanzfeststellenden Sitzung am 05. März 2019 setzte sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2018 sowie dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers auseinander, dessen Vertreter persönlich an der Sitzung teilnahmen und über das Ergebnis der Prüfung berichteten. Gemeinsam mit dem Abschlussprüfer wurden die Abschlüsse eingehend erörtert. In dieser Sitzung hat sich der Aufsichtsrat darüber hinaus mit der für das Geschäftsjahr 2019 abzugebenden nichtfinanziellen Erklärung gemäß §§ 289b ff., 315b ff. HGB der TAG („Nachhaltigkeitsbericht“) befasst, die zunehmend an Bedeutung gewinnt und im Berichtszeitraum Gegenstand weiterer Abstimmungen zwischen dem Vorstand und Aufsichtsrats war. Im Übrigen verabschiedete der Aufsichtsrat die Beschlussgegenstände der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung.

In der Sitzung vom 06. Mai 2019 stand neben der Vorbereitung der Hauptversammlung am 07. Mai 2019 eine grundsätzliche Diskussion über den Eintritt in den polnischen Immobilienmarkt auf der Agenda.



**Salzgitter-Fredenberg (Niedersachsen)**

Gegenstand der Sitzung vom 05. September 2019 war wiederum das Thema „Eintritt in den polnischen Immobilienmarkt“ sowie die Akquisition eines in Ostdeutschland gelegenen Wohnportfolios. Ferner wurde über die Neufassung des DCGK 2019 und Gesetzesänderungen durch das ARUG berichtet.

In der Sitzung vom 13. Dezember 2019 legte der Vorstand dem Aufsichtsrat die Planung für die Geschäftsjahre 2020 bis 2022 vor, die anschließend von diesem gebilligt wurde. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit der Akquisition der Vantage Development S.A. sowie mit weiteren Akquisitionen. Der Aufsichtsrat verabschiedete in dieser Sitzung gemeinsam mit dem Vorstand die Entsprechenserklärung für das Jahr 2019.

Neben den genannten Aufsichtsratssitzungen wurden zwei weitere telefonische Aufsichtsratssitzungen sowie weitere Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst, die unter anderem die Akquisition von Wohnportfolios in Deutschland, die Platzierung eines Schuldscheindarlehens sowie die geplante Akquisition in Polen betrafen.

### **Arbeit im Prüfungsausschuss**

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr drei Sitzungen durch, in denen er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit behandelte. An allen Sitzungen nahmen zeitweilig auch die Vertreter des Abschlussprüfers teil, die in diesem Zusammenhang auch über die freiwillig in Auftrag gegebene prüferische Durchsicht des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2019 berichteten. Schwerpunkt der Beratungen bildeten im Jahr 2019 wiederum verschiedene

Teilbereiche der Abschlussprüfung, nämlich die Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Bewertung des Immobilienbestands. Der Prüfungsausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung am 7. Mai 2019 die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 vorzuschlagen. Daneben beriet sich der Vorsitzende des Prüfungsausschusses auch direkt mit dem Abschlussprüfer und ließ sich über den Ablauf und Schwerpunkte der Prüfung ausführlich unterrichten.

## **Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019**

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 für die TAG Immobilien AG der von der Hauptversammlung am 7. Mai 2019 gewählten KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, gemäß den Empfehlungen des DCGK erteilt.

Der Abschlussprüfer hat seine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziffer 7.2.1 DCGK abgegeben, die keinen Anlass für Zweifel gab. Die Anforderungen von Ziffer 7.2.3 DCGK an das Auftragsverhältnis zwischen Unternehmen und Abschlussprüfer wurden erfüllt.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, prüfte den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG erstmalig für das Geschäftsjahr 2012. Bis einschließlich der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2017 war verantwortlicher Prüfungspartner Herr WP/StB Niels Madsen. Seit dem Geschäftsjahr 2018 hat Herr WP/StB Rainer Thiede das Mandat als verantwortlicher Prüfungspartner übernommen und gemeinsam mit Herrn WP/StB Achim Bagehorn die Bestätigungsvermerke zum Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 unterzeichnet.

## **Feststellung des Jahresabschlusses und Billigung des Konzernabschlusses**

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellten Jahresabschluss und Lagebericht sowie den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2019 geprüft und hierzu jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 25. Februar 2020 intensiv beraten, nachdem der Prüfungsausschuss sich bereits zuvor intensiv und parallel zur Prüfung mit deren Ergebnis auseinandergesetzt und mit den Prüfern diskutiert hatte. Vertreter des Abschlussprüfers nahmen an der Sitzung vom 25. Februar 2020 persönlich teil, erläuterten die Prüfung und standen für Fragen des Gremiums zur Verfügung. Der Abschlussprüfer hat weiter bestätigt, dass das vom Vorstand eingerichtete Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und aufgrund seiner eigenen Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Lageberichts keine Einwendungen erhoben. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,82 je Aktie, schließt sich der Aufsichtsrat an. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde damit vom Aufsichtsrat festgestellt bzw. gebilligt.

## **Corporate Governance**

Wie in den Vorjahren überwachen der Aufsichtsrat und insbesondere auch der Prüfungsausschuss die Einhaltung der Grundsätze einer guten Corporate Governance durch das Management. Interessenkonflikte lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

Die im Deutschen Corporate Governance Kodex enthaltene Empfehlung, einen Sprecher oder Vorsitzenden des Vorstands zu ernennen, erfüllt die Gesellschaft derzeit nicht. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die Aufgaben des seit dem 1. November 2014 verkleinerten Vorstands über die Geschäftsordnung und den Geschäftsverteilungsplan ausreichend detailliert und sachgerecht verteilt sind und dass die TAG angemessen nach außen repräsentiert wird. Von der Bestellung eines Sprechers oder Vorsitzenden soll aus diesen Gründen auch weiterhin abgesehen werden.

Die Entsprechenserklärung der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2019 in der Dezembersitzung verabschiedet. Mit der soeben genannten Ausnahme folgt die Gesellschaft vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Im Übrigen wird auf den Bericht zur Corporate Governance in der TAG Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2019 verwiesen.

## **Dank an die Belegschaft**

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der TAG, die im Berichtsjahr mit ihrem großen Einsatz die positive Entwicklung und das weitere Wachstum der Unternehmensgruppe erst möglich gemacht haben, spricht der Aufsichtsrat wie auch dem Vorstand seine Anerkennung und seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Hamburg, im Februar 2020

Der Aufsichtsrat

Rolf Elgeti  
Vorsitzender

# GOVERNANCE

## CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

„Corporate Governance“ umfasst die Grundsätze der Unternehmensführung und bezeichnet insgesamt den für die Leitung und Überwachung von Unternehmen bestehenden Ordnungsrahmen. Die Corporate Governance steht insbesondere für eine verantwortungsbewusste und auf eine langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung. Aufsichtsrat und Vorstand der TAG Immobilien AG (TAG) sehen in ihr eine wesentliche Voraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg, da sie das Vertrauen von Aktionären, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit in die Führung und Kontrolle des Unternehmens stärkt. Die Achtung der Interessen der Aktionäre und Mitarbeiter, die Transparenz und Verantwortlichkeit bei unternehmerischen Entscheidungen einschließlich der gesellschaftlichen Verantwortung sowie ein angemessener Umgang mit den Risiken sind daher die Kernelemente der Corporate Governance und Grundlage des Handelns des Aufsichtsrats, des Vorstands und der Mitarbeiter der TAG.

Gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) erteilen Vorstand und Aufsichtsrat für den Konzern der TAG den folgenden Bericht, der ebenfalls den innerhalb des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2019 veröffentlichten Vergütungsbericht umfasst. Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB ist auf der Internetseite der TAG unter der Internetadresse [www.tag-ag.com/investor-relations/](http://www.tag-ag.com/investor-relations/) im Bereich „Corporate Governance“ abrufbar.

### **Einhaltung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex**

Im Rahmen der Umsetzung der Corporate Governance orientieren sich Vorstand und Aufsichtsrat am DCGK (Stand: 7. Februar 2017). § 161 AktG verpflichtet den Vorstand und den Aufsichtsrat jährlich zu erklären, inwieweit den Empfehlungen des DCGK entsprochen wurde und welche Empfehlungen auch zukünftig ggf. nicht angewendet werden. Im Dezember 2019 haben Aufsichtsrat und Vorstand die Entsprechenserklärung für das Jahr 2019 geprüft und gemeinsam verabschiedet.

Die TAG weicht nur in einem Punkt von den Vorgaben des DCGK ab. Sie folgt nicht der Empfehlung aus Ziffer 4.2.1, einen Sprecher oder Vorsitzenden des Vorstands zu ernennen. Zur Begründung dieser Abweichung wird auf die nachstehend abgedruckte Entsprechenserklärung sowie auf den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019 verwiesen.

## **Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats nach § 161 AktG**

Vorstand und Aufsichtsrat der TAG Immobilien AG (nachstehend auch: „Gesellschaft“) erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ (nachfolgend: DCGK) vom 7. Februar 2017 (Bekanntmachung vom 24. April 2017) – mit den folgenden Ausnahmen – entsprochen wird und auch künftig entsprochen wird:

Der Vorstand der Gesellschaft hat vor dem Hintergrund einer seinerzeit erfolgten Verkleinerung seit dem 1. November 2014 keinen Sprecher oder Vorsitzenden. Der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 DCGK wird insofern nicht gefolgt. Aufsichtsrat und Vorstand sind der Auffassung, dass die Aufgaben des Vorstands über die Geschäftsordnung und den Geschäftsverteilungsplan ausreichend detailliert und sachgerecht verteilt sind und dass das Gesamtgremium die Gesellschaft angemessen nach außen repräsentieren kann.

Hamburg, im Dezember 2019

Vorstand und Aufsichtsrat  
der TAG Immobilien AG

## Besetzung des Aufsichtsrats und Diversity

Gemäß Ziffer 5.4.1 des DCGK soll der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die Tätigkeit des Unternehmens, potenzielle Interessenkonflikte, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und eine Vielfalt (Diversity) berücksichtigen sollen. Der Aufsichtsrat hat seine Ziele und Kriterien zur Besetzung des Aufsichtsrats für die Besetzung des Gremiums wie folgt festgelegt:

- Jedes Mitglied des Aufsichtsrats soll über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen und hinreichend unabhängig sein. Jedes Aufsichtsratsmitglied achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seines Mandats genügend Zeit zur Verfügung steht. Aufsichtsratsmitglieder sollen nicht länger amtierend als bis zum Ende der Hauptversammlung, die auf Vollendung ihres 75. Lebensjahres folgt.
- Jedes Aufsichtsratsmitglied, das außerdem dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, darf insgesamt nicht mehr als fünf Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Gesellschaften wahrnehmen, die nicht dem Konzern derjenigen Gesellschaft angehören, in der die Vorstandstätigkeit ausgeübt wird.
- Dem Aufsichtsrat dürfen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft angehören. Dem Aufsichtsrat sollen mindestens zwei nach seiner Einschätzung unabhängige Mitglieder angehören. Ein Aufsichtsratsmitglied ist insbesondere dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.
- Vorstandsmitglieder dürfen vor Ablauf von zwei Jahren nach dem Ende ihrer Bestellung nicht Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft werden, es sei denn, ihre Wahl erfolgt auf Vorschlag von Aktionären, die mehr als 25% der Stimmrechte an der Gesellschaft halten. In diesem Fall soll der Wechsel in den Aufsichtsrat eine der Hauptversammlung zu begründende Ausnahme sein.
- Als Altersgrenze für den Vorstand hat der Aufsichtsrat das Alter von 67 Jahren festgelegt.

Insgesamt werden neben den ohnehin vorausgesetzten Kenntnissen und Fähigkeiten sowie fachlichen Eigenschaften der Mitglieder des Aufsichtsrats und den durch § 100 Abs. 5 AktG vorgeschriebenen Kenntnissen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung besondere Kenntnisse und Erfahrungen über den deutschen Immobilienmarkt, den Kapitalmarkt und über sonstige in der TAG vorliegende Geschäftsaktivitäten erwartet.

Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus das für seine Zusammensetzung entscheidende „Kompetenzprofil“ konkretisiert und wird die folgenden Kompetenzen bei der Zusammensetzung und Auswahl künftiger Kandidaten wie folgt berücksichtigen:

<b>Finanzkompetenz</b>	<b>Immobilienkompetenz</b>	<b>Kontrollkompetenz</b>
Rechnungslegung	Fachliche Qualifikation	Branchenerfahrung
Finanzkennzahlen	Branchen-/Produktkenntnis	Risikomanagement
Liquiditätsplanung	M&A-Erfahrung	Compliance
Abschlussprüfung	Strategische Steuerung	Corporate Governance

Aktuell erfüllen die Mitglieder des Aufsichtsrats die genannten Kriterien und decken daneben diese Kompetenzen ab. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats sind alle Mitglieder des Aufsichtsrats als „unabhängig“ im Sinne von Ziffer 5.4.2. DCGK anzusehen, sodass auf die in Ziffer 5.4.1. erwähnte namentliche Aufzählung der unabhängigen Mitglieder verzichtet werden kann.

Ungeachtet der im Jahre 2015 in Kraft getretenen gesetzlichen Vorgabe zur Stärkung des Frauenanteils in Führungspositionen wurde bereits in den Jahren zuvor auf eine angemessene Beteiligung von Frauen in der gesamten Unternehmensgruppe geachtet. Für den Vorstand hat der Aufsichtsrat eine Frauenquote von mindestens 30% festgelegt, die schon seit Jahren erfüllt wird. Der Aufsichtsrat war und ist bestrebt, den Anteil von Frauen im Gremium zu erhöhen, bleibt aber bei der in seiner Sitzung vom 3. September 2015 getroffenen Geschlechterquote von 0%, um bei der Auswahl von Kandidaten und Kandidatinnen im Hinblick auf die genannten Voraussetzungen und Kompetenzen Ermessensspielräume nicht zu beschränken und um künftig die Wahl der Anteilsvertreter nicht zu präjudizieren. Aufgrund der im Mai 2018 durchgeführten Wahl zum Aufsichtsrat beträgt der Anteil der Frauen im Aufsichtsrat, bezogen auf die Vertreter der Anteilseigner, 25% bzw. 17% in Bezug auf den gesamten Aufsichtsrat.

Insgesamt gesehen ist die Geschlechterquote in der TAG als ausgewogen zu werten. In der ersten und zweiten Führungsebene des Konzerns liegt der Frauenanteil zum 31. Dezember 2019, bei einer vom Vorstand festgelegten Frauenquote von mindestens 40%, bei rund 48% und in der gesamten Unternehmensgruppe bei rund 70%.

## Offenlegung von Interessenkonflikten

Bestandteil guter Corporate Governance ist die Offenlegung und Transparenz derjenigen Geschäftsvorfälle, die zu Interessenkonflikten führen können. Interessenkonflikte zwischen der Gesellschaft und den Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Vorstands, zum Beispiel durch Wahrnehmung von Beratungs- und Organfunktionen bei Dritten oder Geschäftspartnern, sind im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht aufgetreten. Auch bestanden im Berichtszeitraum keine Geschäftsbeziehungen zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Vorstands bzw. diesen nahestehenden Personen oder Unternehmen und der TAG oder ihrer Tochtergesellschaften.

## Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte und Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aktienbesitz der Organe teilt sich zu den letzten beiden Stichtagen wie folgt auf:

Aktionäre	31. Dezember 2019			31. Dezember 2018		
	Aktien (direkt)	Aktien (Vergütungsprogramm)	Summe	Aktien (direkt)	Aktien (Vergütungsprogramm)	Summe
Rolf Elgeti	20.000	0	20.000	20.000	0	20.000
Lothar Lanz	1.400	0	1.400	5.000	0	5.000
Dr. Philipp K. Wagner	0	0	0	0	0	0
Prof. Dr. Kristin Wellner (ab 23.05.2018)	0	0	0	0	0	0
Harald Kintzel	200	0	200	0	0	0
Marco Schellenberg	470	0	470	0	0	0
<b>Summe Aufsichtsrat</b>	<b>22.070</b>	<b>0</b>	<b>22.070</b>	<b>25.000</b>	<b>0</b>	<b>25.000</b>
Claudia Hoyer	9.000	18.702	27.702	9.000	18.702	27.702
Martin Thiel	17.298	18.702	36.000	17.298	18.702	36.000
Dr. Harboe Vaagt	15.085	18.702	33.787	15.085	18.702	33.787
<b>Summe Vorstand</b>	<b>41.383</b>	<b>56.106</b>	<b>97.489</b>	<b>41.383</b>	<b>56.106</b>	<b>97.489</b>
<b>Gesamt</b>	<b>63.453</b>	<b>56.106</b>	<b>119.559</b>	<b>65.383</b>	<b>56.106</b>	<b>122.489</b>

Den drei Vorstandsmitgliedern wurden für das Geschäftsjahr 2019 als Bestandteil ihrer variablen langfristigen Vergütung (Long Term Incentive Plan) noch keine TAG-Aktien zugeteilt, dies erfolgt für den Dreijahreszeitraum der Geschäftsjahre 2018-2020 zu Beginn des Geschäftsjahres 2021.

## Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wurde durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. August 2011 festgelegt. Seitdem erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von EUR 20.000,00 zuzüglich der Prämien für eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung). Der Stellvertreter des Vorsitzenden erhält das 1,5-Fache der Grundvergütung, der Vorsitzende des Aufsichtsrats eine feste Vergütung in Höhe von EUR 175.000,00. Eine variable Vergütung, die sich am Erfolg der Gesellschaft orientiert, wird nicht gewährt. Nach Auffassung der Gesellschaft wird eine rein funktionsbezogene Vergütung des Aufsichtsrats für dessen überwachende Aufgaben besser gerecht.

Daneben erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses eine gesonderte Vergütung, der Vorsitzende erhält EUR 75.000,00, die Mitglieder jeweils EUR 5.000,00. Die Mitglieder des Personalausschusses erhalten, sofern nicht wie in der Vergangenheit auf eine Inrechnungstellung verzichtet wird, ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 500,00 je Sitzung. Insgesamt wurden folgende Vergütungen (ohne Umsatzsteuer und Reisekostenerstattungen) für das Jahr 2019 gewährt:

Aufsichtsratsmitglied in TEUR	2019	2018
Herr Rolf Elgeti	175	175
Herr Lothar Lanz	105	105
Herr Dr. Philipp K. Wagner	20	20
Frau Prof. Dr. Kristin Wellner (ab 23. Mai 2018)	20	12
Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht (bis 22. Mai 2018)	0	10
Herr Harald Kintzel	25	23
Herr Marco Schellenberg	20	20
<b>Gesamt</b>	<b>365</b>	<b>365</b>

## Vergütung des Vorstands

Die Vorstände der TAG erhalten eine erfolgsunabhängige Grundvergütung in bar sowie eine erfolgsabhängige variable Vergütung, die zum Teil in bar ausbezahlt und zum Teil in Form von TAG-Aktien gewährt wird. Diese erfolgsabhängige Vergütung der Vorstandsmitglieder orientiert sich dabei an den Vorgaben des § 87 Abs. 1 Satz 3 AktG und des DCGK und besteht seit dem Geschäftsjahr 2018 aus einem „Short Term Incentive Plan“ (STIP) und einem „Long Term Incentive Plan“ (LTIP). Der STIP bemisst sich an der Entwicklung finanzieller Kennzahlen und ist als eine sofort auszahlbare Barvergütung vorgesehen. Der LTIP orientiert sich am „Total Shareholder Return“ (als Summe aus Aktienkurssteigerung und gezahlter Dividenden) in einem dreijährigen Zeitraum und wird ausschließlich in TAG-Aktien vergütet. Durch diese Regelung ist die variable Vergütung und ihre Höhe auch von einer langfristigen und nachhaltigen Unternehmensentwicklung abhängig.

**Gatersleben (Sachsen-Anhalt)**

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 1.809 (Vorjahr: TEUR 1.861). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf TEUR 2.070 (Vorjahr: TEUR 2.132).

Weitere Einzelheiten zur Vergütung der Organe für das Geschäftsjahr 2019 werden im Vergütungsbericht innerhalb des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2019 dargestellt, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

## **Compliance**

Die Compliance („Regelerfüllung“) dient der Einhaltung und Beachtung der für die Geschäftstätigkeit der TAG geltenden gesetzlichen Bestimmungen, der Empfehlungen des DCGK sowie der unternehmensinternen Richtlinien und Anweisungen. Unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen sind Bestandteil des Compliance-Managements-Systems der TAG, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Es umfasst seit dem Geschäftsjahr 2018 auch die Möglichkeit für Beschäftigte, über einen geschützten Kommunikationskanal Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben.

Die Compliance ist neben dem Risikomanagement und der internen Revision Bestandteil des internen Kontrollsystems der TAG. Der Vorstand berichtet dem Prüfungsausschuss und dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Risikolage, das Risikomanagement sowie das Risikocontrolling und die Compliance. Die Compliance-Beauftragte und die Abteilung Interne Revision berichten direkt an den Vorstand. Die ständige Anpassung und Verbesserung der Compliance sowie des Risikomanagements und Beachtung des DCGK bleiben dabei eine ständige Aufgabe des Managements.

# EPRA

## EPRA BERICHTERSTATTUNG

Die TAG Immobilien AG ist seit 2001 Mitglied der EPRA (European Public Real Estate Association), die als gemeinnützige Organisation den börsennotierten Immobiliensektor in Europa vertritt und regelmäßig sogenannte „Best Practice Recommendations“ zur finanziellen Berichterstattung und zur Ermittlung bestimmter Kennzahlen veröffentlicht. Auch wenn die interne Unternehmenssteuerung der TAG derzeit, mit Ausnahme des EPRA NAV, nicht auf EPRA Kennzahlen beruht, veröffentlichen wir im Folgenden zu Informationszwecken Kennzahlen und Berechnungen nach den Best Practice Recommendations der EPRA in ihrer aktuell gültigen Fassung (<http://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines>). Hiermit unterstützt die TAG aktiv die Initiative der EPRA zur Vereinheitlichung und besseren Vergleichbarkeit der Finanzkennzahlen von Immobiliengesellschaften.

### EPRA Überschuss

Der EPRA Überschuss (EPRA Earnings) zeigt eine Erfolgsgröße, die das operative Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien misst. Unter Berücksichtigung der gewichteten Anzahl der im Geschäftsjahr ausstehenden Aktien errechnen sich dann die EPRA Earnings je Aktie.

in EUR Mio.	2019	2018
<b>Konzernergebnis</b>	<b>456,4</b>	<b>488,2</b>
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-414,1	-430,0
Latente Steuern hierauf	76,7	72,7
Ergebnis aus Verkäufen	0,4	0,1
Steuerbelastung aus Verkäufen	2,0	0,0
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	29,5	31,0
Latente Steuern hierauf	-9,2	-9,8
Vorfälligkeitsentschädigungen aus vorzeitiger Rückzahlung von Bankkrediten	0,2	9,8
Dividendenauszahlungen an nicht-beherrschende Gesellschaften	-1,3	-1,3
<b>EPRA Überschuss</b>	<b>140,6</b>	<b>160,8</b>
Latente Steuern (außerhalb des Bewertungsergebnisses)	16,3	-12,9
Nicht zahlungswirksame Finanzergebnisse	2,2	0,6
Sondereffekte	-1,3	-6,2
Abschreibungen	6,8	4,3
Steuerbelastung aus Verkäufen	-2,0	0,0
Eliminierung Effekte erstmalige Anwendung IFRS 16 ("Leasing")	-2,0	0,0
<b>Angepasster EPRA Überschuss (FFO I)</b>	<b>160,6</b>	<b>146,5</b>
Gewichtete Anzahl der Aktien (ausstehend, in Tsd.)	146.333	146.341
<b>EPRA Überschuss je Aktie in EUR</b>	<b>0,96</b>	<b>1,10</b>
<b>Angepasster EPRA Überschuss (FFO I) je Aktie (EUR)</b>	<b>1,10</b>	<b>1,00</b>
Zinsaufwand Wandelanleihe (gezahlte Zinsen)	1,6	1,6
<b>EPRA Überschuss, verwässert*</b>	<b>142,2</b>	<b>162,4</b>
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert, in Tsd.)	161.151	161.016
<b>EPRA Überschuss je Aktie in EUR, verwässert*</b>	<b>0,88</b>	<b>1,01</b>

\*Unter Berücksichtigung der Effekte aus der potentiellen Wandlung der Wandelanleihe 2017/2022 sowie unter Berücksichtigung potenzieller Aktien aus der Vorstandsvergütung.

Ähnlich zu den Funds from Operations (FFO I), hier dargestellt als „Angepasster EPRA Überschuss“, werden ausgehend vom IFRS-Konzernergebnis Bewertungs- und Verkaufsergebnisse eliminiert. Im Unterschied zur Berechnung des FFO I werden bei dem EPRA Überschuss jedoch nicht sämtliche latente Steuern bereinigt. Dies führt z. B. dazu, dass Verbräuche und Wertberichtigungen auf latente Steuern auf Verlustvorträge, obwohl nicht zahlungswirksam, beim EPRA Überschuss voll in Abzug gebracht werden, während diese in der Berechnung des FFO I eliminiert werden. Auch werden nicht-wiederkehrende Sondereffekte sowie Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen beim EPRA Überschuss abgezogen, während sie beim FFO I herausgerechnet werden.

## EPRA NAV

Der EPRA NAV entspricht einem Netto-Inventarwert des Unternehmens nach Ansatz aller Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert. Bestimmte Positionen, die sich bei langfristiger Bestandshaltung voraussichtlich nicht realisieren, werden im EPRA NAV bereinigt. Der EPRA NAV je Aktie ergibt sich unter Berücksichtigung der zum Stichtag ausstehenden Aktien.

in EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
<b>Konzerneigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)</b>	<b>2.342,6</b>	<b>2.006,5</b>
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	492,8	425,2
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	71,5	42,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlagen- oder Vorratsvermögens	85,2	60,0
<b>EPRA NAV</b>	<b>2.992,1</b>	<b>2.533,6</b>
Anzahl der Aktien (ausstehend, in Tsd.)	146.337	146.322
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR</b>	<b>20,45</b>	<b>17,32</b>
Effekt aus der Wandlung der Wandelanleihe	258,9	257,5
<b>EPRA NAV, verwässert*</b>	<b>3.250,9</b>	<b>2.791,1</b>
Anzahl der Aktien (verwässert, in Tsd.)	161.191	161.023
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR, verwässert*</b>	<b>20,17</b>	<b>17,33</b>

\*Unter Berücksichtigung der Effekte aus der potentiellen Wandlung der Wandelanleihe 2017/2022 sowie unter Berücksichtigung potenzieller Aktien aus der Vorstandsvergütung.

## EPRA NNNAV

Der EPRA NNNAV basiert auf dem EPRA NAV und berücksichtigt zusätzlich Finanzverbindlichkeiten, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, sowie die damit verbundenen latenten Steuern mit ihrem hierfür zu schätzenden beizulegenden Zeitwert.

in EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
<b>EPRA NAV, verwässert</b>	<b>3.250,9</b>	<b>2.791,1</b>
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente (ohne Wandelanleihe)	-6,2	-5,1
Latente Steuern auf Renditeigenschaften und derivative Finanzinstrumente	-492,8	-437,1
Differenz Zeitwert zu Buchwert von Finanzverbindlichkeiten	-79,7	-37,8
Latente Steuern hierauf	25,7	12,2
<b>EPRA NNNAV, verwässert</b>	<b>2.697,9</b>	<b>2.323,3</b>
Anzahl der Aktien in Tausend, verwässert*	161.191	161.023
<b>EPRA NNNAV je Aktie in EUR, verwässert*</b>	<b>16,74</b>	<b>14,43</b>

\*Unter Berücksichtigung der Effekte aus der potentiellen Wandlung der Wandelanleihe 2017/2022 sowie unter Berücksichtigung potenzieller Aktien aus der Vorstandsvergütung.

## EPRA NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA Nettoanfangsrendite setzt die zum Stichtag vorhandene annualisierte Jahresnettokaltmiete abzüglich der nicht-umlagefähigen Nebenkosten in Relation zum beizulegenden Zeitwert des gesamten Immobilienvermögens unter Einbeziehung der bei der Bewertung des Immobilienvermögens in Abzug gebrachten Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten). Im Fall der TAG als Vermieter von Wohnraum entspricht die EPRA Nettoanfangsrendite zugleich der „topped-up EPRA Nettoanfangsrendite“, da mietfreie Zeiten in diesem Geschäftsmodell nur von sehr untergeordneter Bedeutung sind.

in EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
Annualisierte Jahresnettokaltmiete zum Stichtag	319,9	314,1
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	-10,3	-9,8
<b>Miete nach nicht-umlagefähigen Nebenkosten</b>	<b>309,6</b>	<b>304,3</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize (mietfreie Zeiten)	0,0	0,0
<b>Miete nach nicht-umlagefähigen Nebenkosten und Vermietungsanreizen</b>	<b>309,6</b>	<b>304,3</b>
Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen	5.302,4	4.815,5
Hierbei in Abzug gebrachte Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten)	441,4	399,7
<b>Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen (brutto)</b>	<b>5.743,8</b>	<b>5.215,2</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,8%</b>
<b>EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,8%</b>

## EPRA LEERSTANDSQUOTE

Die EPRA Leerstandsquote errechnet sich aus der zum Stichtag bestehenden Nettokaltmiete der leer stehenden Einheiten in Relation zur aktuellen Nettokaltmiete des Gesamtportfolios. Soweit Leerstände durch längere Projektentwicklungsmaßnahmen begründet sind, bleiben diese bei der Ermittlung der EPRA Leerstandsquote außer Betracht.

in EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
Soll-Miete Dezember	28,2	27,0
Durch Leerstand entgangene Miete Dezember	1,5	1,3
<b>EPRA Leerstandsquote in %</b>	<b>5,3%</b>	<b>4,8%</b>

## EPRA KOSTENQUOTE

Die EPRA Kostenquoten berechnen sich aus der Relation der gesamten Vermietungs- und Verwaltungsaufwendungen (mit bzw. ohne Leerstandskosten und unter Berücksichtigung gegenläufiger sonstiger operativer Erträge sowie unter Eliminierung von Sondereffekten) zu den gesamten Mieteinnahmen des Geschäftsjahres. Die Kostenquoten dienen als Maßstab zur aussagekräftigen Bewertung der Entwicklung des Betriebsaufwands.

in EUR Mio.	2019	2018
Aufwendungen aus Vermietung (ohne Weiterbelastungen)	51,5	52,0
Wertminderungsaufwand (im Mietergebnis)	3,9	4,1
Dienstleistungsergebnis	-21,0	-17,7
Sonstige betriebliche Erträge	-5,6	-9,6
Personalaufwand	50,3	43,7
Sonstiger betrieblicher Aufwand	17,9	17,1
Sondereffekte	1,3	6,2
<b>EPRA Kosten inkl. Leerstandskosten</b>	<b>98,3</b>	<b>95,8</b>
Leerstandskosten	-7,9	-7,8
<b>EPRA Kosten exkl. Leerstandskosten</b>	<b>90,4</b>	<b>88,0</b>
Mieterlöse („Kaltmiete“)	315,0	302,2
<b>EPRA Kostenquote inkl. Leerstandskosten in %</b>	<b>31,2%</b>	<b>31,7%</b>
<b>EPRA Kostenquote exkl. Leerstandskosten in %</b>	<b>28,7%</b>	<b>29,1%</b>

# LAGE BERICHT

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

### GRUNDLAGEN DES KONZERNS

#### Überblick und Konzernstrategie

Die TAG Immobilien AG ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien der TAG Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. Dezember 2019 rund 84.500 (Vorjahr: rund 84.400) Wohnungen.

Die Aktien der TAG Immobilien AG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 31. Dezember 2019 EUR 3,2 Mrd. (Vorjahr: EUR 2,9 Mrd.).

Das Geschäftsmodell der TAG besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen. Alle für die Immobilienbewirtschaftung wesentlichen Funktionen werden durch eigene Mitarbeiter wahrgenommen. Darüber hinaus werden in vielen Beständen Hausmeisterdienstleistungen und auch Handwerkertätigkeiten erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht. Mit der konzerneigenen Multimedia Gesellschaft wird die Multimediaversorgung der Mieter unterstützt und das Angebot im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung erweitert. Das Energiemanagement ist in einer Tochtergesellschaft gebündelt, über welche die gewerbliche Wärmelieferung in den konzerneigenen Beständen mit dem Ziel erfolgt, das Energiemanagement zu optimieren. Mittelfristig sollen diese Services weiter ausgebaut und um neue Servicedienstleistungen für Mieter ergänzt werden.

Die Investitionen der TAG erfolgen vorwiegend in mittelgroßen Städten und im Umfeld großer Metropolen, da wir dort nicht nur Wachstumspotenziale, sondern insbesondere bessere Renditechancen im Vergleich zu Investitionen in den Großstädten sehen. 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 so bereits vorhandene Verwaltungsstrukturen zu nutzen. Zudem ist die lokale Marktkennntnis beim Erwerb neuer Portfolios hier von wesentlicher Bedeutung.

Neben der langfristigen Bestandshaltung werden selektiv Verkaufschancen genutzt, um die dabei realisierte Wertsteigerung und Liquidität wieder in neue Portfolios mit höheren Renditen zu investieren. Mit dieser Strategie des „Kapital-Recyclings“ reagiert die TAG auf den intensiven Wettbewerb um deutsche Wohnimmobilien und fokussiert sich dabei auf die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Größenordnungen steht nicht im Vordergrund der Unternehmensstrategie. Ziel ist es vielmehr, durch eine nachhaltige und aktive Bestandsbewirtschaftung Mietern preisgünstigen Wohnraum und Investoren wachsende Cashflows durch attraktive Dividenden zu bieten.

Am 8. November 2019 unterzeichnete die TAG einen Vertrag zum Erwerb sämtlicher Anteile an der Vantage Development S.A. („Vantage“). Vantage ist ein Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau (Wroclaw) im westlichen Teil Polens. Die gesicherte Projektpipeline von Vantage bestand zu diesem Zeitpunkt aus mehreren Wohnprojekten mit insgesamt ca. 5.300 Einheiten. Davon könnten nach Annahmen des Vorstands der TAG bis zu ca. 3.400 Einheiten nach Fertigstellung langfristig als Renditeliegenschaften gehalten werden, um den Kern des zukünftigen Vermietungsgeschäfts der TAG in Polen zu bilden, während der Rest der Entwicklungspipeline voraussichtlich in den Jahren bis 2021 verkauft wird.

Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung des Geschäftsmodells der TAG, das sich auch hier auf starke Cash-Renditen (im Sinne einer FFO-Rendite bezogen auf das einzusetzende Eigenkapital) fokussiert. Der polnische Mietwohnungsmarkt ist durch ein Angebotsdefizit gekennzeichnet. Er gilt als einer der am wenigsten gesättigten Wohnungsmärkte in Europa, mit einem Wohnungsmangel von bereits über 3,5 Mio. Einheiten. Darüber hinaus unterstützt die absolute Größe des polnischen Marktes (ca. 38 Mio. Einwohner, sechstgrößtes EU-Land nach Einwohnerzahl), gepaart mit einem steigenden Dienstleistungssektor und einer günstigen demografischen Entwicklung („Generation Mieten“ - wachsende Präferenz für Mietwohnungen) den Markteintritt der TAG in Polen. Der Vorstand erwartet, dass sich die TAG durch den frühen Markteintritt einen Wettbewerbsvorteil in Bezug auf Umfang, Marktkenntnis, Marktdurchdringung und Marktposition verschafft.

Das mittelfristige Wachstumsziel der TAG, d.h. für einen Zeitraum innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre, sieht den Aufbau eines Bestandes von ca. 8.000-10.000 Wohneinheiten in Polen vor. Dabei liegt der Investitionsschwerpunkt auf Entwicklungsprojekten und Neubauten in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

## Konzernstruktur und Organisation

Die TAG Immobilien AG steht an der Spitze eines integrierten Immobilienkonzerns. Sie nimmt im Wesentlichen die Funktionen einer Managementholding wahr und erbringt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend Aufgaben für die gesamte Unternehmensgruppe. Zentrale Abteilungen wie die Finanzierungsabteilung, Rechnungswesen, Steuern, Controlling, Personal, IT, Einkauf und Recht sind direkt in der TAG Immobilien AG angesiedelt.

Auf Vorstandsebene stellen sich die Zuständigkeiten folgendermaßen dar:

- COO: Immobilienmanagement, Akquisition und Verkauf, Strategisches Immobilienmanagement/Marketing, Shared Service Center, FM-Dienstleistungen, Handwerkerservice, Zentraler Einkauf, Change Management, Business Apartments, Energie Wohnen Service, Multimedia Immobilien, Business Development, Environmental Social Governance (ESG) und Digitalisierung
- CFO: Konzernrechnungswesen, Finanzierung und Treasury, Steuern, Controlling, Investor- und Public-Relations, ERP/Datenmanagement
- CLO: Personal, Recht, Gerichtliches Mietkassio, IT, Compliance, Interne Revision, WEG-/Fremdverwaltung

Der Konzern untergliedert sich strukturell in weitere Teilkonzerne, operative Tochtergesellschaften und Objektgesellschaften, die jeweils Eigentümer von Immobilienbeständen sind und die im Konzernabschluss der TAG konsolidiert werden. Zum 31. Dezember 2019 besteht der Konzern aus 77 (Vorjahr: 76) voll konsolidierten Gesellschaften. Eine Gesamtübersicht aller Gesellschaften ist im Konzernanhang dargestellt.

Die Aufbauorganisation des operativen Geschäfts ist durch eine dezentrale Struktur, flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege gekennzeichnet. Kern dieser Organisation ist die sogenannte „LIM-Struktur“ (LIM abgekürzt für Leiter/ in Immobilienmanagement). Jedem LIM ist ein regional abgegrenzter Immobilienbestand zugeordnet, dessen Verwaltung dezentral und im Rahmen der genehmigten Budgets weitgehend eigenverantwortlich erfolgt. Die Regionen entsprechen in Summe dem in der Segmentberichterstattung dargestellten Segment „Vermietung“. Wesentliche Aufgabenfelder in der dezentralen Verantwortung betreffen die direkte Kundenbetreuung und Mieterzufriedenheit, Vermietung, die technische Betreuung der Wohneinheiten in Bezug auf Instandhaltungsmaßnahmen und Investitionen in die Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden, sowie das Forderungsmanagement.

Die LIMs sind dem Vorstand (und hier dem COO) direkt unterstellt. In regelmäßigen Treffen tauschen sich die LIMs untereinander aus und sorgen für eine einheitliche Umsetzung der zentral gesteuerten Unternehmensstrategie und der Vorstandsentscheidungen.

Die zentralen Funktionen des operativen Geschäfts betreffen vor allem die übergreifende Entwicklung von Portfolio-, Standort- und Bewirtschaftungskonzepten und Standards mit dem Ziel, eine einheitliche Qualität und mehr Service für den Mieter effizient und nachhaltig zu gestalten. Darüber hinaus sind Funktionen wie Ankauf/Verkauf, Facility Management Services, Einkauf und Shared Service Center zentral organisiert. Die Bündelung dieser Funktionen entlastet das operative Management und gewährt Unabhängigkeit von Drittdienstleistern. Daneben werden durch die Zentralabteilungen Abläufe vereinheitlicht, überregionale Rahmenverträge ausgehandelt sowie Produkte und Dienstleistungen gruppenübergreifend geprüft.

## Steuerungssystem

Die TAG setzt zur Kontrolle und Steuerung ihrer Geschäftstätigkeit ein laufend aktualisiertes Steuerungssystem ein. Das Steuerungssystem basiert auf operativen Kennzahlen, die auf Ebene der Regionen ermittelt werden, und auf finanziellen Kennzahlen auf Konzernebene. Die Steuerung und laufende Überwachung dieser Kennzahlen obliegt auf Vorstandsebene dem CFO.

### Operative Kennzahlen

Die beiden wesentlichen operativen Kennzahlen, die monatlich ermittelt und an den Vorstand berichtet werden, sind nachfolgend dargestellt.

- Entwicklung der Mieten

Für die Beurteilung der Entwicklung der Mieten wird die Mietentwicklung in absoluten Größenordnungen sowie auf „like-for-like-Basis“ (das heißt ohne die An- und Verkäufe der letzten zwölf Monate) sowie die Netto-Ist-Miete und Neuvermietungsmiete pro Quadratmeter ermittelt. Beim like-for-like-Mietwachstum wird weiterhin zwischen

einem like-for-like-Mietwachstum mit und ohne Effekte aus dem Leerstandsabbau unterschieden. Die Entwicklung der Indikatoren gibt Aufschluss über den Stand der zu erreichenden Ziele beim Mietwachstum. Für die Unternehmenssteuerung ist das like-for-like-Mietwachstum mit Effekten aus dem Leerstandsabbau die bedeutsame Steuerungskennzahl zur Beurteilung der Mietentwicklung.

- Entwicklung des Leerstands

Der Leerstand wird ermittelt als das Verhältnis aus nicht vermieteten Quadratmetern zu den Gesamtquadratmetern an Wohn- beziehungsweise Gewerbefläche. Dabei wird unternehmensintern unterschieden zwischen der Entwicklung des Leerstands für die Wohneinheiten des Konzerns (das heißt ohne Gewerbeflächen und ohne Effekte aus An- und Verkäufen des Geschäftsjahres) und der Entwicklung des Leerstands für das Gesamtportfolio. Die Leerstandsquote dient als Indikator für die Effektivität von Modernisierungs- und Vermietungsaktivitäten sowie für Umsetzungserfolge von Quartiersentwicklungskonzepten. Der Leerstandsabbau geht als weiterer Werttreiber in die Entwicklung des Mietwachstums ein. Für die Unternehmenssteuerung ist die Entwicklung des Leerstands für die Wohneinheiten die bedeutsame Steuerungskennzahl zur Beurteilung der Leerstandsentwicklung.

Daneben werden als unterstützende Kennzahlen die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen monats- und quartalsmäßig ermittelt, berichtet und überprüft. Die Maßnahmen werden unter anderem unterteilt nach sogenannten „Großmaßnahmen“ (zum Beispiel Modernisierungen ganzer Wohnblöcke), Modernisierungen von zuvor leer stehenden Wohnungen und Modernisierungen beim Mieterwechsel. Die Überprüfung der Maßnahmen dient sowohl der Sicherung der Renditeziele als auch der langfristigen Bestandserhaltung.

Weiterhin werden auf quartalsmäßiger Basis für die beiden Segmente Vermietung und Dienstleistungen sogenannte „Deckungsbeiträge“ ermittelt. Für das Segment Dienstleistungen werden diese direkt aus der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Das Segmentergebnis I dieses Segments entspricht dem ausgewiesenen Dienstleistungsergebnis, das Segmentergebnis II ermittelt sich unter Abzug aller weiteren Erträge und Aufwendungen mit Ausnahme von Finanzierungs- und Ertragsteuerpositionen. Für das Segment Vermietung wird für jede Region und den Gesamtkonzern aus den Netto-Ist-Mieten („Kaltmieten“) und zugehörigen Aufwendungen der Deckungsbeitrag I (Segmentergebnis I) entwickelt. Unter Berücksichtigung direkt den LIM-Regionen zurechenbarer Personalkosten und weiterer betrieblicher Kosten wird der Deckungsbeitrag I in einen Deckungsbeitrag II (Segmentergebnis II) übergeleitet.

Eine detaillierte Überleitung des Segmentergebnisses II zum EBT laut Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung kann dem Konzernanhang im Abschnitt „Erläuterungen zur Segmentberichterstattung“ entnommen werden. Im Segment Vermietung wird zudem der Deckungsbeitrag II beziehungsweise das Segmentergebnis II, nach Abzug von zugehörigen Zinsaufwendungen, für jede Region in Relation zum Eigenkapitaleinsatz (ermittelt als Buchwert des Immobilienvermögens der Region abzüglich zugehöriger Bankkredite) gesetzt, hieraus ergibt sich dann eine Eigenkapitalrendite der Region, die als Maß für die Effizienz des Kapitaleinsatzes genutzt wird.

## Finanzielle Kennzahlen

Wesentliche Kennzahlen der Konzernsteuerung, sind die Funds from Operations (FFO) und der Net Asset Value (NAV), die monatlich ermittelt werden.

- Funds from Operations (FFO)

Der FFO ermittelt sich aus dem EBIT des Gesamtkonzerns, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen (ohne eine Bereinigung von Wertminderungen auf Mieterfordernungen), nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte sowie unter Abzug tatsächlicher Ertragsteuern. Innerhalb des FFO wird zwischen dem FFO I (ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen) und dem FFO II (mit Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen) unterschieden. Als bedeutsame Steuerungsgröße wird im Konzern als Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft der FFO I verwendet, der monatlich ermittelt und mit den Planwerten abgeglichen wird.

- Net Asset Value (NAV)

Die Berechnung des NAV erfolgt in Übereinstimmung mit den „Best Practice Recommendations“ der EPRA. Das Eigenkapital als Maßstab des Nettovermögens wird demnach um die Effekte aus latenten Steuern auf Renditeliegenschaften und derivativen Finanzinstrumenten bereinigt sowie um den beizulegenden Zeitwert der Derivate selbst und um stille Reserven in den zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewerteten Immobilien im Sach- oder Vorratsvermögen ergänzt. Sofern sich die durch den Konzern begebenen Wandelschuldverschreibungen „im Geld“ befinden, das heißt der aktuelle Börsenkurs sich zum Stichtag über dem dann gültigen Wandlungspreis befindet, wird zudem ein voll verwässerter NAV errechnet, der eine fiktive vollständige Wandlung der Wandelschuldverschreibungen unterstellt. Für Zwecke der Unternehmenssteuerung wird als bedeutsame Steuerungskennzahl jedoch der NAV auf unverwässerter Basis verwendet.

Als unterstützende Kennzahl wird ferner das Ergebnis vor Steuern (EBT), ohne Ergebnisse aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien sowie aus der Bewertung von Finanzderivaten, herangezogen. Diese wird mindestens einmal jährlich ermittelt.

Darüber hinaus wird als weitere unterstützende Kennzahl der Verschuldungsgrad Loan to Value (LTV), der sich aus der Summe der gesamten Finanzverbindlichkeiten (Bankkredite sowie Unternehmens- und Wandelanleihen inklusive Scheindarlehen und Commercial Papers) abzüglich der liquiden Mittel in Relation zum gesamten Immobilienvermögen (inklusive der stillen Reserven in den zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewerteten Immobilien im Sach- oder Vorratsvermögen sowie geleisteter Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe) ergibt, monatlich berechnet und an den Vorstand berichtet.

Die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns wird täglich überwacht. Monatlich wird eine kurz- bis mittelfristige Liquiditätsplanung, die einen Zeitraum von zwölf Monaten umfasst, erstellt. Einmal jährlich erfolgt eine langfristige Liquiditätsplanung für einen Zeitraum von drei Jahren. Gesteuert wird jeweils die sogenannte „verfügbare Liquidität“ (unterstützende Kennzahl), das heißt nicht verfügungsbeschränkte Bar- und Bankguthaben zuzüglich nicht ausgenutzter Kreditlinien bei Kreditinstituten. Durch diese Maßnahmen wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe sichergestellt.

Die relevanten Parameter und Kennzahlen für die Vorstandsvergütung sind im Vergütungsbericht dargestellt.

## Gesellschaftliche Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt

Die wachsende Bevölkerung übt weiterhin Druck auf den deutschen Wohnungsmarkt aus. In Deutschland leben im Jahr 2018 mehr Menschen als je zuvor (PM Destatis 27. 6. 2019). Besonders in den Städten Leipzig, Frankfurt am Main und Berlin hat es zwischen 2012 und 2018 einen Zuwachs von 12,9%, 9,5% bzw. 8,0% gegeben. Weiterhin ist die Zahl der erteilten Baugenehmigungen auch aktuell noch weit höher als die Zahl der Fertigstellungen. Den Bauunternehmen fehlt das Personal zur Realisierung und so erreicht der Auftragsbestand noch nicht abgeschlossener Aufträge 2018 den höchsten Stand seit dem Jahr 1997 (PM Destatis 4.12.2019, 16.12.2019). Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wird bisher verfehlt. Es müssten noch über Jahre hinweg Wohnungen über den Bedarf hinaus gebaut werden. Demzufolge wird der Bedarf an Wohnraum aktuell nicht gedeckt werden können und die Wohnungsmieten werden weiter steigen (savills.de.research, Ausblick Immobilienmarkt D 2020).

Großen Einfluss auf den Immobilienmarkt hat weiterhin die ausbleibende Zinswende. Die Aussicht auf noch für lange Zeit niedrige Zinsen und Renditen erhöht die Nachfrage von Investoren nach Immobilien. Es wird künftig noch mehr Geld für Immobilieninvestitionen bereitstehen und da die Risikoaversion grundsätzlich dennoch hoch bleibt, wird insbesondere der etablierte deutsche Markt ein Anlageziel bleiben. Neben diesen positiven Fundamentaldaten könnte jedoch künftig die zunehmende Komplexität der regulatorischen Maßnahmen gegen ein Investment in den deutschen Wohnungsmarkt sprechen. Dies gilt insbesondere für Anleger, die noch nicht über Expertise am deutschen Wohnungsmarkt verfügen. Ein direkter Einfluss wird nur auf den Berliner Wohnungsmarkt erwartet (savills.de.research, Ausblick Immobilienmarkt D 2020).

Weiterhin sind bei den gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, die den Wohnimmobilienmarkt unmittelbar beeinflussen, aus unserer Sicht auch regulatorische Aspekte von Bedeutung, insbesondere die hieraus resultierenden Risiken. Diesbezüglich wird auf den noch folgenden Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht – Regulatorische Risiken“ verwiesen.

## Nachhaltige Unternehmensentwicklung\*

Als großem Immobilienunternehmen kommt der TAG eine besondere gesellschaftliche Verantwortung zu. Daher beziehen wir Nachhaltigkeitsaspekte entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette in unsere Unternehmensstrategie ein. Dies betrifft insbesondere auch soziale Belange gegenüber unseren Mietern, indem wir preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen und uns in den von uns bewirtschafteten Quartieren auch sozial engagieren. Wir verstehen die nachhaltige Unternehmensentwicklung dabei als ganzheitliches Konzept mit Synergieeffekten zwischen den verschiedenen Nachhaltigkeitsebenen: Mit wirtschaftlicher Stabilität und dauerhaften Erträgen schaffen wir nach unserer Auffassung die Voraussetzungen für soziales und ökologisches Engagement. Und unsere sozialen und ökologischen Maßnahmen wirken sich unserer Einschätzung nach wiederum positiv auf unseren langfristigen wirtschaftlichen Erfolg aus. Im Ergebnis werden wir damit den wesentlichen Anforderungen unserer unterschiedlichen Stakeholder gerecht.

Unsere Berichterstattung zu diesem Thema wird für das jeweilige Geschäftsjahr in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht, der sich an den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und der European Public Real Estate Association (EPRA) orientiert, dargestellt und veröffentlicht.

Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf unseren Nachhaltigkeitsbericht, der auf den Internetseiten der TAG unter der Internetadresse [www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com) im Bereich „Investor Relations/Finanzberichte/Nachhaltigkeitsberichte“ abrufbar ist. Dieser Nachhaltigkeitsbericht stellt die nichtfinanzielle Berichterstattung der TAG gemäß §§ 289b ff., 315b ff. HGB dar.

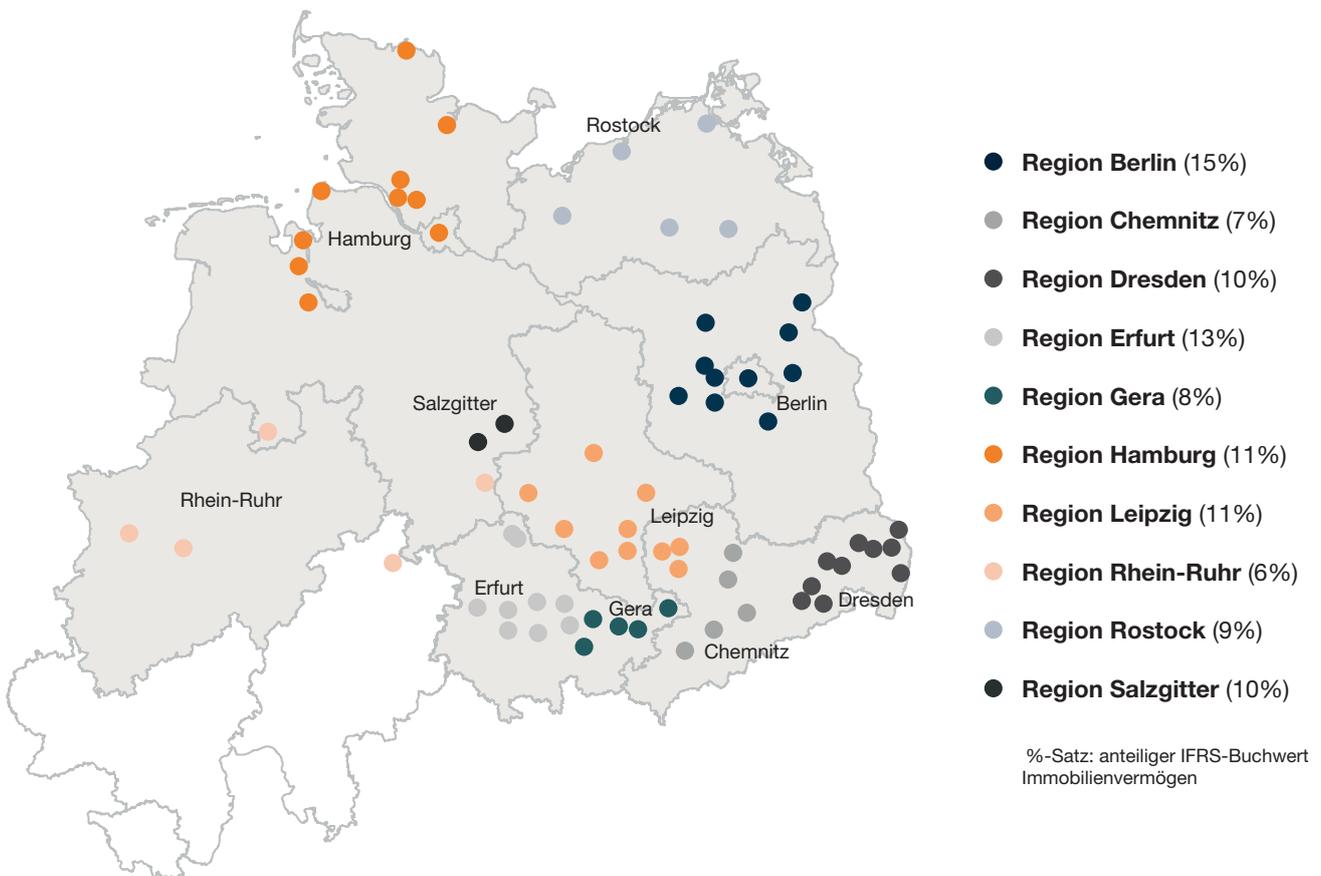
## Forschung und Entwicklung

Der Konzern betreibt aufgrund der Art seiner Geschäftstätigkeit keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit des Konzerns unabhängig, wobei die Wort- und Bildmarken der TAG Immobilien AG und der Marke „TAG Wohnen“ geschützt sind.

\* ungeprüfte Angaben

## Überblick über das Portfolio und Portfoliostrategie

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst zum Ende des Geschäftsjahres 2019 rund 84.500 Wohnungen. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten Deutschlands.



Portfoliodaten	31.12.2019	31.12.2018
Einheiten	84.510	84.426
Fläche in m <sup>2</sup>	5.094.435	5.132.860
Immobilienvolumen in EUR Mio.	5.302,4	4.815,5
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	319,9	314,1
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,51	5,39
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)	5,39	5,29
Leerstand in % (gesamt)	4,9	5,3
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	4,5	4,7
I-f-I Mietwachstum in %	1,9	2,3
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,4	2,6

Konsequent konzentriert sich die TAG auf Regionen, die positive wirtschaftliche Wachstums- und Entwicklungsdaten aufweisen. Die sogenannte „ABBA-Strategie“, also die Investition in den A-Lagen der B-Städte beziehungsweise in den B-Lagen der A-Städte, geht nach unserer Auffassung mehr denn je auf. Auch kleinere und mittelgroße Städte profitieren von der überproportionalen Wohnraumnachfrage in den Metropolen, wo vor allem bezahlbarer Wohnraum knapp wird. Viele Menschen weichen auf das Umland der Großstädte oder auf die Zentren von mittelgroßen Städten aus, um attraktiv und dennoch bezahlbar zu wohnen.

Auch wenn die Mieten in den B-Lagen beziehungsweise B-Städten in absoluten Größenordnungen die Top-Standorte Deutschlands nicht erreichen, so sind diese aus unserer Sicht dennoch sehr attraktiv. Die erzielbare Rendite, also die Relation der zu erwartenden Miete beziehungsweise des zu erwartenden FFO I zum Einkaufspreis bzw. zum eingesetzten Eigenkapital, stellt aus unserer Sicht ein wesentliches Kriterium bei der Beurteilung der Vorteilhaftigkeit einer Investition dar. Hier bieten B-Lagen und B-Städte aus unserer Sicht das wesentlich bessere Rendite-/Risikoprofil.

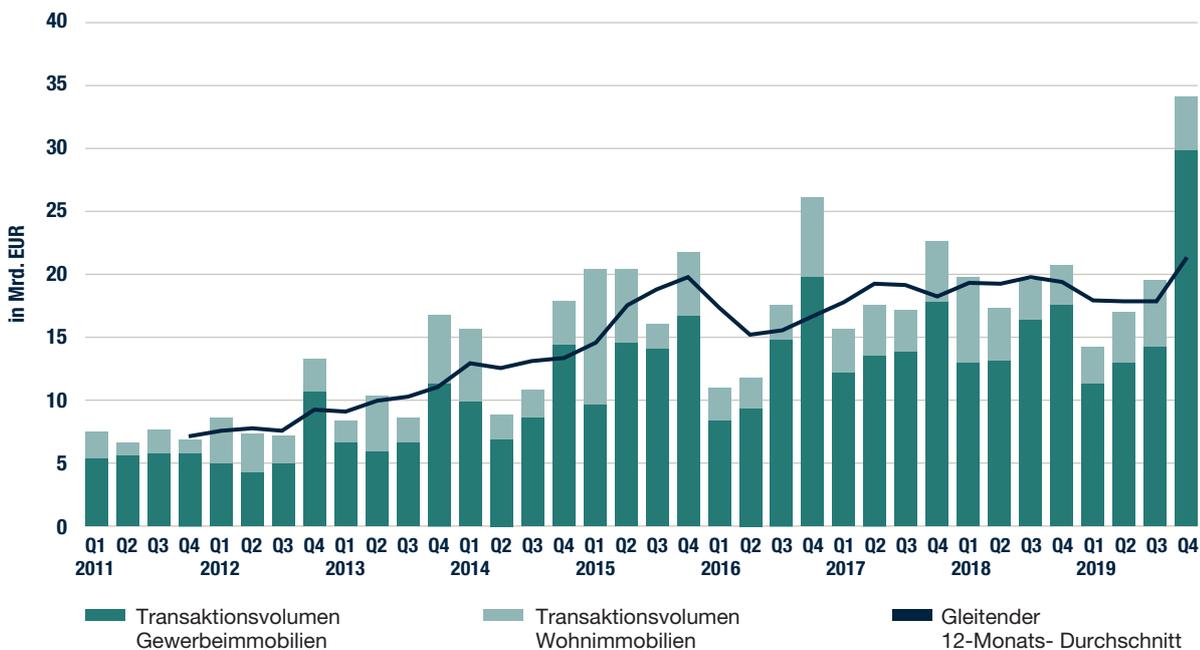
Investitionen erfolgen ausschließlich in Wohnimmobilien einschließlich der in größeren Wohnportfolios üblicherweise vereinzelt vorhandenen kleineren Gewerbeimmobilien. Höhere Leerstände zum Ankaufszeitpunkt sind kein Investitionshindernis, sofern diese nicht strukturell bedingt sind. Im Gegenzug kann durch einen kontinuierlichen Leerstandsabbau, wie dieser in der Vergangenheit laufend gelungen ist, ein attraktives Mietwachstum mit einem verhältnismäßig geringen Investitionsaufwand erreicht werden.

In Polen verfolgt die TAG demgegenüber einen anderen Ansatz. Zwar werden wir uns auch hier auf den Vermietungs- markt von Wohnimmobilien konzentrieren, jedoch werden Investitionen ausschließlich in Neubauprojekte sowie in die großen Metropolen des Landes erfolgen, da wir in diesen Produkten bzw. Märkten wesentliche Wachstumsmöglichkeiten sehen und – im Unterschied zu Deutschland – die hierbei erzielbaren Renditen aus unserer Sicht sehr attraktiv sind.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### Entwicklung des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes

Das vergangene Jahr 2019 wird in den Analysen führender Immobiliendienstleister, wie der CBRE GmbH, Savills Deutschland oder Jones Lang LaSalle Germany, als weiteres Rekordjahr bezüglich des Transaktionsvolumens in Gewerbe- und Wohnimmobilien beschrieben. Laut CBRE liegt das Investment in den deutschen Immobilienmarkt mit über EUR 84,5 Mrd. mit einem Plus von 9% deutlich über dem Vorjahr und belegt die ungebrochene Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes.



Quelle: CBRE Research, Q4 2019

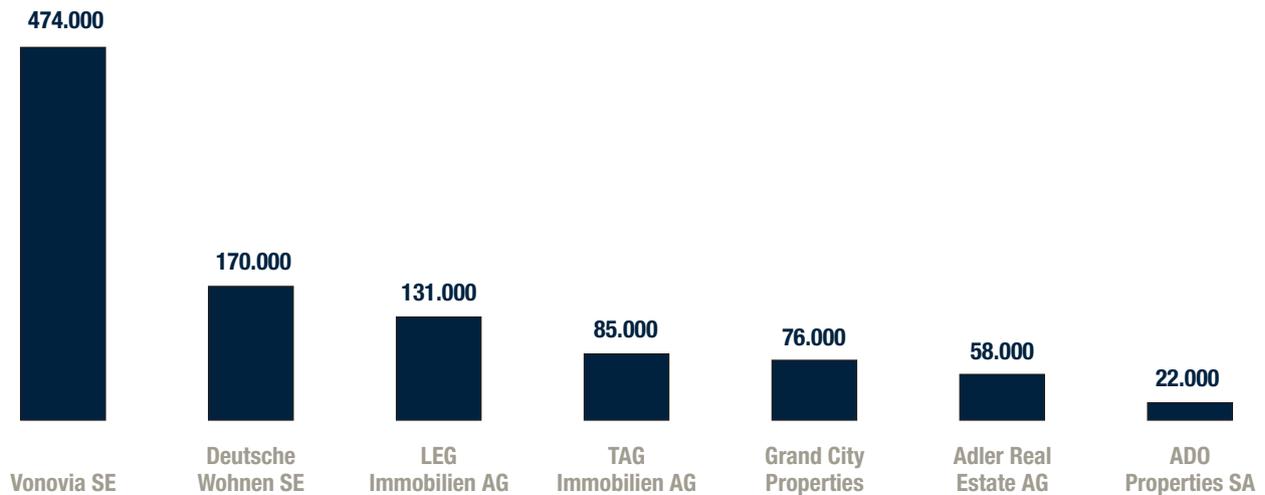
Im Hinblick auf den Wohnimmobilienmarkt stieg das Interesse der Investoren das vierte Jahr in Folge mit Volumenangaben zwischen EUR 16,3 Mrd. (CBRE PM 7.1.2020) bzw. EUR 17,2 Mrd. (Savills PM 6.1.2020) und rund EUR 20 Mrd. (JLL PM 6.1.2020) – abhängig von der Transaktionsgrößenzählung – im Vergleich zu 2018 um 3% bis 7%. Im Jahr 2019 wurde damit am Immobilieninvestmentmarkt das höchste Transaktionsvolumen aller Zeiten erreicht. (EY) Die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten ist mit 102.000 (CBRE), 118.000 (Savills) bzw. 130.500 (JLL) Einheiten (Vorjahr: zwischen 117.000 und 133.000) jedoch rückläufig.

Mit einem Anteil von mehr als 90% (80% im Vorjahr) waren erneut deutsche Investoren führend im Marktgeschehen. Auf Käuferseite sind vor allem offene Spezialfonds und Wohnimmobilien-AGs zu nennen, aber auch ein zunehmendes Interesse kommunaler und landeseigener Wohnungsunternehmen. Die Verkäuferseite wird dominiert von Projektentwicklern (JLL, Savills). Die innerhalb Deutschlands zum Teil unterschiedlichen Regulierungen dürften den Markteinstieg für internationale Investoren zwar erschwert haben, dennoch setzen nationale sowie internationale Investoren ungeachtet der Diskussionen weiter auf den Trend des Zuzugs in die deutschen Großstädte und deren Speckgürtel (CBRE 7.1.19).

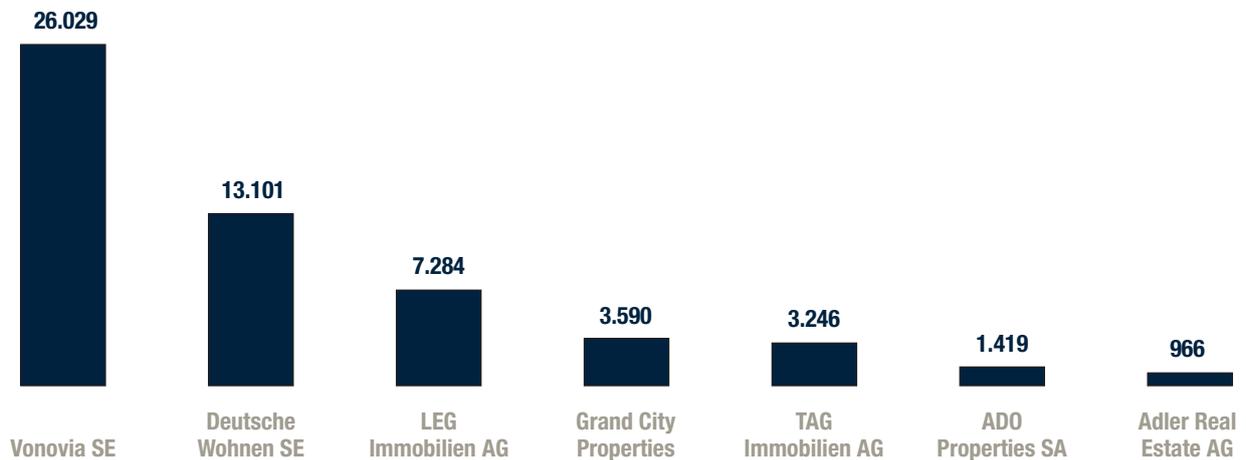
Das Jahr 2020 wird weiterhin durch den Wettbewerb im Niedrigzinsumfeld sowie der wohnungspolitischen Debatte bestimmt werden. Nach Auffassung von JLL werden die rechtlichen Unsicherheiten aufgrund politischer Diskussionen weiterhin zu größeren Portfolioumschichtungen und einer hohen Dynamik am Transaktionsmarkt beitragen (JLL). Von Analystenseite wird erneut mit einem Transaktionsvolumen zwischen EUR 15 Mrd. (CBRE, Savills) bzw. EUR 19 Mrd. (JLL) und einer anhaltend positiven Entwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt gerechnet. Das Anlageprodukt Immobilie steht weiterhin stark im Fokus der Investoren und im aktuellen Zinsumfeld gibt es weiterhin kaum Alternativen für einen stabilen Cashflow (EY).

In der Vergleichsgruppe der börsennotierten Wohnimmobilien-Aktiengesellschaften stellt sich die Anzahl der Wohnungen (zum Ende des dritten Quartals 2019) und die Marktkapitalisierung (zum 31. Dezember 2019 in EUR Mio.) wie folgt dar:

#### Anzahl Wohnungen



#### Marktkapitalisierung in EUR Mio.



## Entwicklung der einzelnen Regionen

Die nachfolgenden Daten des aktuell vorliegenden Zeitraums sowie die Daten des vergleichbaren Vorjahreszeitraums basieren auf der Gemeinde- bzw. Ländercode Recherche durch Wüest Partner Deutschland.

### Norddeutschland (Region Hamburg und Salzgitter)

Hamburg zählt zu den bedeutendsten Industriestandorten in Deutschland. Als zweitgrößte Stadt nach Berlin bietet Hamburg einen wichtigen Wirtschaftsstandort in Bezug auf Handel, Verkehr und Luftfahrtindustrie. Eine gute Infrastruktur, innovationsfreudige Unternehmen und qualifizierte Fachkräfte tragen unter anderem zu dem Wachstumskurs der Wirtschaft bei. Die Wohnungsnachfrage ist ungebrochen hoch.

Ausgewählte Daten Hamburg (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung/ Einwohner	Arbeitslosen- quote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
116,4 (2017)	1,8 Mio. (2018)	6,0% (2019)	12,21 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	4.794 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)
113,0 (2016)	1,8 Mio. (2017)	5,9% (2018)	11,94 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)	4.484 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)

Salzgitter liegt im südöstlichen Niedersachsen. Die Wirtschaftsstruktur ist überdurchschnittlich vom verarbeitenden Gewerbe geprägt. Besonders die Eisenbahn- und Stahlindustrie sowie der Fahrzeugbau machen Salzgitter zu einem der führenden Industriestandorte Niedersachsens. Zu den ansässigen internationalen Unternehmen zählen die Salzgitter AG, die Volkswagen AG, Alstom, MAN, die Robert Bosch Elektronik GmbH sowie ein IKEA-Distributionszentrum.

Ausgewählte Daten Salzgitter (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung/ Einwohner	Arbeitslosen- quote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
5,6 (2017)	0,1 Mio. (2018)	8,4% (2019)	5,50 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	1.182 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)
5,1 (2016)	0,1 Mio. (2017)	8,7% (2018)	5,35 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)	1.064 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)

### Berlin und Brandenburg (Region Berlin)

Berlin ist ein bedeutendes Zentrum für Politik, Medien, Kultur und Wissenschaft in Europa und eine der meistbesuchten Städte Europas. Über sechs Millionen Menschen leben 2019 (PM Amt für Statistik) in den Bundesländern Berlin und dem angrenzenden Brandenburg. Die Beliebtheit der Stadt treibt die Mietpreise stetig in die Höhe. Es mangelt insbesondere an bezahlbarem Wohnraum im mittlerem oder noch stärker im unteren Preissegment.

Ausgewählte Daten Berlin (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung/ Einwohner	Arbeitslosen- quote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
139,7 (2017)	3,6 Mio. (2018)	7,7%(2019)	12,09 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	4.485 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)
130,5 (2016)	3,6 Mio. (2017)	7,6%(2018)	11,50 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)	4.035 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)

### Weitere neue Bundesländer (Regionen Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Leipzig und Rostock)

In den ostdeutschen Bundesländern ist weiterhin ein positiver Trend zu verzeichnen. Neben deutlichen Rückgängen in den Leerständen sowie diversen Stadtumbau-Projekten und den seit Jahren zu verzeichnenden Zuzügen in die ostdeutschen Metropolen (Wohnungsmarktbericht 2019, JLL) lässt sich die positive Entwicklung auch durch den in 2018 bereits zum dritten Mal veröffentlichten TAG Wohnungsmarktbericht belegen: Die erfolgreiche Entwicklung der letzten Jahre wirkt sich auf die Zahl der Haushalte und damit auf die Wohnungsnachfrage, den stetig schwindenden Wohnungsleerstand und die Angebotsmieten aus.

Chemnitz ist die drittgrößte Stadt Sachsens und einer der führenden Industrie- und Technologiestandorte Deutschlands. Branchen wie die Automobilzulieferindustrie und der Maschinenbau sind Wachstumsmotoren für die Wirtschaft.

Ausgewählte Daten Chemnitz (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
8,6 (2017)	0,2 Mio. (2018)	6,3% (2019)	5,07 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	1.140 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)
8,5 (2016)	0,2 Mio. (2017)	6,6% (2018)	5,04 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)	1.088 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)

Als thüringische Hauptstadt bietet Erfurt gute infrastrukturelle Rahmenbedingungen, die zur Attraktivität des Wirtschaftsstandorts, mit namhaften Unternehmen wie Zalando, Siemens und Deutsche Post, beitragen.

Ausgewählte Daten Erfurt (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
8,4 (2017)	0,2 Mio. (2018)	5,3% (2019)	7,36 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	2.158 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)
8,1 (2016)	0,2 Mio. (2017)	5,5% (2018)	7,28 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)	1.988 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)

Dresden zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Die Bevölkerung wächst und die Kaufkraft der Haushalte steigt. Zur Attraktivität trägt unter anderem die Hochschule und als Wirtschaftssektor speziell der Bereich der erneuerbaren Energien bei. Die Stadt hat sich zu einem Spitzenstandort in den Kompetenzfeldern Mikroelektronik, Nanotechnologie, Neue Werkstoffe sowie Life Sciences entwickelt. Im gesamten Stadtgebiet kann mittlerweile ein Angebotsmangel an Wohnungen verzeichnet werden, was sich in höheren Mietpreisen widerspiegelt.

Ausgewählte Daten Dresden (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
21,5 (2017)	0,6 Mio. (2018)	5,3% (2019)	7,63 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	2.450 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)
20,7 (2016)	0,6 Mio. (2017)	5,6% (2018)	7,50 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)	2.169 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)

Geras Lage im Länderdreieck Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt ist für die Stadtentwicklung zunehmend ein Standortvorteil. Moderne technologieorientierte Firmen, unter anderem aus den Bereichen Medizintechnik, Mikroelektronik, Softwareentwicklung und Optik, zählen zu den angesiedelten Unternehmen. Grund dafür sind die günstigen Lohn- und Arbeitskosten, angemessene Flächen- und Immobilienpreise sowie niedrige Ver- und Entsorgungskosten.

## Ausgewählte Daten Gera (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
2,7 (2017)	0,09 Mio. (2018)	7,9% (2019)	5,06 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	786 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)
2,6 (2016)	0,09 Mio. (2017)	8,4% (2018)	5,00 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)	754 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)

Leipzig, die sächsische Universitäts- und Messestadt, bündelt vielfältige Aktivitäten, um die wirtschaftliche Leistungskraft der Stadt kontinuierlich zu steigern. Mit dieser Wirtschaftsstrategie setzt Leipzig auf ausgewählte Zukunftsbranchen: Automobil- und Zulieferindustrie, Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie, Energie- und Umwelttechnik, Logistik und Medien und Kreativwirtschaft. Wirtschaftlich starke Branchen, unter anderem sind BMW und Porsche aus der Automobilindustrie vertreten, machen den Standort besonders zukunftsfähig. Vor allem junge Menschen schätzen die Attraktivität von Leipzig.

## Ausgewählte Daten Leipzig (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
20,7 (2017)	0,6 Mio. (2018)	5,9% (2019)	6,98 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	2.200 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)
19,9 (2016)	0,6 Mio. (2017)	6,1% (2018)	6,61 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)	1.893 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)

Rostock ist als größte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns mit seiner Lage an der Ostsee und der gut ausgebauten Infrastruktur ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Die Hansestadt gilt als überregionales Handels-, Verwaltungs-, Messe-, Kultur-, Bildungs- und Dienstleistungszentrum sowie als Universitätsstadt auf Wachstumskurs. Mit dem neu entstehenden Innovationszentrum soll der wirtschaftliche Aufwärtstrend weiter unterstützt werden.

## Ausgewählte Daten Rostock (Stadt)

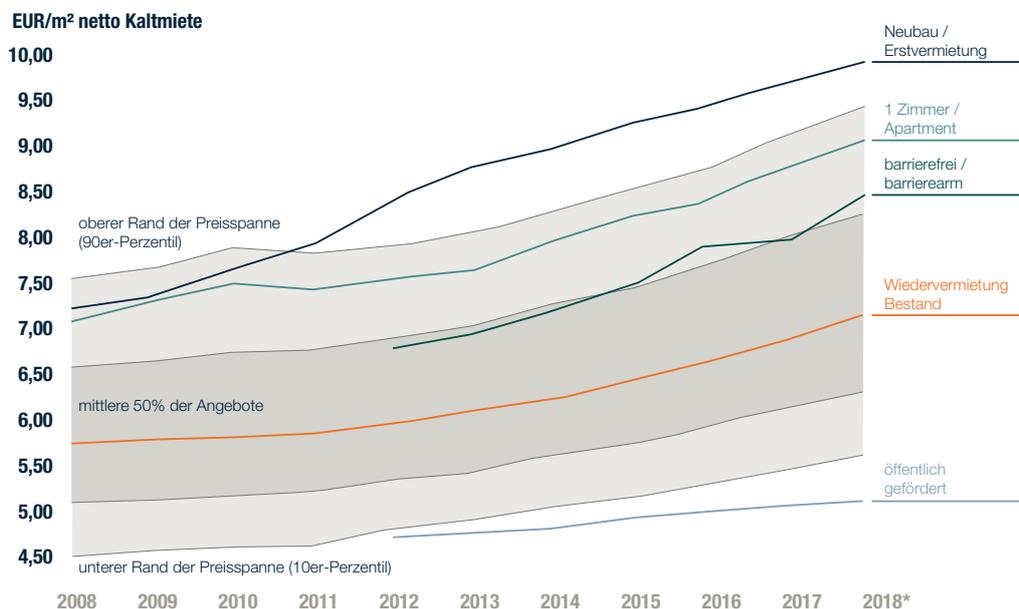
BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
7,8 (2017)	0,2 Mio. (2018)	6,3% (2019)	6,94 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)	3.329 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2018-Q3 2019)
7,2 (2016)	0,2 Mio. (2017)	7,3% (2018)	7,29 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)	3.303 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2017-Q3 2018)

**Nordrhein-Westfalen (Region Rhein-Ruhr)**

Mit seinem Produktions- und Dienstleistungsvolumen liegt Nordrhein-Westfalen als Wirtschaftsstandort an der Spitze der deutschen Bundesländer. Die industrielle Kernregion Deutschlands beheimatet internationale Konzerne, aber auch viele kleine und mittlere Unternehmen, sowie namhafte Handelsunternehmen, wie zum Beispiel Aldi, Metro und Rewe. Nordrhein-Westfalen ist das bevölkerungsreichste Bundesland der Republik. Die stetig steigende Bevölkerungs- sowie Haushaltszahl spiegelt die Attraktivität des Landes wider und macht sich besonders bei der Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt und damit steigenden Kaufpreisen und Mieten bemerkbar.

## Ausgewählte Daten NRW (Bundesland)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote
685,2 (2017)	17,9 Mio. (2018)	6,4% (2019)
668,9 (2016)	17,9 Mio. (2017)	6,4% (2018)



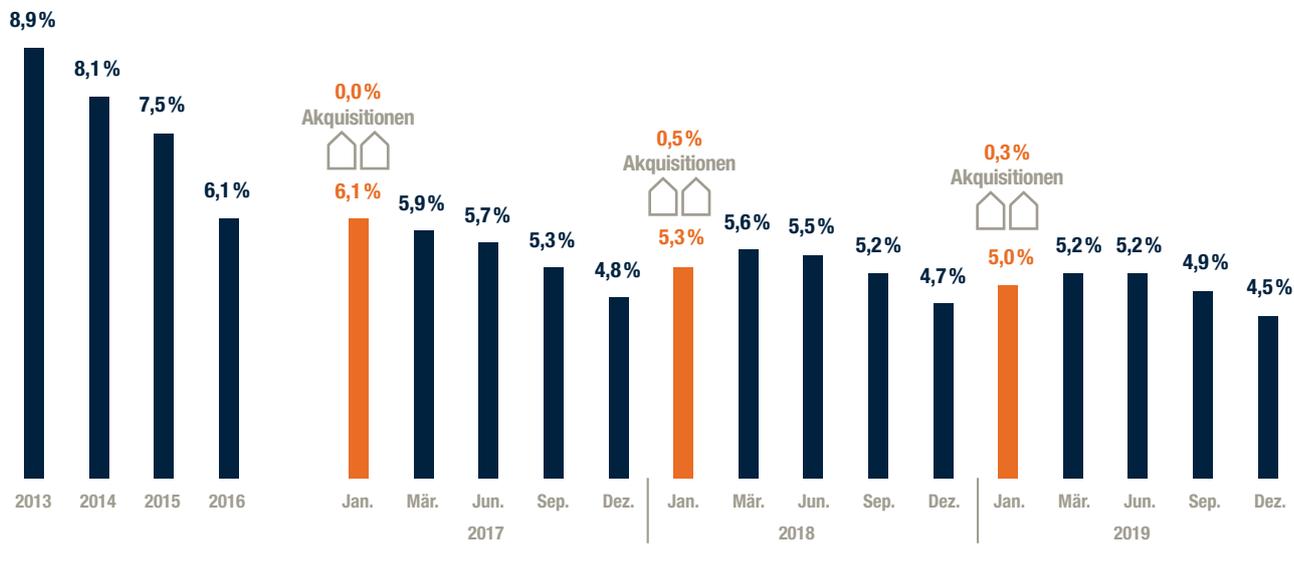
(Wohnungsmarktbericht NRW 2018)

## Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio

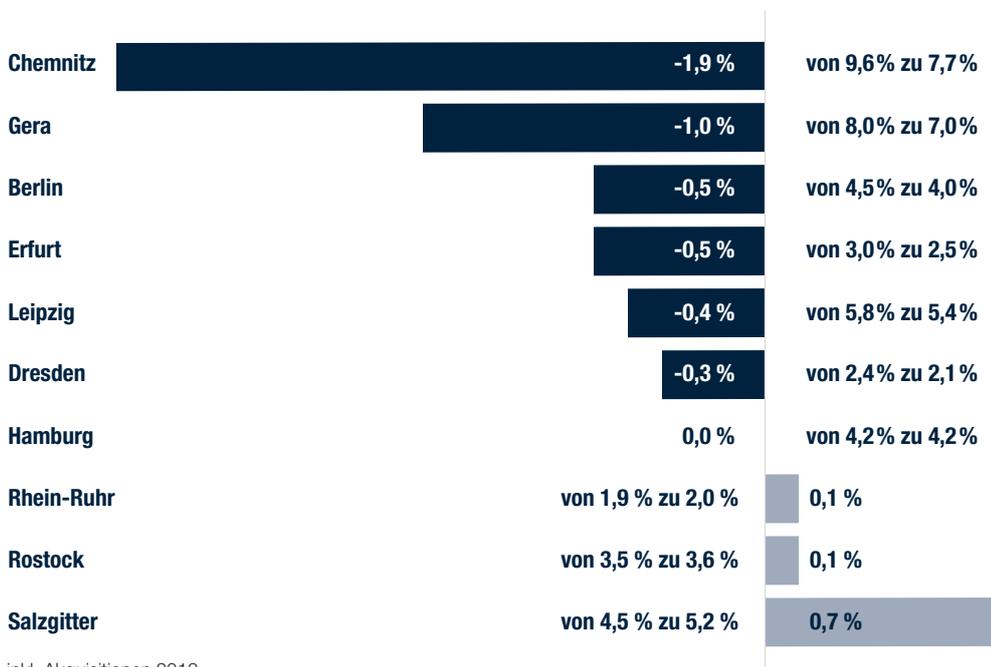
### Leerstandsentwicklung

Nach einem vorübergehenden Anstieg des Leerstands infolge der Integration von Akquisitionen aus dem Vorjahr und durch laufende Modernisierungsprogramme, sank der Leerstand in den Wohneinheiten des Portfolios im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 von 5,0% zu Jahresbeginn auf 4,5% zum 31. Dezember 2019. Im Gesamtportfolio sank der Leerstand auf 4,9% nach 5,3% zu Jahresbeginn.

Die nachfolgende Grafik (jeweils ungeprüfte Quartalszahlen) verdeutlicht noch einmal die positive Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in den Geschäftsjahren 2017 bis 2019:



Zu diesem Ergebnis haben die von der TAG bewirtschafteten Regionen (Veränderung in %-Punkten) wie folgt beigetragen:



inkl. Akquisitionen 2018

Wesentliche Rückgänge im Leerstand ergaben sich insbesondere in den Regionen Chemnitz (Leerstandsabbau um 1,9%-Punkte), Gera (Rückgang um 1,0%-Punkt) und Berlin und Erfurt (Leerstandsabbau jeweils um 0,5%-Punkte). Alle Regionen im Immobilienportfolio der TAG verfügen zum 31. Dezember 2019 über Leerstandsquoten von unter 8%.

Im Wohnportfolio belief sich der Leerstand im Dezember 2019 auf 4,5% nach 5,0% zu Jahresbeginn. Damit wurde die von uns im Vorjahr getroffene Prognose, die von einem Leerstand im Wohnportfolio des Konzerns (ohne wesentliche An- und Verkäufe) zwischen 4,4% und 4,7% ausging, erreicht.

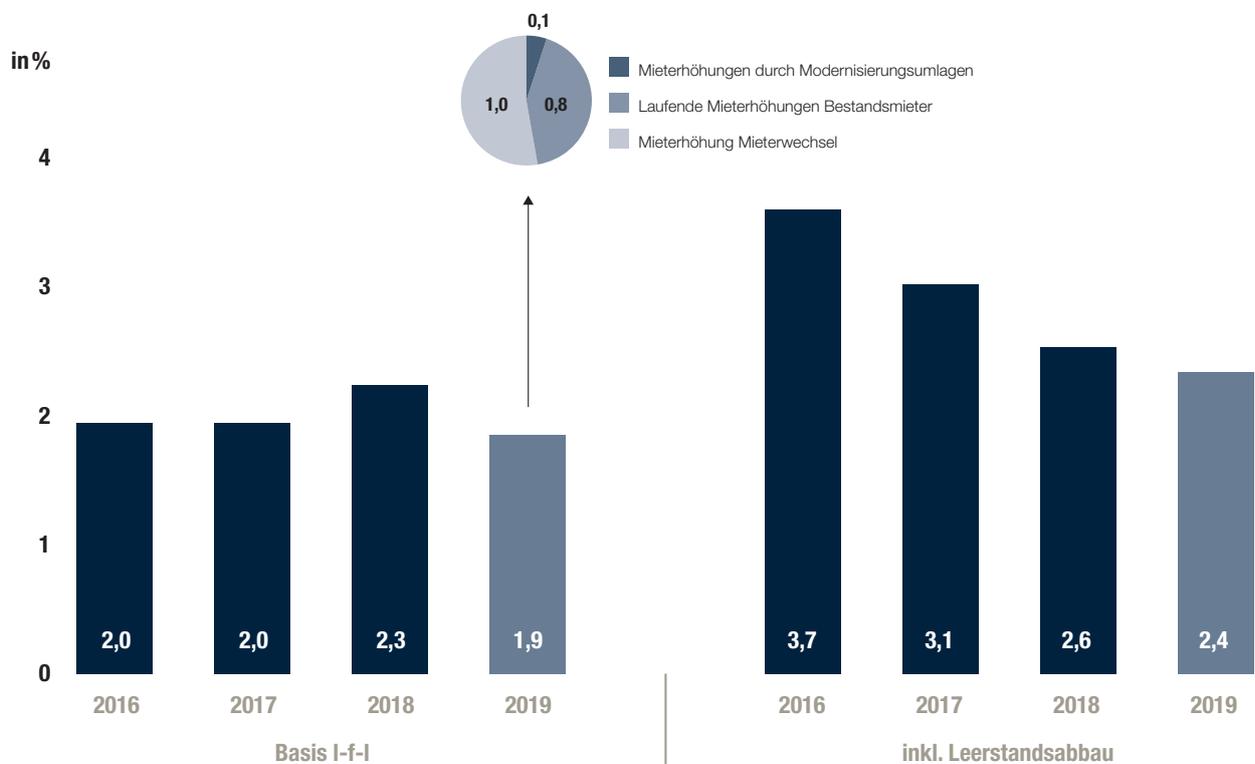
Zum 1. Januar 2020, das heißt inklusive der zum 31. Dezember 2019 wirksam gewordenen Akquisitionen, die im Vergleich zum übrigen Konzernbestand im Durchschnitt über höhere Leerstandsquoten verfügten, betrug der Leerstand in den Wohneinheiten ca. 4,9%.

### Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (das heißt ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 1,9% nach 2,3% im Vorjahr. Dieses Mietwachstum von 1,9% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (0,8% nach 1,3% im Vorjahr), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (1,0% nach 0,9% im Vorjahr) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,1% nach 0,1% im Vorjahr) zusammen.

Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 2,4% (2,6% im Geschäftsjahr 2018). Damit wurde in Bezug auf das Mietwachstum die Prognose des Vorjahres, die von einem gesamten Mietwachstum auf like-for-like-Basis inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau zwischen 2,5% und 3,0% ausging, nur unwesentlich unterschritten.

Die nachfolgende Grafik zeigt noch einmal zusammengefasst die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2016 bis 2019:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in 2019 von EUR 5,29 je m<sup>2</sup> auf EUR 5,39 je m<sup>2</sup> gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten im Geschäftsjahr 2019 zu durchschnittlich EUR 5,64 je m<sup>2</sup>, auch hier war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr (EUR 5,60 je m<sup>2</sup>) zu verzeichnen.

## Portfolio im Detail

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

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	IFRS Buchwert 31.12.2019 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand Dez. 2019 %	Leerstand Dez. 2018** %	Netto-Ist-Miete EUR/m <sup>2</sup>	Neuvermietungs-miete EUR/m <sup>2</sup>	I-f-I Miet-wachstum (y-o-y) %	I-f-I Miet-wachstum gesamt*** (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR/m <sup>2</sup>	Capex EUR/m <sup>2</sup>
Berlin	10.410	596.927	779,6	5,1%	4,0%	4,4%	5,76	6,26	3,2%	4,1%	7,13	12,17
Chemnitz	7.531	439.457	347,9	6,9%	7,7%	9,6%	4,92	5,04	0,8%	3,0%	6,96	37,70
Dresden	6.300	409.046	532,7	5,2%	2,1%	2,5%	5,75	6,08	1,9%	2,2%	4,19	6,29
Erfurt	10.565	594.494	660,9	5,5%	2,5%	2,9%	5,24	5,57	2,3%	2,8%	5,00	10,74
Gera	9.652	561.316	431,2	7,3%	7,0%	8,1%	5,02	5,27	1,1%	2,6%	5,86	10,96
Hamburg	7.067	434.556	543,6	5,3%	4,2%	4,2%	5,76	6,00	1,6%	1,6%	9,96	14,27
Leipzig	10.014	589.857	568,1	6,2%	5,4%	4,1%	5,28	5,60	1,5%	1,9%	6,48	6,51
Rhein-Ruhr	4.187	266.405	318,0	5,4%	2,0%	1,9%	5,48	5,66	1,9%	1,8%	9,71	6,61
Rostock	7.118	425.362	446,4	6,0%	3,6%	3,0%	5,43	5,70	1,4%	1,6%	7,11	16,80
Salzgitter	9.180	563.122	525,1	6,6%	5,2%	4,5%	5,39	5,51	2,7%	1,9%	7,51	15,30
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>82.024</b>	<b>4.880.542</b>	<b>5.153,4</b>	<b>5,9%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,39</b>	<b>5,64</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,4%</b>	<b>6,82</b>	<b>13,63</b>
Akquisitionen	1.164	44.006	36,8	8,1%	7,8%	12,9%	6,08	–	–	–	–	–
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	1.155	149.003	–	–	16,3%	16,8%	7,98	–	–	–	–	–
<b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>	<b>84.343</b>	<b>5.073.552</b>	<b>5.190,2</b>	<b>6,1%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,47</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Sonstige*	167	20.883	112,2	5,8%	8,1%	5,1%	14,53	–	–	–	–	–
<b>Gesamt-portfolio</b>	<b>84.510</b>	<b>5.094.435</b>	<b>5.302,4</b>	<b>6,1%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,51</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

\* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 54,1 Mio.

\*\* ohne Akquisitionen 2018

\*\*\* inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

## Neubewertung des Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2019 wurden, wie bereits auch in den Vorjahren, zwei Bewertungen durch die CBRE GmbH als unabhängigem Sachverständigen durchgeführt. Die Bewertungen erfolgten wiederum zum 30. Juni und zum 31. Dezember des Jahres.

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2019 ein Bewertungsgewinn von EUR 414,1 Mio. Davon entfallen rund EUR 110,2 Mio. (ca. 27%) auf eine besser als in der vorherigen Bewertung angenommene, operative Entwicklung sowie rund EUR 303,9 Mio. (ca. 73%) auf die sogenannte „yield compression“.

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

Region (in EUR Mio.)	31.12.2019 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2019 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12.2019 Bewertungs- multiplikator	FY 2019 Bewertungs- gewinn/ -verlust	Operative Performan- ce/weitere Markt- entwick- lungen	Anteil Yield Compres- sion	31.12.2018 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2018 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12.2018 Bewertungs- multiplikator
Berlin	779,6	1.240,9	18,6 x	84,5	31,8	52,8	668,7	1.120,2	17,3 x
Chemnitz	347,9	764,9	14,2 x	13,7	5,4	8,4	318,9	696,2	13,2 x
Dresden	532,7	1.266,4	13,8 x	51,9	13,9	38,0	479,4	1.130,6	17,1 x
Erfurt	660,9	1.069,8	17,1 x	64,1	10,5	53,7	589,8	958,5	15,8 x
Gera	431,2	734,2	13,2 x	13,6	7,2	6,4	412,1	693,5	12,9 x
Hamburg	543,6	1.224,0	18,1 x	51,9	5,5	46,4	486,2	1.094,0	16,5 x
Leipzig	568,1	946,4	15,6 x	47,5	11,8	35,8	534,0	861,6	14,4 x
Rhein-Ruhr	318,0	1.146,3	17,5 x	25,9	6,3	19,6	290,3	1.046,5	16,3 x
Rostock	446,4	1.027,7	16,2 x	38,6	14,4	24,2	325,6	955,5	15,0 x
Salzgitter	525,1	930,1	14,9 x	18,5	4,8	13,7	498,0	882,0	14,4 x
<b>Wohn- einheiten</b>	<b>5.153,4</b>	<b>1.024,6</b>	<b>16,4 x</b>	<b>410,4</b>	<b>111,4</b>	<b>299,1</b>	<b>4.603,1</b>	<b>932,6</b>	<b>15,3 x</b>
Akquisitionen	36,8	835,5	12,3 x	0,3	0,0	0,3	115,4	704,0	13,3 x
<b>Zwischen- summe Portfolio Wohnen</b>	<b>5.190,2</b>	<b>1.023,0</b>	<b>16,4 x</b>	<b>410,7</b>	<b>111,4</b>	<b>299,3</b>	<b>4.718,5</b>	<b>925,3</b>	<b>15,2 x</b>
<b>Sonstige</b>	<b>112,2*</b>	<b>2.780,5</b>	<b>17,4 x</b>	<b>3,4</b>	<b>-1,2</b>	<b>4,6</b>	<b>97,0</b>	<b>2.915,6</b>	<b>21,0 x</b>
<b>Gesamt- portfolio</b>	<b>5.302,4*</b>	<b>1.030,2</b>	<b>16,4 x</b>	<b>414,1</b>	<b>110,2</b>	<b>303,9</b>	<b>4.815,5</b>	<b>938,2</b>	<b>15,3 x</b>

\* inkl. Buchwert Projektentwicklungen von EUR 54,1 Mio.

Der Bewertungsmultiplikator des Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Netto-Ist-Miete) ist von 15,3 zum Jahresende 2018 auf 16,4 zum 31. Dezember 2019 gestiegen. Dies entspricht einer Bruttoanfangsverzinsung von 6,1% (Vorjahr: 6,5%). Bezogen auf den Preis je Quadratmeter ergibt sich für das Gesamtportfolio nun ein Wert von rund EUR 1.030,00 nach rund EUR 940,00 zum 31. Dezember 2018.

### Ankäufe im Geschäftsjahr 2019

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2019 Kaufverträge über 1.331 (Vorjahr: 2.727) Einheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 50,1 Mio. (Vorjahr: EUR 111,9 Mio.) beurkundet. Der hierbei erzielte durchschnittliche Ankaufsmultiplikator (als Relation zwischen dem Kaufpreis ohne Transaktionskosten und der aktuellen jährlichen Netto-Ist-Miete) von 12,1 (Vorjahr: 12,8) ist, vor dem Hintergrund des hohen Wettbewerbs im Wohnimmobilienmarkt, als sehr attraktiv zu werten und entspricht einer Bruttoanfangsrendite von 8,2% (Vorjahr: 7,8%). Der Leerstand liegt in den angekauften Portfolios im Durchschnitt bei 11,0% (Vorjahr: 12,7%) und bietet damit wieder Entwicklungschancen für das aktive Asset Management im Konzern.

Im Januar 2020 wurde ein weiterer Ankauf über 431 Einheiten in Sachsen-Anhalt beurkundet (Pro Forma Angabe).

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 und im Januar 2020 beurkundeten Ankäufe stellen sich in einem Überblick damit wie folgt dar:

Abschluss des Vertrags	Thüringen/ Mecklenburg- Vorpommern Mär/Jun/Aug 2019	Sachsen-Anhalt Jun 2019	Mecklenburg- Vorpommern/ Aug 2019	Gesamt 2019	Sachsen-Anhalt Jan 2020
Einheiten	669	320	342	1,331	431
Netto-Ist-Miete EUR/m <sup>2</sup> /Monat	6,54	4,92	5,07	5,81	4,61
Leerstand in %	8,8	22,4	1,6	11,0	5,2
Kaufpreis in EUR Mio.	–	–	–	50,11	–
Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio.	2,48	0,83	0,83	4,14	1,26
Lage	Verschiedene	Halle	Stralsund/ Greifswald	–	Verschiedene
Nutzen-Lasten-Übergang	2019/ 2020 erwartet	Q1 2020 erwartet	Dez. 2019	–	Q1 2020 erwartet
Multiplikatoren	–	–	–	12,1	–

In Polen wurde am 8. November 2019 ein Vertrag zum Erwerb aller Anteile des Immobilienentwicklers Vantage unterzeichnet. Auf Grundlage eines Übernahmeangebotspreises in Höhe von PLN 11,50 je Aktie ergab sich ein Gesamttransaktionspreis (basierend auf einem PLN/EUR-Wechselkurs von 4,235) von PLN 558,5 Mio. (EUR 131,9 Mio.), wovon PLN 197,0 Mio. (EUR 46,5 Mio.) durch die Herauslösung des durch die bisherigen Aktionäre übernommenen Gewerbeimmobiliengeschäfts an Vantage, und damit mittelbar an die TAG, zurückflossen. Der für das Wohnimmobiliengeschäft und die Plattform von Vantage Development zu entrichtende Nettokaufpreis beläuft sich entsprechend auf PLN 361,5 Mio. (EUR 85,4 Mio.) und wurde vollständig aus bestehender Liquidität der TAG finanziert.

### Verkäufe im Geschäftsjahr 2019

Die TAG versteht sich in erster Linie als langfristiger Bestandhalter. Sehr wohl gehören aber auch Verkäufe von kleineren Wohnportfolios zu unserer Strategie, sei es zur Optimierung des Gesamtportfolios oder sei es zur Wahrnehmung günstiger Marktopportunitäten. Dabei wird gerade im aktuellen Marktumfeld eine hohe Kapitaldisziplin immer wichtiger. Der Hintergrund: In einigen Regionen haben die Kaufpreise Niveaus erreicht, die eine langfristig orientierte Bewirtschaftung im Verhältnis zu den Eigenkapitalkosten nicht mehr attraktiv machen. Daher werden an Standorten, an denen die Kaufpreise für Wohnimmobilien wesentlich schneller wachsen als die Mieten, auch Verkaufschancen genutzt, selbstverständlich unter präziser und kompetenter Prüfung jedes einzelnen Projekts. Das durch die Verkäufe freigesetzte Eigenkapital ermöglicht uns wiederum, in Objekte in den Kernregionen der TAG mit einer höheren Anfangsrendite zu reinvestieren. Das ist das Prinzip des Kapital-Recyclings.

Im Jahr 2019 bildete, wie auch schon im Vorjahr, zudem der Verkauf von sogenannten „non-core assets“ einen Schwerpunkt bei den Verkäufen. Diese Immobilien zählen aufgrund ihrer geografischen Lage, ihrer Nutzungsart oder ihres baulichen Zustands nicht zum Kernbereich des TAG-Portfolios.

Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 568 (Vorjahr: 1.614) Wohnungen zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 18,2 Mio. (Vorjahr: EUR 66,2 Mio.) veräußert. Der durchschnittliche Faktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete in Bezug auf die Wohnimmobilien belief sich auf das 12,1-Fache (Vorjahr: 12,7-Fache), dies entspricht einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 8,3% (Vorjahr: 7,9%). Der Nettoliquiditätszufluss, das heißt der nach Abzug der zurückzuführenden Kredite verbleibende Kaufpreis, belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf rund EUR 17,9 Mio. (Vorjahr: rund EUR 53,5 Mio.). Aus den Verkäufen resultiert ein Buchgewinn von EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.).

Ferner wurde im Dezember 2019 der Verkauf einer von zwei Beteiligungen an einer gewerblichen Projektentwicklung in München beurkundet. Der Vollzug wird zum Jahresende 2020 erwartet. Über die Vertragsmodalitäten, insbesondere auch im Hinblick auf den vereinbarten Kaufpreis, wurde Stillschweigen vereinbart. Die TAG erwartet aus diesem Verkauf einen Nettoliquiditätszufluss, nach Abzug der durch die TAG ausgereichten Gesellschafterdarlehen, von ca. EUR 55-60 Mio.

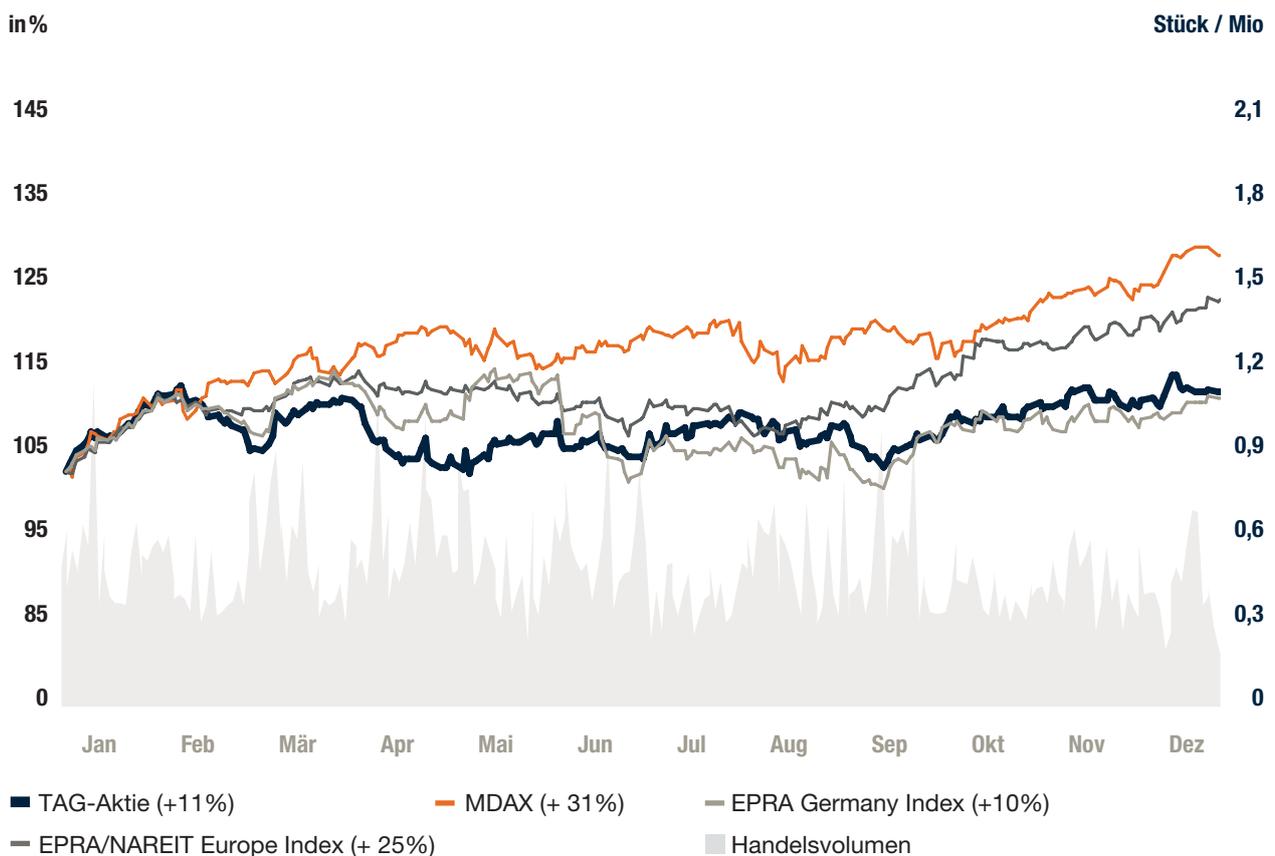
Die im Geschäftsjahr 2019 beurkundeten Verkäufe stellen sich in einem Überblick wie folgt dar:

<b>Abschluss des Vertrags</b>	<b>Brandenburg Dez 2019</b>	<b>Privatisierung und laufende Verkäufe 2019</b>	<b>Gesamt 2019</b>
Einheiten	203	365	568
Netto-Ist-Miete EUR/m <sup>2</sup> /Monat	3,75	4,26	4,05
Leerstand in %	12	24	19
Verkaufspreis in EUR Mio.	–	–	18,2
Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio.	0,57	0,94	1,51
Netto-Bar-Erlöse in EUR Mio.	4,9	13,0	17,9
Buchgewinn in EUR Mio.	0,0	0,8	0,8
Standorte	Jänschwalde	Verschiedene	–
Nutzen-Lasten-Übergang	Q3 2020 erwartet	2019/2020	–
Multiplikatoren	–	–	12,1

## TAG-Aktie und Kapitalmarkt

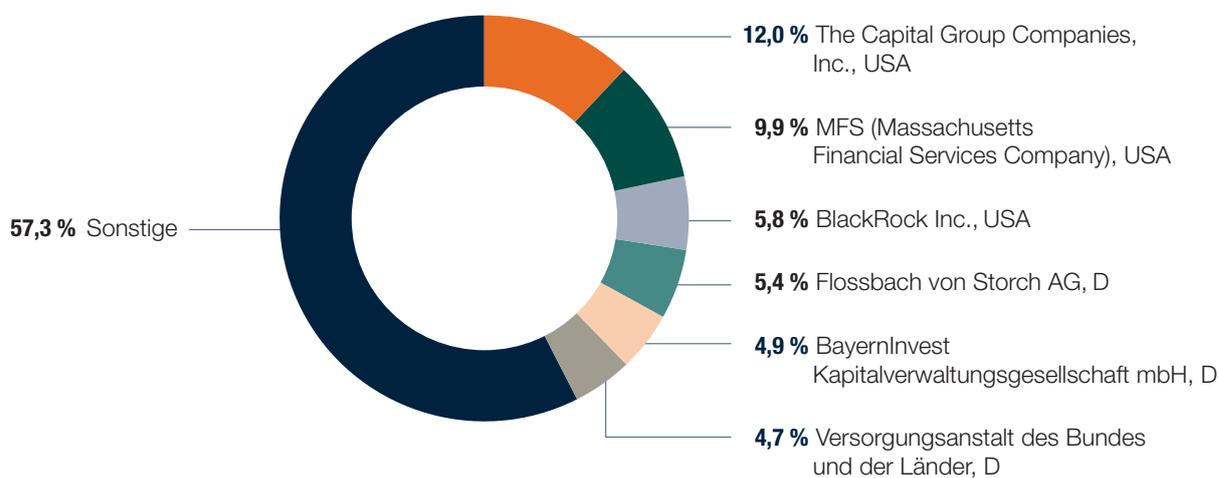
Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie hat sich im Geschäftsjahr 2019 erneut positiv entwickelt und wurde zum Jahresende 2019 (nach einem Schlusskurs von EUR 19,91 zum Ende des Vorjahres) mit EUR 22,16 gehandelt. Für das abgelaufene Geschäftsjahr beträgt der Kursanstieg damit 11% (Vorjahr: 26%). Berücksichtigt man zusätzlich die im Mai 2019 gezahlte Dividende von EUR 0,75 je Aktie, so ergibt sich für 2019 eine Gesamtperformance der TAG-Aktie von 15% (Vorjahr: 30%).

Der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, verzeichnete einen Anstieg um 25% (Vorjahr: Rückgang um 11%). Auf nationaler Ebene stieg der MDAX-Index um 31% nach einem Rückgang von 18% im Vorjahr, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete ein Plus von 10% (Vorjahr: Plus von 1%) und lag damit leicht unter der Performance der TAG Aktie, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:



Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 31. Dezember 2019 auf EUR 3,2 Mrd. gegenüber EUR 2,9 Mrd. zum 31. Dezember 2018. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. Dezember 2019 unverändert zum Vorjahr bei EUR 146.498.765,00 beziehungsweise 146.498.765 Stück. Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,89% des Grundkapitals. 0,11% (161.815 Aktien) des Grundkapitals zum 31. Dezember 2019 nach 0,12% (177.115 Aktien zum 31. Dezember 2018) 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. Dezember 2019) zeigt:



Der im Jahresverlauf 2019 höchste Schlusskurs der TAG-Aktie betrug am 17. Dezember 2019 EUR 22,68 (Vorjahr: EUR 21,32), der niedrigste Kurs war am 8. Mai 2019 mit EUR 19,83 (Vorjahr: EUR 14,86) zu verzeichnen. Das durchschnittliche tägliche XETRA-Handelsvolumen belief sich in 2019 auf rund 453.200 (Vorjahr: rund 446.000) Aktien.

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde auf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung, die am 7. Mai 2019 in Hamburg stattfand, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,75 je Aktie, nach EUR 0,65 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2018 beschlossen und im Anschluss ausgezahlt. Für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 planen wir erneut erhöhte Dividenden von dann EUR 0,82 je Aktie bzw. EUR 0,87 je Aktie auszuschütten, dies entspricht einer jeweiligen Ausschüttungsquote von 75% des FFO I.

## ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Ertragslage

#### Umsätze aus Vermietung und Mietergebnis

Die positive Entwicklung beim Mietwachstum und im laufenden Leerstandsabbau spiegelt sich auch im Anstieg der Mieterlöse wider. Darüber hinaus trugen die zum Ende des Geschäftsjahres 2018 und im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 übernommenen Bestände zum Anstieg der Mieterlöse bei. Insgesamt erhöhten sich die Netto-Ist-Mieten von EUR 302,2 Mio. auf EUR 315,0 Mio. (Anstieg um 4,2%, darin enthalten ist das oben bereits genannte like-for-like Mietwachstum von insgesamt 2,4%). Einschließlich der unter den Umsätzen aus Vermietung auszuweisenden weiteren Erträge (im Wesentlichen fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten) stiegen die gesamten Umsätze aus Vermietung auf EUR 405,5 Mio. nach EUR 400,4 Mio. im Vorjahr.

Infolge der erhöhten Netto-Ist-Mieten verbesserte sich auch das Mietergebnis, als Saldo aus Umsätzen und Aufwendungen aus Vermietung, von EUR 246,1 Mio. im Vorjahr auf EUR 259,6 Mio. in 2019.

Für das Segment Vermietung ergibt sich ein Segmentergebnis II, nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten, von EUR 213,6 Mio. (Vorjahr: EUR 201,2 Mio.).

#### Verkaufsergebnis Immobilien des Vorratsvermögens und Renditeliegenschaften

Die Umsätze aus Verkäufen von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften liegen mit zusammen EUR 41,7 Mio. unter dem Vorjahresniveau von EUR 84,4 Mio. und betrafen, neben dem laufenden, kleinteiligeren Verkauf von einzelnen Wohnungen und Mehrfamilienhäusern, auch ein größeres Portfolio in den Regionen Brandenburg, Sachsen und Sachsen-Anhalt.

Neben den Buchgewinnen enthält das Verkaufsergebnis auch Aufwendungen für Provisionen von EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.) für die laufenden Verkäufe, Zuführungen zu Rückstellungen für Schadensersatzrisiken und Prozesskosten aus Baurägermaßnahmen und Verkäufen der Vorjahre von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) sowie sonstige Verkaufsnebenkosten von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.).

#### Umsätze aus Dienstleistungen und Dienstleistungsergebnis

Die Dienstleistungserlöse von insgesamt EUR 51,2 Mio. (Vorjahr: EUR 44,8 Mio.) betreffen die Geschäftsfelder Energiemanagement, Multimedia, Handwerkertätigkeiten, Hausmeisterdienstleistungen sowie WEG-Verwaltung. Davon entfallen EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.) auf anteilig zuzurechnende Grundsteuer- und Versicherungsbeträge. Aufgrund der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 im Geschäftsjahr verringerte sich der Dienstleistungsaufwand um EUR 0,4 Mio. im Vergleich zum Vorjahr. Nach Abzug der direkt zurechenbaren Einkaufs- und Materialkosten ergibt sich ein Dienstleistungsergebnis von EUR 21,0 Mio. (Vorjahr: EUR 17,7 Mio.).

Für das Segment Dienstleistungen ergibt sich ein Segmentergebnis II, nach Abzug von direkt zurechenbaren Einkaufs- und Materialkosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten, von EUR 8,0 Mio. (Vorjahr: EUR 6,9 Mio.).

#### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich im Geschäftsjahr 2019 auf EUR 5,6 Mio. (Vorjahr: EUR 9,6 Mio.) und entfallen im Wesentlichen auf die Auflösung von Rückstellungen (hier insbesondere mit EUR 2,3 Mio. aus der Auflösung der verbliebenen Rückstellung von ursprünglich EUR 8,5 Mio. für Grunderwerbsteuerrisiken aus Transaktionen aus den Jahren 2011 und 2012) und sonstige periodenfremde Erträge.

### **Bewertungsergebnis**

Aus der Neubewertung (Fair-Value-Änderung) der Renditeliegenschaften und aus Effekten aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens ergab sich in 2019 insgesamt ein erneut sehr positives Bewertungsergebnis von EUR 414,1 Mio. (Vorjahr: EUR 430,0 Mio.; vergleiche hierzu auch den vorstehenden Abschnitt „Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio – Neubewertung des Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr“).

### **Personalaufwand**

Die Personalaufwendungen im Geschäftsjahr 2019 erhöhten sich im Wesentlichen im Zuge des weiteren Ausbaus der Konzernaktivitäten im Bereich Hausmeister- und Handwerkerdienstleistungen auf EUR 50,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 43,7 Mio.).

Den einzelnen Segmenten werden in diesem Zusammenhang direkt zurechenbare Personalkosten von insgesamt EUR 32,7 Mio. (Vorjahr: EUR 28,1 Mio.) zugeordnet. Davon entfallen auf das Segment Vermietung EUR 17,5 Mio. (Vorjahr: EUR 16,4 Mio.) und auf das Segment Dienstleistungen EUR 15,2 Mio. (Vorjahr: EUR 11,7 Mio.).

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Aufgrund der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 im Geschäftsjahr 2019 und der damit verbundenen Aktivierung von Nutzungsrechten verringerten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um EUR 1,6 Mio. Insgesamt liegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit EUR 17,9 Mio. leicht über dem Niveau des Vorjahres von EUR 17,1 Mio. Sie entfallen im Wesentlichen auf IT-Kosten, Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, Raumkosten für angemietete Geschäftsräume, Kfz- und Reisekosten sowie Kommunikationskosten.

Den einzelnen Segmenten werden direkt zurechenbare Aufwendungen (und Erträge) von insgesamt EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.) zugeordnet. Davon entfallen auf das Segment Vermietung Aufwendungen in Höhe von EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) und auf das Segment Dienstleistungen entfallen Erträge in Höhe von EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.).

### **Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen**

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 6,8 Mio. (Vorjahr: EUR 4,3 Mio.) betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen, im Wesentlichen auf IT-Software, auf selbst genutzte Immobilien des Konzerns, die nach den Regelungen der IFRS zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren sind, auf Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16. Der Abschreibungsaufwand erhöhte sich aufgrund der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 im Vergleich zum Vorjahr um EUR 2,2 Mio.

### **Beteiligungsergebnis, Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, Abschreibungen auf Finanzanlagen und Zinsergebnisse**

Das gesamte Finanzergebnis, als Saldo aus Beteiligungsergebnis, Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, Abschreibungen auf Finanzanlagen, Zinsertrag und Zinsaufwand, beträgt EUR -77,6 Mio. (Vorjahr: EUR -96,0 Mio.). Eliminiert man aus diesem Finanzergebnis Einmaleffekte aus Vorfälligkeitsentschädigungen im Rahmen von Verkäufen und der vorzeitigen Rückführung von Unternehmensanleihen (Vorjahr) sowie nicht zahlungswirksame Bewertungsergebnisse aus Derivaten, so ergibt sich für das Geschäftsjahr 2019 ein zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Sondereffekte von EUR -45,6 Mio. nach EUR -54,6 Mio. in 2018, das in dieser Höhe in die Berechnung des FFO einfließt.

Diese Entwicklung verdeutlicht die in 2019 fortgesetzte, kontinuierliche Verbesserung der Finanzierungskosten. Der durchschnittliche Zinsaufwand für Bankkredite konnte auf 1,99% am 31. Dezember 2019 reduziert werden (Vorjahr: 2,19%), die gesamten durchschnittlichen Kosten der Fremdfinanzierung belaufen sich zum Stichtag auf 1,73% nach 1,92% zum Ende des Vorjahres.

Die Beteiligungsergebnisse und Abschreibungen auf Finanzanlagen waren mit insgesamt EUR 1,4 Mio. wie im Vorjahr (EUR 1,8 Mio.) nicht von wesentlicher Bedeutung.

## EBT

Der Konzern prognostizierte ein Ergebnis vor Steuern (EBT) für das Geschäftsjahr 2019 (ohne Ergebnisse aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien sowie ohne Ergebnisse aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten) von EUR 155 Mio. bis EUR 157 Mio. beziehungsweise von EUR 1,07 je Aktie.

Die TAG erzielte nunmehr im Geschäftsjahr 2019 ein so berechnetes EBT von EUR 162,7 Mio. (Vorjahr: EUR 143,4 Mio.) beziehungsweise EUR 1,11 (Vorjahr: EUR 0,98) je Aktie beziehungsweise auf voll verwässerter Basis EUR 1,01 (Vorjahr: EUR 0,89) je Aktie. Wesentlicher Grund für die nun zu verzeichnende Überschreitung der EBT-Prognose war ein besseres Mietergebnis, welches im Wesentlichen auf nicht geplante Mieterlöse aus Ankäufen und auf geringere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen ist.

## Ertragsteuern

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in 2019 auf EUR 91,0 Mio. nach EUR 54,0 Mio. in 2018. Der Anteil der tatsächlichen Steueraufwendungen betrug in 2019 EUR 7,2 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio.), der verbleibende Aufwand von EUR 83,8 Mio. (Vorjahr: EUR 50,0 Mio.) betrifft nicht zahlungswirksame latente Steuern, vornehmlich aus der Bewertung der Renditeliegenschaften und aus dem Verbrauch beziehungsweise aus Wertberichtigungen auf latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge.

## Konzernergebnis

Die TAG erzielte im Geschäftsjahr 2019 ein Konzernergebnis von EUR 456,4 Mio. (Vorjahr: EUR 488,2 Mio.). Wesentliche Ursache für den Rückgang des Konzernergebnisses um EUR 31,8 Mio. war ein um EUR 37,0 Mio. höherer Aufwand aus – im Wesentlichen latenten – Ertragsteuern und ein um EUR 15,9 Mio. geringeres Bewertungsergebnis. Positiv wirkte sich insbesondere ein um EUR 13,5 Mio. verbessertes Mietergebnis sowie um EUR 19,5 Mio. geringere Zinsaufwendungen aus.

## Bereinigtes EBITDA

Für das Geschäftsjahr 2019 errechnet sich folgendes bereinigtes EBITDA beziehungsweise folgende bereinigte EBITDA-Marge als Verhältnis des bereinigten EBITDA zur Netto-Ist-Miete (jeweils ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen):

in EUR Mio.	2019	2018
<b>EBIT</b>	<b>624,9</b>	<b>638,2</b>
Bewertungsergebnis	-414,1	-430,0
Eliminierung IFRS 16	-2,0	0,0
Abschreibungen	6,8	4,3
Sondereffekte (Rückstellung Grunderwerbsteuerrisiken; Ankauf)	-1,3	-6,2
Ergebnis aus Verkäufen	0,4	0,1
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>214,7</b>	<b>206,4</b>
Netto-Ist-Miete	315,0	302,2
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>68,2 %</b>	<b>68,3 %</b>

Der Anstieg des bereinigten EBITDA ist im Wesentlichen auf das erhöhte Mietergebnis zurückzuführen. Die EBITDA-Marge ist mit 68,2% nahezu konstant im Vergleich zum Vorjahr. Die Sondereffekte betreffen eine Rückstellungsaufhebung von EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: Rückstellungsaufhebung von EUR 6,2 Mio.) für potenzielle Grunderwerbsteuerrisiken aus Akquisitionen der Geschäftsjahre 2011 und 2012, sowie Kosten in Höhe von EUR 1,0 Mio. im Zusammenhang mit dem Erwerb der polnischen Gesellschaft Vantage Development S.A.

### Funds from Operations (FFO)

Der FFO I ermittelt sich aus dem EBT des Gesamtkonzerns, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen (ohne eine Bereinigung von Wertminderungen auf Mietforderungen), nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen (ohne die Effekte aus der Anwendung von IFRS 16) und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte sowie unter Abzug tatsächlicher Ertragsteuern. Ferner werden in den FFO I Ergebnisse aus Immobilienverkäufen nicht einbezogen. Der AFFO („Adjusted Funds from Operations“) errechnet sich aus dem FFO I und bringt alle aktivierten Investitionen in Immobilien (sogenanntes „Capex“) in Abzug. Der FFO II basiert auf dem FFO I und berücksichtigt zusätzlich die Ergebnisse aus Immobilienverkäufen. Die Anzahl ausstehender Aktien wurde als gewichteter Durchschnitt ermittelt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Berechnung des FFO I, des bereinigten EBITDA, des AFFO und des FFO II im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

in EUR Mio.	01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2018
<b>Konzernergebnis</b>	<b>456,4</b>	<b>488,2</b>
Ertragsteuern	91,0	54,0
Finanzergebnis	77,6	96,0
<b>EBIT</b>	<b>624,9</b>	<b>638,2</b>
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	-414,1	-430,0
Abschreibungen	6,8	4,3
Sondereffekte	-1,3	-6,2
Eliminierungen Effekte IFRS 16	-2,0	0,0
Verkaufsergebnis	0,4	0,1
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>214,7</b>	<b>206,4</b>
Netto-Ist-Miete	315,0	302,2
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>68,2%</b>	<b>68,3%</b>
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte)	-45,6	-54,6
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-7,2	-4,0
Garantiedividende Minderheiten	-1,3	-1,3
<b>FFO I</b>	<b>160,6</b>	<b>146,5</b>
Aktivierte Instandhaltungsaufwendungen	-15,3	-15,7
<b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>	<b>145,3</b>	<b>130,9</b>
Modernisierungs-Capex	-51,4	-42,5
<b>AFFO</b>	<b>93,9</b>	<b>88,4</b>
Verkaufsergebnis	-0,4	-0,1
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>160,2</b>	<b>146,4</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	146.333	146.341
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>1,10</b>	<b>1,00</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,64</b>	<b>0,60</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	161.151	161.016
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>1,01</b>	<b>0,92</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,59</b>	<b>0,56</b>

Der FFO I konnte im Vergleich zum Vorjahr in 2019 sowohl in absoluten Größenordnungen (von EUR 146,5 Mio. auf EUR 160,6 Mio.) als auch auf Basis der einzelnen Aktie (von EUR 1,00 auf EUR 1,10) ohne Verwässerungseffekte deutlich gesteigert werden.

Der Konzern prognostizierte im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2019 einen FFO I in Höhe von EUR 1,06 je Aktie, dies entsprach in absoluten Größenordnungen einem FFO I von EUR 154 Mio. bis EUR 156 Mio. Mit einem FFO I von EUR 160,6 Mio. und einem FFO I je Aktie von EUR 1,10 für das Geschäftsjahr 2019 wurde diese Prognose um rund 4% übertroffen. Wesentliche Ursache hierfür war im Wesentlichen ein besser als erwartetes Miet- und Dienstleistungsergebnis zum Jahresende.

## Vermögenslage

### Vermögenswerte

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2019 auf EUR 5,6 Mrd. nach EUR 5,0 Mrd. zum 31. Dezember 2018. Das gesamte Immobilienvermögen des Konzerns enthält, neben den Renditeliegenschaften von EUR 5.200,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4.666,7 Mio.), auch Immobilien im Sachanlagevermögen von EUR 9,4 Mio. (Vorjahr: EUR 9,5 Mio.) sowie Immobilien des Vorratsvermögens von EUR 58,5 Mio. (Vorjahr: EUR 52,3 Mio.). Darüber hinaus werden Immobilien von EUR 34,5 Mio. (Vorjahr: EUR 87,0 Mio.) als zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. In Summe beträgt das gesamte Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2019 EUR 5.302,4 Mio. nach EUR 4.815,5 Mio. zum Ende des Vorjahres.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2019 auf EUR 91,3 Mio. gegenüber EUR 91,7 Mio. zum 31. Dezember 2018.

### Investitionen und Capex-Reporting

Den Eigenbestand im Wohnportfolio konnte die TAG im Geschäftsjahr 2019 durch Zukäufe wiederum erweitern und hat Verträge über den Erwerb von rund 1.330 (Vorjahr: rund 2.700) Einheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 50,1 Mio. (Vorjahr: EUR 111,9 Mio.) geschlossen. Darüber hinaus wurde am 8. November 2019 ein Vertrag zum Erwerb aller Anteile des Immobilienentwicklers Vantage unterzeichnet. Der Nettokaufpreis für das Wohnimmobiliengeschäft und die Plattform von Vantage (das Gewerbeimmobiliengeschäft wurde durch die bisherigen Aktionäre von Vantage übernommen) beläuft sich auf PLN 361,5 Mio. (rund EUR 85,4 Mio.). Die Transaktion wurde am 13. Januar 2020 rechtlich wirksam.

Für laufende Instandhaltung und Modernisierungen hat die TAG in ihrem like-for-like-Portfolio, d.h. ohne die Akquisitionen des Geschäftsjahres und ohne Projektentwicklungen, im Jahr 2019 Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 99,8 Mio. (Vorjahr: EUR 92,4 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 33,3 Mio. (Vorjahr: EUR 34,3 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 66,5 Mio. (Vorjahr: EUR 58,1 Mio.) ausgegeben, die sich wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	2019	2018
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	35,1	26,9
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	16,1	15,5
Mieterwechsel	15,3	15,7
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like Portfolio</b>	<b>66,5</b>	<b>58,1</b>

Die gesamten Investitionen (ergebniswirksam erfasste laufende Instandhaltung und aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) beliefen sich im like-for-like Portfolio des Konzerns in 2019 auf EUR 20,45 je m<sup>2</sup> nach EUR 19,24 je m<sup>2</sup> im Vorjahr und im gesamten Portfolio auf EUR 19,65 je m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 18,01 je m<sup>2</sup>).

Unterteilt nach Akquisitionen, Projektentwicklungen und dem Wohnportfolio ohne die Akquisitionen des Geschäftsjahres stellen sich die gesamten Modernisierungsaufwendungen wie folgt dar:

<b>in EUR Mio.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Akquisitionen Geschäftsjahr	0,2	0,0
Projektentwicklungen	7,9	11,4
like-for-like Portfolio	66,5	58,1
Sonstige*	0,0	0,0
<b>Modernisierungsaufwendungen Gesamtportfolio</b>	<b>74,6</b>	<b>69,5</b>

\* Die Position „Sonstige“ betrifft mietfreie Zeiten für Mieter infolge durch den Mieter selbst übernommener Modernisierungen, ist jedoch mit einem Gesamtvolumen von ca. TEUR 20 p.a. von untergeordneter Bedeutung; Angaben zu Modernisierungsaufwendungen im Zusammenhang mit Joint Ventures entfallen, da die TAG an keinen Joint Ventures beteiligt ist.

Die Aufwendungen für Projektentwicklungen betreffen überwiegend eine gewerbliche Projektentwicklung in München, die in insgesamt zwei Bauabschnitten errichtet wird.

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 „Geschäftsverlauf – Portfolio im Detail“ entnommen werden.

Die Segmentberichterstattung des Konzerns zeigt Instandhaltungsaufwand und Investitionskosten von insgesamt EUR 66,1 (Vorjahr: EUR 69,3 Mio.). In diesem Betrag, der der Systematik des internen Reportings folgt, sind einige Positionen, die in der IFRS-Rechnungslegung aktiviert werden, wie zum Beispiel im Bereich der Modernisierung von Wohnungen, nicht enthalten.

## Finanzlage

### Eigenkapital

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Eigenkapitalbasis durch das laufende Konzernergebnis um EUR 456,4 Mio. (Vorjahr: EUR 488,2 Mio.) erhöht. Im Mai 2019 erfolgte die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von EUR 109,8 Mio. (Vorjahr: EUR 95,1 Mio.). Zum Stichtag beläuft sich das Konzerneigenkapital auf insgesamt EUR 2.394,2 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 2.048,3 Mio.). Die Eigenkapitalquote liegt zum Ende des Geschäftsjahres 2019 bei 42,4% nach 40,7% zum Ende des Vorjahres.

## Net Asset Value (NAV)

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des NAV für das gesamte Portfolio:

in EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
Konzerneigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.342,6	2.006,5
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	492,8	425,2
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	71,5	42,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlagen- und Vorratsvermögens	85,2	60,0
<b>EPRA NAV</b>	<b>2.992,1</b>	<b>2.533,6</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (in Tausend)	146.337	146.322
<b>EPRA NAV pro Aktie in EUR</b>	<b>20,45</b>	<b>17,32</b>
Anzahl der Aktien, verwässert (in Tausend)	161.191	161.023
<b>EPRA NAV pro Aktie in EUR, verwässert</b>	<b>20,17</b>	<b>17,33</b>

Der Konzern prognostizierte für das Geschäftsjahr 2019 einen NAV (ohne Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien und ohne mögliche Verwässerungseffekte aus Wandelschuldverschreibungen) in Höhe von EUR 17,50 bis EUR 17,60 je Aktie. Diese Prognose wurde mit einem um diese Fair-Value-Änderungen (EUR 3,00 je Aktie) bereinigten NAV von EUR 17,44 je Aktie nicht erreicht, was jedoch nahezu ausschließlich auf die nicht in der Prognose enthaltenen Aufwendungen aus dem Verbrauch aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge (EUR 0,11 je Aktie) zurückzuführen war.

## Finanzierung und Liquidität

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

in EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.901,2	1.855,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	403,0	285,8
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	258,9	257,5
Liquide Mittel	-91,3	-91,7
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>2.471,8</b>	<b>2.307,1</b>
Renditeliegenschaften	5.200,0	4.666,7
Immobilien im Sachanlagevermögen	9,4	9,5
Immobilien des Vorratsvermögens	58,5	52,3
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	34,5	87,0
<b>Immobilienvolumen (Buchwert)</b>	<b>5.302,4</b>	<b>4.815,5</b>
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternemenserwerbe	130,4	-0,2
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	85,2	60,0
<b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>	<b>5.518,0</b>	<b>4.875,2</b>
<b>LTV</b>	<b>44,8 %</b>	<b>47,3 %</b>

Der Verschuldungsgrad des TAG-Konzerns hat sich zum 31. Dezember 2019 auf 44,8% verringert (Vorjahr: 47,3%). Wesentliche Ursache für diese deutliche Reduzierung um 2,5%-Punkte war insbesondere das positive Ergebnis aus der Immobilienbewertung.

Die TAG stützt ihre Fremdfinanzierungen auf verschiedene Säulen. Neben grundbuchlich besicherten Bankkrediten in den Tochtergesellschaften nutzt die Gesellschaft auch kapitalmarktbasierende Finanzierungen, wie zum Beispiel Unternehmensanleihen, Wandelanleihen und, wenn auch in geringerem Umfang von in der Regel maximal EUR 50 Mio., als Sonderform der Unternehmensanleihe kurzfristige Inhaberschuldverschreibungen mit Laufzeiten von in der Regel einem bis sechs Monate (sogenannte „Commercial Papers“). Seit dem Geschäftsjahr 2019 hat die TAG ihre Fremdfinanzierungen auch um Schuldscheindarlehen ergänzt. Der TAG und ihren Tochtergesellschaften stehen darüber hinaus Kreditlinien bei Banken zur Verfügung.

Die wesentlichen Rahmendaten der beiden zum Stichtag ausstehenden Unternehmensanleihen, die im Geschäftsjahr 2018 begeben wurden, stellen sich wie folgt dar:

<b>Unternehmensanleihe WKN A2LQP69</b>	<b>Unternehmensanleihe WKN A2LQP77</b>
Volumen: EUR 125 Mio.	Volumen: EUR 125 Mio.
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00	Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: 5 Jahre bis 19.06.2023	Laufzeit: 7 Jahre bis 19.06.2025
Zinssatz: 1,25 %	Zinssatz: 1,75 %
Ausgabekurs: 99,395 %	Ausgabekurs: 99,615 %

Daneben wurde im Geschäftsjahr 2017 eine Wandelanleihe in Höhe von EUR 262,0 Mio. platziert. Die wesentlichen Eckdaten sind im Folgenden dargestellt:

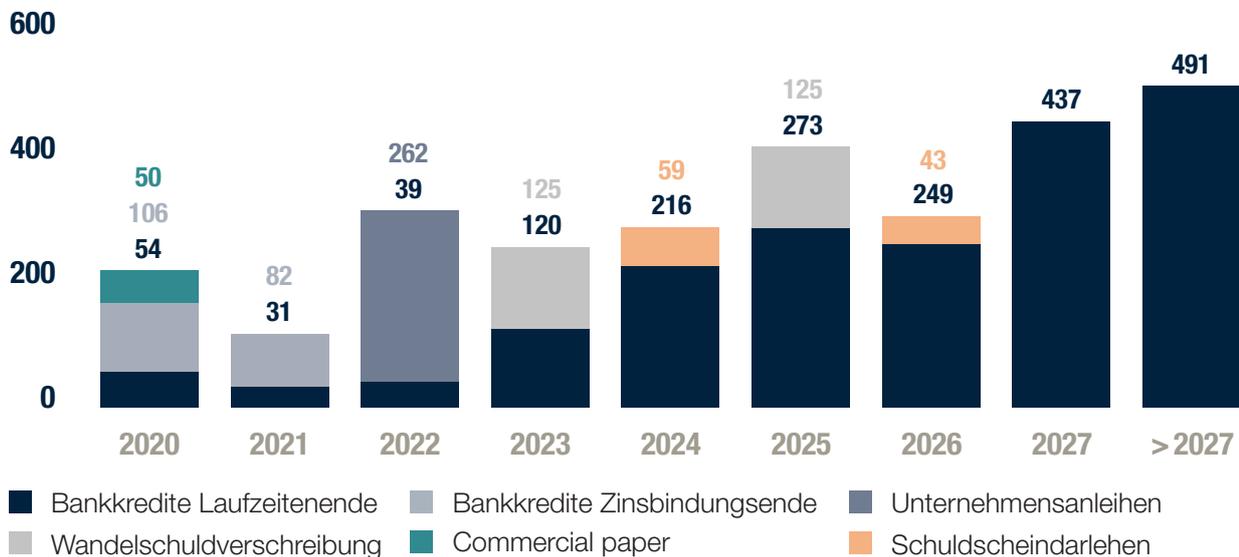
#### **Wandelanleihe WKN A2GS3Y**

Volumen: EUR 262 Mio.
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: 5 Jahre bis 01.09.2022
Zinssatz: 0,625%
Ausgabekurs: 100%
Wandlungskurs: EUR 17,6884

Das im Geschäftsjahr 2019 platzierte Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 102,0 Mio. verfügt über Laufzeiten von 5 Jahren (EUR 59,0 Mio.) und 7 Jahren (EUR 43,0 Mio.) Der Zinscoupon beläuft sich auf 1,125% bzw. 1,250% p.a.

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2019 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:

in EUR Mio.



Bankverbindlichkeiten in einer Gesamthöhe von EUR 312 Mio. (2020: EUR 160 Mio.; 2021: EUR 113 Mio.; 2022: EUR 39 Mio.) werden in den nächsten drei Geschäftsjahren fällig beziehungsweise können bei Fälligkeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung refinanziert werden, da die vertragliche Zinsbindung endet. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 3,0% (2020 auslaufende Kredite) und 2,7% (2021 auslaufende Kredite) beziehungsweise 2,8% (2022 auslaufende Kredite).

Die durchschnittliche Laufzeit aller Bankkredite betrug zum Stichtag 8,7 (Vorjahr: 9,3) Jahre, die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 7,4 (Vorjahr: 8,1) Jahre. Der durchschnittliche Zins der Bankkredite belief sich zum 31. Dezember 2019 auf 2,0% (Vorjahr: 2,2%), der der gesamten Finanzverbindlichkeiten auf 1,7% (Vorjahr: 1,9%). 99% (Vorjahr: 98%) der gesamten Finanzverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2020 zu verhandelnden Kredite, die sämtlich auf Euro lauten, turnusgemäß prolongiert werden.

Der Cashflow des abgelaufenen Geschäftsjahres entwickelte sich auf Basis der Darstellung in der Konzernkapitalflussrechnung verkürzt dargestellt wie folgt:

in EUR Mio.	2019	2018
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	154,4	159,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-206,6	-111,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	51,9	-208,1
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	89,0	249,2
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>88,7</b>	<b>89,0</b>

Wesentliche Werttreiber im operativen Cashflow sind die gestiegenen Mieterlöse bei gleichzeitig geringeren Finanzierungskosten. Im Investitionsbereich zeigen sich insbesondere die Akquisitionen und Modernisierungsaktivitäten des abgelaufenen Geschäftsjahres. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen die Ergebnisse aus der Platzierung von Schuldscheindarlehen beziehungsweise aus der Aufnahme und Tilgung von Bankkrediten.

Zum Stichtag verfügte der Konzern über die nachfolgenden frei verfügbaren liquiden Mittel, die in dieser Höhe auch in der Konzernkapitalflussrechnung ausgewiesen werden:

in EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	91,3	91,7
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-2,6	-2,7
Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung	<b>88,7</b>	<b>89,0</b>

Von verschiedenen Kreditinstituten hat die TAG zum Stichtag darüber hinaus insgesamt Kreditlinien von EUR 141,15 Mio. (Vorjahr: EUR 106,5 Mio.) zur Verfügung gestellt bekommen. Zum 31. Dezember 2019 waren diese in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) ausgenutzt.

#### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

Die TAG hat, wie bereits im Vorjahr, auch im Geschäftsjahr 2019 sehr gute Ergebnisse in Bezug auf ihre wesentlichen operativen Kennzahlen, Mietwachstum und Leerstandsabbau, erzielen können. Darüber hinaus konnte durch die erfolgreichen Akquisitionen im Geschäftsjahr 2019 das Wohnportfolio erweitert werden. Bezogen auf den FFO I lag dieser mit EUR 160,6 Mio. deutlich über dem Niveau des Vorjahres von EUR 146,5 Mio. (Anstieg um 10%), bezogen auf die einzelne Aktie ergab sich ein Anstieg des FFO I auf EUR 1,10 nach EUR 1,00 in 2018. Der NAV je Aktie lag mit EUR 20,45 deutlich über dem Niveau zum 31. Dezember 2018 von EUR 17,32 (Steigerung um 18%).

Damit ist die Ertrags- und Vermögenslage weiter positiv und ansteigend. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist langfristig finanziert.

## **BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER TAG IMMOBILIEN AG NACH HGB**

### **Grundlagen der Gesellschaft**

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „Gesellschaft“ bezeichnet) ist die Muttergesellschaft im Konzern. Sie fungiert im Wesentlichen als Managementholding und nimmt mit ihren Mitarbeitern alle wesentlichen Zentralfunktionen wahr. Der Einzelabschluss der TAG Immobilien AG wird nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

### **Steuerungssystem**

Für die TAG Immobilien AG als Einzelgesellschaft wird ergänzend auch der handelsrechtliche Jahresüberschuss als bedeutsame Steuerungskennzahl herangezogen, der jährlich im Rahmen des Jahresabschlusses ermittelt wird. Der bereinigte Jahresüberschuss i.S. der Steuerungskennzahl wird ohne Ergebnisse aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften und ohne Einmaleffekte ermittelt. Dieser ist insbesondere für die Berechnung des ausschüttungsfähigen Bilanzgewinns relevant, da sicherzustellen ist, dass die Gesellschaft nicht nur über ausreichende Liquidität, sondern auch über ausreichende ausschüttungsfähige handelsrechtliche Ergebnisse für die jeweils im Folgejahr zu zahlende Dividende verfügt.

### **Geschäftsverlauf**

Die TAG Immobilien AG fungiert als Holding und erzielt Erlöse aus Geschäftsbesorgungsleistungen für den gesamten Konzern. Des Weiteren vereinnahmt sie Beteiligungsergebnisse ihrer Tochtergesellschaften und erzielt Zinserträge durch die Finanzierung des operativen Geschäftsbetriebs ihrer Tochtergesellschaften. Hierzu werden durch Fremdfinanzierungen und Kapitalerhöhungen eingeworbene Mittel an Konzerngesellschaften weitergereicht.

Das operative Immobiliengeschäft der Gesellschaft ist demgegenüber nicht von wesentlicher Bedeutung. Neben einem Boardinghaus in Leipzig umfasst der Immobilienbestand zum 31. Dezember 2019 noch 71 Wohnungen in Riesa, die im Geschäftsjahr 2018 erworben wurden. Der überwiegende Teil des operativen Geschäfts wird innerhalb des Konzerns durch Tochtergesellschaften wahrgenommen.

## **Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Jahresabschluss der TAG Immobilien AG**

### **Ertragslage**

Die Ertragslage der TAG Immobilien AG ist weitestgehend geprägt durch ihre Holding-Funktion und durch die Zentralisierung und Steuerung für konzernweit eingesetzte Ressourcen. Der Großteil der Arbeitsverhältnisse der Mitarbeiter ist in der Konzernmutter gebündelt und wird über konzerninterne Kostenumlagen auf die Tochtergesellschaften verteilt. Daraus resultieren sowohl hohe Personalaufwendungen als auch hohe Umsatzerlöse.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von EUR 66,4 Mio. nach EUR 27,3 Mio. im Geschäftsjahr 2018. Dieser Anstieg des Gewinns war vor allem auf höhere Erträge aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften zurückzuführen, davon entfallen EUR 42,3 Mio. auf die zeitversetzte Vereinnahmung von Ergebnissen des Vorjahres. Die Überleitung des Jahresüberschusses zu dem so definierten bereinigten Jahresergebnis für die TAG Immobilien AG als Einzelgesellschaft zeigt die nachfolgende Tabelle:

<b>in EUR Mio.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung	66,4	27,3
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	-72,7	-19,6
Vorfälligkeitsentgelt Unternehmensanleihe	0,0	9,5
Beteiligungserträge	-1,2	0,0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellung für Grunderwerbsteuerrisiken	-2,3	-6,2
Ertragsteuern und latente Steuern	1,5	-5,0
Erträge aus Besserungsschein	0,0	-3,4
Bewertungseffekt Kaufpreisgarantie	0,5	0,6
<b>Jahresergebnis nach Bereinigung</b>	<b>-7,8</b>	<b>3,2</b>

Auf dieser Basis erzielte die Gesellschaft mit EUR -7,8 Mio. ein deutlich unter dem Vorjahr (EUR 3,2 Mio.) liegendes Jahresergebnis nach Bereinigung. Damit wurde die im Vorjahr für den HGB-Jahresabschluss getroffene Prognose, die diesbezüglich von einer deutlichen Ergebnisverbesserung ausging, nicht erreicht. Wesentliche Gründe hierfür waren eine im Geschäftsjahr 2019 erfolgte Neustrukturierung der konzerninternen Umlagen sowie deutlich geringere Zinserträge als erwartet aufgrund von sinkenden Finanzierungskosten für Darlehensforderungen gegen Tochterunternehmen.

Die Umsatzerlöse verringerten sich im Geschäftsjahr von EUR 47,9 Mio. in 2018 auf EUR 42,9 Mio. Davon entfallen auf die konzerninterne Kostenumlage EUR 42,5 Mio. (Vorjahr: EUR 47,7 Mio.).

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge von EUR 11,5 Mio. auf EUR 3,6 Mio. betrifft als wesentlichen Posten eine geringere Auflösung von Rückstellungen. Im Vorjahr wurden EUR 6,2 Mio. einer Rückstellung für Grunderwerbsteuerrisiken aus Vorjahren aufgelöst, im Geschäftsjahr 2019 wurde die noch verbleibende Rückstellung über EUR 2,3 Mio. aufgelöst. Darüber hinaus waren im Vorjahr Erträge aus einem Besserungsschein mit einem verbundenen Unternehmen von EUR 3,4 Mio. enthalten.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr von EUR 34,6 Mio. auf EUR 37,8 Mio. gestiegen. Dies beruht im Wesentlichen auf laufenden Gehaltssteigerungen und der Steigerung der Mitarbeiterzahl im Rahmen des Unternehmenswachstums.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind mit EUR 2,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2,1 Mio.) unverändert und betreffen im Wesentlichen ERP-Software.

Die Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegt mit EUR 20,5 Mio. (Vorjahr: EUR 18,1 Mio.) über Vorjahresniveau. Davon entfallen unter anderem auf Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, EUR 5,3 Mio. (Vorjahr: EUR 4,2 Mio.), auf angemietete Geschäftsräume EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.) sowie auf EDV-Kosten EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.). Der Aufwand aus Währungsumrechnung beträgt im Geschäftsjahr EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.).

Aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen erzielte die TAG Immobilien AG im Geschäftsjahr 2019 einen Ertrag in Höhe von EUR 72,7 Mio. (Vorjahr: EUR 19,6 Mio.). Der Anstieg um EUR 53,1 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist zunächst auf die zum 31. Dezember 2018 erfolgten Kündigungen von zwei Gewinnabführungsverträgen zurückzuführen, wodurch eine Ergebnisvereinnahmung eines Gewinns von EUR 42,3 Mio. phasenverschoben erst im Geschäftsjahr 2019 erfolgte. Die Erträge aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen enthalten darüber hinaus anteilige Erträge aus dem Verkauf eines größeren Portfolios im Geschäftsjahr von EUR 3,4 Mio.

Das Zinsergebnis ist im Berichtsjahr auf EUR 8,0 Mio. (Vorjahr: EUR -1,9 Mio.) gestiegen. Dabei verringerte sich der Zinsertrag gegenüber verbundenen Unternehmen auf EUR 17,4 Mio. (Vorjahr: EUR 22,1 Mio.), der Ertrag aus Avalprovisionen aus verbundenen Unternehmen verringerte sich auf EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.). Der Zinsaufwand verringerte sich von insgesamt EUR 27,6 Mio. im Geschäftsjahr 2018 auf EUR 9,5 Mio. Auf Schuldscheindarlehen, Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen entfiel im Geschäftsjahr 2019 ein laufender Zinsaufwand von EUR 6,3 Mio. (Vorjahr: EUR 11,6 Mio.). Im Vorjahr entfielen EUR 9,5 Mio. auf ein einmaliges Vorfälligkeitsentgelt aufgrund des vorzeitigen Rückkaufs der Unternehmensanleihe 2014/2020 über EUR 125,0 Mio. Der Zinsaufwand gegenüber verbundenen Unternehmen verringerte sich von EUR 6,2 Mio. auf EUR 3,1 Mio.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich insgesamt um EUR 105,8 Mio. auf EUR 2.095,6 Mio. zum 31. Dezember 2019 (Vorjahr: EUR 1.989,8 Mio.). Das Umlaufvermögen erhöhte sich dabei von EUR 1.386,5 Mio. auf EUR 1.490,0 Mio. Ursächlich für die Erhöhung der Bilanzsumme war im Wesentlichen die Aufnahme eines Schuldscheindarlehens und der damit verbundenen konzerninternen Finanzierung von Investitionen. Die liquiden Mittel betragen zum Ende des Geschäftsjahres EUR 69,4 Mio. (Vorjahr: EUR 68,9 Mio.).

Das Eigenkapital verringerte sich von EUR 1.074,1 Mio. auf EUR 1.031,2 Mio. Ende 2019. Neben der Erhöhung durch den Jahresüberschuss von EUR 66,4 Mio. wirkte sich die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von EUR 109,8 Mio. eigenkapitalmindernd aus. Die Eigenkapitalquote verringerte sich von 54,0% im Vorjahr auf 49,2% zum 31. Dezember 2019.

Die Steuerrückstellungen beinhalten ausschließlich Rückstellungen für Ertragsteuern. Eine Rückstellung für potenzielle Verpflichtungen aus Grunderwerbsteuerrisiken der Vorjahre in Höhe von EUR 2,3 Mio. wurde im Geschäftsjahr aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Tantiemen in Höhe von EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.), Kosten für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.), Drohverlustrückstellungen für Kaufpreisgarantien gegenüber Minderheitsgesellschaftern von Tochterunternehmen von EUR 2,7 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 Mio.) sowie diverse übrige Rückstellungen in Höhe von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.).

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich insgesamt auf EUR 1.054,9 Mio. (Vorjahr: EUR 907,0 Mio.) und beinhalten unter anderem die von der Gesellschaft begebenen und bereits beschriebenen Unternehmensanleihen, Wandelschuldverschreibungen, Commercial Papers und Schuldscheindarlehen. Wesentliche Ursache für den Anstieg der Verbindlichkeiten ist die Platzierung von Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 102,0 Mio. im Juni 2019 sowie ein Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von EUR 354,7 Mio. auf EUR 383,3 Mio.

Von verschiedenen Kreditinstituten hat die Gesellschaft, neben nicht wesentlichen Krediten zur Immobilienfinanzierung, zum Stichtag Kreditlinien über EUR 56,5 Mio. (Vorjahr: EUR 41,5 Mio.) zur Verfügung gestellt bekommen. Zum 31. Dezember 2019 waren diese in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) ausgenutzt. Die Kreditlinien sind in Höhe eines Teilbetrages von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.) durch Grundschulden besichert.

## **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

Die Ertragslage der Gesellschaft ist insgesamt zufriedenstellend. Die TAG Immobilien AG weist ein positives Zinsergebnis von EUR 8,0 Mio. nach EUR -1,9 Mio. im Vorjahr aus. Darüber hinaus konnte die Gesellschaft ihre Ergebnisse aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen im Vergleich zum Vorjahr von EUR 19,6 Mio. auf EUR 73,9 Mio. steigern, sodass sich insgesamt ein Jahresüberschuss von EUR 66,8 Mio. nach EUR 27,3 Mio. im Vorjahr ergibt.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt mit 49,2% (Vorjahr: EUR 54,0%) weiterhin auf einem gesunden Niveau. Die Gesellschaft verfügt über ausreichende Liquidität und ist nach Einschätzung des Vorstands wettbewerbsfähig finanziert.

## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Prognosebericht

#### Voraussichtliche wirtschaftliche Rahmendaten

Im Jahr 2019 wächst die deutsche Wirtschaft das zehnte Jahr in Folge. Das Bruttoinlandsprodukt nimmt um 0,6% zu, wenngleich dies unter den Durchschnittswerten der vergangenen 5 Jahre liegt. Neben einem grundsätzlichen Konjunkturrisiko in Bezug auf die Handelskonflikte zwischen den USA, China und der Europäischen Union prognostizieren Wirtschaftsforschungsinstitute wie Ifo und IfW sowie das IWH auch für das Jahr 2020 wirtschaftliches Wachstum. Die Zahl der Beschäftigten wird steigen und bis 2021 einen Rekordwert erreichen. Für das Bruttoinlandsprodukt wird für 2020 von einem Wert von 1,1% (ifo, BMWi) ausgegangen.

Bezogen auf die Mieten rechnen wir in 2020 mit einer Fortsetzung des positiven Trends der vergangenen Geschäftsjahre, das heißt einer weiter sehr guten Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in den von uns bewirtschafteten Regionen.

Auch ist ein Ende des sehr niedrigen Zinsniveaus nach unserer Einschätzung derzeit weiterhin nicht in Sicht. Angesichts des Schuldenstands einiger südeuropäischer Länder und möglicher gesamtwirtschaftlicher Risiken durch den „BREXIT“ und aktuelle Handelsstreitigkeiten werden sowohl die Europäische Zentralbank als auch der Kapitalmarkt unseres Erachtens kaum kurzfristig Schritte unternehmen, die zu einem wesentlichen Anstieg des Zinsniveaus führen. Dies betrifft auch die Finanzierungsmargen, insbesondere im Bereich der Bankkredite, bei denen wir ebenfalls keine wesentlichen Anstiege erwarten.

Mit dem zum Ende des Geschäftsjahres 2019 vereinbarten Erwerb aller Anteile an der Vantage Development S.A., der nach dem Stichtag am 13. Januar 2020 rechtlich wirksam wurde, ist die TAG nun auch auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt tätig. Für das Jahr 2019 wird für Polen eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts von 4,2% erwartet, das insofern wesentlich über dem der deutschen Wirtschaft liegt. Zugleich bewegt sich die Arbeitslosigkeit in Polen mit einem für 2019 erwarteten Wert von 3,5% weiter auf niedrigem Niveau.

Im Gegensatz zur Eurozone, und insbesondere auch zu Deutschland, verfügt Polen jedoch über ein deutlich höheres Zinsniveau. Während die 10-jährige Bundesanleihe den ganz überwiegenden Teil des Jahres 2019 sogar mit negativen Renditen von bis zu rund -0,7% notierte, betrug die Rendite einer 10-jährigen polnischen Staatsanleihe in 2019 in der Regel zwischen 2% und 3%. Dies entspricht in etwa der Inflationsrate, die für 2019 in Polen mit 2,1% erwartet wird.

Für das Jahr 2020 erwarten wir keine wesentlichen Veränderungen dieser Entwicklungen. Polen wird im Hinblick auf das wirtschaftliche Wachstum weiterhin zu den stärksten Ländern in Europa zählen, während das Zinsniveau nach unseren Erwartungen weiterhin deutlich über dem der Eurozone liegen wird.

### Prognose des Konzerns für das Geschäftsjahr 2020

Im Mittelpunkt unserer Strategie für die Aktionäre steht die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Zahlen ist für die TAG kein vorrangiges Ziel, da das Immobilienportfolio der TAG mit nahezu 85.000 Einheiten eine Größe erreicht hat, die eine effektive Bewirtschaftung des Bestands ermöglicht. Aus diesem Grund wird unser Augenmerk auch weiterhin stärker auf die Optimierung des Portfolios und die nachhaltige Steigerung des Cashflows gerichtet sein. Im Ergebnis bedeutet dies, dass wir attraktive Chancen am Markt nutzen werden und an Standorten mit Entwicklungspotenzial, an denen die TAG bereits vertreten ist, investieren, um unser Wohnimmobilienportfolio auszubauen und weiterzuentwickeln. Nach wie vor ist unsere Strategie beim Ankauf von Portfolios jedoch durch eine ausdrückliche Kapitaldisziplin bestimmt. Gleichzeitig werden wir weiter selektive Verkaufsmöglichkeiten nutzen, wenn dadurch die Rentabilität des Gesamtportfolios verbessert wird.

Mittelfristig, d.h. innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre, sollen in Polen 8.000 bis 10.000 Wohnungen für den Vermietungsbestand erworben bzw. errichtet werden. Darüber hinaus wird es auch in Polen zukünftig Mittelzuflüsse aus dem Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer geben, wenngleich in geringerem Umfang. Im Geschäftsjahr 2020 wird dies jedoch nach Einschätzungen des Vorstands der nahezu ausschließliche Teil der Geschäftstätigkeit sein, da erste Mieteinnahmen aus den derzeit noch im Bau befindlichen Objekten nicht vor dem Geschäftsjahr 2021 zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund wird der FFO I der TAG im Geschäftsjahr 2020 nicht durch Akquisitionen in Polen beeinflusst werden. Die Prognose bezieht sich daher ausschließlich auf den in Deutschland befindlichen Bestand. Bezogen auf den NAV erwarten wir aus der Geschäftstätigkeit in Polen in 2020 keine wesentlichen Effekte. Dieser sollte sich leicht positiver entwickeln, da das derzeitige Verkaufsgeschäft in Polen profitabel ist und diese Gewinne den NAV tendenziell erhöhen werden. Aufgrund der aktuell noch geringen Größe des Geschäfts in Polen, wird dies aus Konzernsicht jedoch nicht wesentlich sein. Dies gilt vor diesem Hintergrund auch für den Verschuldungsgrad LTV. Der bereits im November 2019 gezahlte Gesamttransaktionspreis von PLN 558,5 Mio. (EUR 131,9 Mio.) ist darüber hinaus im LTV zum Stichtag 31. Dezember 2019 bereits abgebildet.

Aufgrund der guten operativen Entwicklung und der weiteren Reduktion der Finanzierungsaufwendungen prognostizieren wir im Ergebnis für das Geschäftsjahr 2020, jeweils ohne Ergebnisse aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien sowie aus der Bewertung von Finanzderivaten und ohne latente Steuereffekte aus dem Verbrauch steuerlicher Verlustvorträge und jeweils auf unverwässerter Basis,

- einen FFO (als FFO I ohne Verkäufe) von EUR 168 Mio. bis EUR 170 Mio. (2019: EUR 160,6 Mio.) beziehungsweise EUR 1,16 (2019: EUR 1,10) je Aktie,
- ein EBT von EUR 164 Mio. bis EUR 166 Mio. (2019: EUR 162,7 Mio.) beziehungsweise EUR 1,13 (2019: EUR 1,11) je Aktie und
- einen NAV je Aktie von EUR 20,60 bis EUR 20,80 (31. Dezember 2019: EUR 20,45), nach Berücksichtigung einer Dividendenzahlung von EUR 0,82 (Vorjahr: EUR 0,75) je Aktie.

Der für das Geschäftsjahr 2020 erwartete Anstieg des FFO um EUR 7,4 bis EUR 9,4 Mio. im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 beruht im Wesentlichen auf der Annahme

- eines um rund EUR 3,5 Mio. bis EUR 4,5 Mio. höheren Mietergebnisses (überwiegend aufgrund steigender Mieten),
- eines um rund EUR 0,5 Mio. bis EUR 1,5 Mio. verbesserten Dienstleistungsergebnisses
- rund EUR 2,0 Mio. bis EUR 3,0 Mio. höhere Personalaufwendungen (auch bedingt durch die Erweiterung des Geschäfts nach Polen),
- von positive Effekten aus der Leasingbilanzierung nach IFRS 16 von rund EUR 2,4 Mio., die ab dem Geschäftsjahr 2020 nicht mehr aus dem FFO eliminiert werden, und
- um rund EUR 2,0 Mio. bis EUR 3,0 Mio. geringerer Finanzierungskosten.

Weitere Akquisitionen und Verkäufe werden für Zwecke der Prognose nicht angenommen.

Die Dividende je Aktie soll für das Geschäftsjahr 2020 auf EUR 0,87 (für 2019: EUR 0,82) steigen, dies entspricht unverändert zum Vorjahr einer Ausschüttungsquote von 75% des geplanten FFO I.

Für die Leerstandsquote rechnen wir, ohne weitere Akquisitionen und Verkäufe, in Bezug auf die Wohneinheiten des Konzerns mit einem weiteren Rückgang auf rund 4,3% bis 4,5% (1. Januar 2020 inklusive der zum 31. Dezember 2019 wirksam gewordenen Akquisitionen: 4,9%). Für die Miete erwarten wir ein Wachstum auf like-for-like-Basis inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau in einer Größenordnung von rund 2,0% bis 2,5% (2019: 2,4%) p.a.

Damit rechnen wir für das Geschäftsjahr 2020 mit einer Fortsetzung der sehr positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Vorjahre. Wesentliche Prognoseunsicherheiten bestehen aus unserer Sicht im Hinblick auf nicht in der FFO-Prognose enthaltene Effekte aus weiteren An- und Verkäufen. So würden weitere Akquisitionen von Immobilienportfolios tendenziell zu einer Erhöhung der FFO-Prognose führen, umfangreichere Verkäufe demgegenüber zu einer Verringerung des für 2020 erwarteten FFO.

Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen nach ihrer Natur darüber hinaus 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 hängen 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, die Fähigkeit, erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie staatliche Steuergesetzgebungsverfahren.

## **Prognose der TAG Immobilien AG als Einzelgesellschaft für das Geschäftsjahr 2020**

Für den bereinigten Jahresüberschuss der TAG Immobilien AG im Einzelabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir, ohne Ergebnisse aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften und ohne Einmaleffekte (dazu zählten in 2019 im Wesentlichen einmalige Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen), einen Jahresfehlbetrag zwischen EUR 7,0 Mio. und 9,0 Mio. und damit in etwa ein Ergebnis auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2019.

## CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Risikomanagement

Die TAG hat ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellen soll. Mit diesem Risikomanagementsystem sollen Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des TAG-Konzerns unterstützt werden. Für alle Organisationseinheiten der TAG sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance-Systems stellt eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe dar.

Der Vorstand der TAG ist für die durchgängige und angemessene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Um Risiken zu erkennen, beobachtet die TAG sowohl das gesamtwirtschaftliche Geschehen als auch die Entwicklung der Immobilien- und Finanzbranche. Darüber hinaus werden die internen Prozesse laufend überwacht. Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe, die in die Organisation und in die Arbeitsabläufe integriert ist. Jede Organisationseinheit hat grundsätzlich alle durch aktuelles und zukünftiges Handeln möglicherweise entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jour fixes, Controlling-Gespräche, Abteilungsbesprechungen, Einzelgespräche und Abfragen dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung.

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien bei Banken sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Das Konzerncontrolling unterstützt den Vorstand und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten durch wiederkehrende interne Berichtskontrollen. Die Risiken werden regelmäßig erfasst und bewertet, bereits eingeleitete Gegenmaßnahmen neu bewertet und weiterverfolgt. Über alle wesentlichen Risiken und Informationen wird darüber hinaus, sofern erforderlich, der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Die TAG verfügt über eine interne Revisionsabteilung, die ergänzend das Risikomanagement und die Einhaltung des internen Kontrollsystems überwacht. Als prozessunabhängige Instanz prüft sie regelmäßig die Geschäftsabläufe, die installierten Systeme und die implementierten Kontrollen der Gesellschaft. Verantwortlich für die Risikobewertung ist jeweils der Leiter einer Organisationseinheit. Jedes Risiko ist in Bezug auf die Höhe des potenziellen Vermögensnachteils sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit zu bewerten, um die jeweiligen Gefährdungspotenziale für den TAG-Konzern aufzuzeigen. Einzelrisiken sind hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit anderen Risiken zu bewerten.

## Darstellung der Einzelrisiken im Hinblick auf die künftige Entwicklung

### Überblick

Die verschiedenen Einzelrisiken, die nach Ansicht des Vorstands für die TAG von wesentlicher Bedeutung sind, stellen sich in einem Überblick wie folgt dar:

- Marktrisiken
  - Umfeld- und Branchenrisiken
  - Regulatorische und politische Risiken
- Leistungswirtschaftliche Risiken
  - Vermietungsrisiken
  - Portfoliobewertungsrisiken
  - Projektentwicklungsrisiken
- Finanzwirtschaftliche Risiken
  - Liquiditätsrisiken
  - Zinsrisiken
- Sonstige Risiken
  - Rechtliche Risiken
  - Steuerliche Risiken

### Umfeld- und Branchenrisiken

Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Die Nachfrage nach Immobilien wird insbesondere durch die demografische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investoren in Deutschland beeinflusst und ist wesentlich von der regionalen Lage abhängig. Ein wesentlicher Faktor ist speziell das steuerliche Umfeld, in dem steuerungspolitische Instrumente wie Sonderabschreibungen, Befreiungstatbestände für Ertragsteuern und die Grunderwerbsteuer sowie schenkung- und erbschaftsteuerliche Begünstigungen die Nachfrage nach Immobilien beeinflussen.

Die TAG ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Insbesondere bei der Akquisition von Immobilienportfolios konkurriert die TAG mit Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds und anderen institutionellen Investoren, die teilweise über große finanzielle Ressourcen oder weitere strategische Vorteile verfügen können. Es besteht insofern das Risiko, dass die TAG sich im Wettbewerb nicht behaupten oder nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann und damit geplante Akquisitionen nicht umsetzen kann.

Im Hinblick auf künftige Instandhaltungs- und Bau- beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen besteht das Risiko, dass die Handwerker- und Baubranche derzeit in vielen Fällen nicht über ausreichend Kapazitäten verfügt, um die entsprechenden Aufträge zeitnah abzuarbeiten. Dies kann im Hinblick auf die von der TAG geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu zeitlichen Verzögerungen und, als Folge der hohen Nachfrage, zu nicht geplanten Preissteigerungen führen.

Die Konzentration der Geschäftstätigkeit der TAG auf einzelne Regionen innerhalb Deutschlands kann darüber hinaus zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken führen. Dies betrifft insbesondere die ostdeutschen Bundesländer, in denen sich der wesentliche Teil des Immobilienbesitzes der TAG befindet.

Mit der strategischen Ausrichtung der TAG auf dynamische Ballungszentren und ausgewählte weitere Standorte werden diese Risiken begrenzt. Durch ausgewählte Zukäufe von Wohnimmobilien wird darüber hinaus die Konzentration auf ein hochwertiges und renditestarkes Portfolio gestärkt. Zur Vorbereitung von Akquisitionsentscheidungen werden die allgemeine und regionale Marktentwicklung permanent beobachtet sowie die angebotenen Liegenschaften im Hinblick auf den Zustand der Objekte, deren Lage und Mieten eingehend analysiert. Zur Bewertung von Ertragspotenzialen, Synergien sowie Miet- und Kostenrisiken durchlaufen potenzielle Transaktionen einen gründlichen Due-Diligence-Prozess. Diese Faktoren werden in gleicher Weise für das gesamte Immobilienportfolio der TAG ausgewertet und auch bei potenziellen Verkäufen von Beständen berücksichtigt.

Die beschriebenen Umfeld- und Branchenrisiken werden als gering angesehen. Auch wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit für das Risiko zeitlicher Verzögerungen und erhöhter Preise durch Kapazitätsengpässe bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus unserer Sicht hoch ist, so sind die diesbezüglichen Aktivitäten der TAG doch im Vergleich zur Branche wenig umfangreich. Zudem wird diesem Risiko bereits seit einigen Jahren durch den weiteren Ausbau eines konzerneigenen Handwerkerservices begegnet. Sofern entsprechende Risiken eintreten, würde dies dazu führen, dass die im zuvor dargestellten Prognosebericht (Abschnitt „Prognose für das Geschäftsjahr 2020“) dargestellte erwartete Entwicklung, insbesondere des FFO I und des EBT, nicht erreicht werden würde.

Im Gegensatz zum deutschen Immobilienmarkt ist die Wettbewerbssituation in Polen nach unserer Einschätzung weniger intensiv. Insbesondere der von der TAG angestrebte Vermietungsmarkt für Wohnungen wird derzeit kaum von institutionellen Investoren besetzt. Klassische Bauträgerprojekte, in denen Wohnungen errichtet und anschließend an Privatpersonen (überwiegend als Eigennutzer) veräußert werden, werden hingegen von zahlreichen Projektentwicklern in Polen umgesetzt. Dies führt auch hier zu derzeit steigenden Grundstückspreisen und Engpässen in der Verfügbarkeit von Bauunternehmen und Handwerkern.

### **Regulatorische Risiken**

Die TAG ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Solche Regelungen können, neben dem Steuerrecht, insbesondere das allgemeine Mietrecht, aber auch das Baurecht, Arbeitsrecht oder Umweltrecht betreffen.

Insbesondere im Hinblick auf das künftige Mietrecht besteht derzeit ein Risiko wesentlicher nachteiliger Veränderungen für Vermieter, die zum Teil schon gesetzlich umgesetzt sind. So wurden zum Jahresende 2018 neben Verschärfungen im Hinblick auf die Informationspflichten des Vermieters bei der sogenannten „Mietpreisbremse“ im Sinne des § 556d BGB weitere Beschränkungen im Hinblick auf die Modernisierungumlage nach § 559 BGB beschlossen, die eine Reduzierung des Prozentsatzes für die auf den Mieter umzulegenden Modernisierungskosten von bisher 11% auf nunmehr 8% sowie bestimmte Kappungsgrenzen im Hinblick auf die sich ergebenden Mieterhöhungen vorsehen. Im Februar 2020 wurde eine Verlängerung der verschärften Mietpreisbremse beschlossen. Demnach können Mieter bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse auch rückwirkend überzahlte Miete zurückverlangen. Gleichzeitig wurde eine Verlängerung der Referenzzeiträume für qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB von bisher vier auf künftig sechs Jahre vorbereitet, was im Ergebnis in der gegenwärtigen Situation jährlich steigender Mieten dazu führen würde, dass in diese Mietspiegel verstärkt ältere Mietvertragsabschlüsse mit niedrigeren Mieten einfließen, sodass die sich hieraus ergebende neue Miete geringer ausfällt beziehungsweise neue Vertragsabschlüsse zeitlich später zu Mieterhöhungen führen.

Das Risiko nachteiliger Änderungen im Mietrecht wird als gering eingestuft. Auch hier ist die Eintrittswahrscheinlichkeit zwar als hoch zu bewerten, jedoch sind die wirtschaftlichen Auswirkungen für die TAG, soweit derzeit ersichtlich, nicht von wesentlicher Bedeutung, da die Investitionsschwerpunkte des Konzerns weder in Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen noch in starken Mietsteigerungen in Ballungsgebieten, die von der Mietpreisbremse und der Entwicklung der Mietspiegel besonders abhängig sind, liegen. Alle übrigen regulatorischen und politischen Risiken werden als gering eingeschätzt. Entsprechende Entwicklungen könnten sich nachteilig auf die im Prognosebericht dargestellten Erwartungen, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung der Mieten und damit des FFO I und des EBT, auswirken.

Das Risiko nachteiliger Änderungen im Mietrecht hat sich im Geschäftsjahr 2019 weiter konkretisiert. So hat der Berliner Senat im Juni 2019 beschlossen, für Bestandswohnungen im Bundesland Berlin innerhalb der nächsten 5 Jahre, bis auf wenige Ausnahmen, keine Mieterhöhungen mehr zuzulassen (sog. „Mietendeckel“). Wenngleich ähnlich konkrete Beschlüsse in anderen Städten und Bundesländern gegenwärtig nicht vorliegen und auch Zweifel an der rechtlichen Zulässigkeit dieses Gesetzesvorhabens bestehen, so findet sich doch in der politischen Diskussion Unterstützung für diese und ähnliche Überlegungen, die alle eine künftig stärkere Beschränkung von Mieterhöhungen zum Ziel haben.

Die aktuellen Diskussionen konzentrieren sich aus unserer Sicht jedoch im Wesentlichen auf zwei Bereiche, nämlich die in den letzten Jahren in Großstädten stark angestiegenen Neuvermietungsmieten sowie umfangreiche Mieterhöhungen als Folge von Modernisierungsmaßnahmen. Viele Mieter fürchten insofern, dass aktuelle oder zukünftige Mieten nicht mehr leistbar sind. Dem soll durch eine verschärfte Mietenregulierung entgegengewirkt werden. Die Investitionen der TAG erfolgen jedoch nicht in den großen Metropolen Deutschlands, sondern bewusst in sog. „B- und C-Standorten“, d.h. in den weiteren Einzugsgebieten der Metropolen und in mittelgroßen Städten. So befinden sich zum Beispiel im Bundesland Berlin nur rund 300 Wohnungen im Eigentum der TAG. Der Schwerpunkt unseres Wohnungsbestandes (mehr als 70%) befindet sich in Ostdeutschland. Die größten Standorte der TAG sind die Städte bzw. Regionen Salzgitter, Gera und Erfurt. An diesen Standorten und in diesen Regionen sind die Mieten in Relation zum Haushaltseinkommen aus unserer Sicht leistbar. So betragen zum Beispiel die Wohnkostenbelastungsquoten (Miete inklusive Nebenkosten im Verhältnis zum Haushaltseinkommen nach Steuern und Sozialabgaben) nach unserem letzten Wohnungsmarktreport Ostdeutschland 2018 in Gera 19% und in Erfurt 22%. In Salzgitter beträgt die Wohnkostenbelastungsquote rd. 17%. Modernisierungsprogramme für bestehende Mieter werden nur in sehr eingeschränktem Umfang durchgeführt (diese trugen im letzten Geschäftsjahr 2019, wie auch im Vorjahr, nur 0,1% zum gesamten Mietwachstum bei), der große Schwerpunkt der Investitionen geht in den Leerstandsabbau.

Vor diesem Hintergrund gehen wir nicht davon aus, dass die Diskussion um eine stärkere Regulierung, insbesondere um einen vollständigen Mieterhöhungsstopp, auch unsere Standorte wesentlich betreffen wird. Wenngleich wir die Wahrscheinlichkeit als gering einschätzen, besteht dennoch ein Risiko, dass auch die TAG im Falle einer bundesweiten strengeren Regulierung der Mieten zukünftig nicht mehr oder nur noch eingeschränkt in der Lage ist, ihre Mieten zu erhöhen. Dies würde zwar den Bestand des Konzerns nicht gefährden, könnte jedoch wesentliche Nachteile für die in der Prognose dargestellte zukünftige Entwicklung der Mieten (like-for-like Mietwachstum), des FFO, des EBT und des NAV haben.

Im Gegensatz zu Deutschland verfügt Polen über kein eigenständiges Mietrecht. Mietverträge unterliegen lediglich den Bestimmungen des allgemeinen Zivilrechts, es besteht insofern weitestgehend Vertragsfreiheit zwischen Eigentümer und Mieter. Auch wenn Regulierungen des Mietwohnungsmarktes derzeit nicht diskutiert werden und nach unserer Einschätzung auch unwahrscheinlich sind, so ist nicht auszuschließen, dass in späteren Jahren auch in Polen Regulierungsinitiativen gestartet werden, sofern der in den vergangenen Jahren zu beobachtete Trend steigender Mieten sich weiter fortsetzt.

### **Vermietungsrisiken**

Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen führen und verursachen zusätzlich Kosten, die gegebenenfalls nicht auf Mieter umgelegt werden können. Ein Anstieg des Leerstands kann sich aufgrund einer künftig geringeren Nachfrage nach Wohnraum ergeben, wenn zum Beispiel in einzelnen Regionen die Anzahl der Haushalte zurückgeht, sei es aufgrund demografischer Entwicklungen oder infolge des Wegzugs oder Stellenabbaus großer Arbeitgeber der Region.

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgt bei Neuvermietungen eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Wohnungsmieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset und Property Management ein strategisches Ziel der TAG dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die TAG langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken.

Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit jedoch als gering. Insgesamt kam es im Geschäftsjahr 2019 zu Wertminderungen auf Mietforderungen einschließlich der gesondert ausgewiesenen Wertminderungen im Dienstleistungsergebnis von EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.). Bezogen auf die Netto-Ist-Miete von EUR 315,0 Mio. (Vorjahr: EUR 302,2 Mio.) entspricht dies einer Forderungsausfallquote von 1,4% (Vorjahr: 1,5%). Im Einzelabschluss der TAG Immobilien AG selbst sind wie im Vorjahr keine Mietausfälle zu verzeichnen.

Die künftigen Vermietungsrisiken sind auch von der Bevölkerungsentwicklung abhängig. Sie werden hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit aufgrund der weiter erwarteten hohen Nachfrage nach Wohnraum als gering eingestuft. Ein Anstieg der Leerstandsquote würde zu negativen Auswirkungen auf die Mieten und damit insbesondere auf den FFO I und das EBT führen. Die diesbezüglichen dargestellten Erwartungen in der Prognose für das Geschäftsjahr 2020 könnten in einer derartigen Situation nicht erreicht werden.

Die TAG wird sich auch in Polen vorwiegend auf die Vermietung von Wohnungen konzentrieren. Im Gegensatz zu Deutschland ist der Mietwohnungsmarkt in Polen sehr viel kleiner. Die Eigentümerquote liegt in Polen aktuell bei ca. 85%, während diese Quote in Deutschland nur rund 50% beträgt. Vor diesem Hintergrund besteht für die TAG das Risiko, dass die in Polen zukünftig zur Vermietung angebotenen Wohnungen nicht auf ausreichende Nachfrage treffen, da sich die Eigentümerquote, auch in den von der TAG angestrebten großen Städten Polens, nicht reduziert sondern sogar weiter erhöht. In Kombination mit einer weiter erhöhten Neubautätigkeit könnte dies zu einem Überangebot führen.

Dieses Risiko wird jedoch als gering angesehen. Der Markt für Wohnungsvermietungen hat in Polen in den letzten Jahren deutlich an Nachfrage gewonnen, wie bereits an den stetig gestiegenen Mieten zu erkennen ist. Der polnische Mietwohnungsmarkt ist im Gegenteil aus unserer Sicht durch ein Angebotsdefizit gekennzeichnet. Er gilt als einer der am wenigsten gesättigten Wohnungsmärkte in Europa. Darüber hinaus unterstützt die absolute Größe des polnischen Marktes mit rund 38 Mio. Einwohnern und die günstige demografische Entwicklung die Annahme, dass auch in Zukunft wachsender Bedarf, nicht nur an Eigentums- sondern auch an Mietwohnungen besteht.

### Portfoliobewertungsrisiken

Der im Konzernabschluss ausgewiesene Marktwert (Fair Value) der Immobilien basiert auf Wertgutachten, die derzeit zweimal im Jahr von unabhängigen, anerkannten Sachverständigen erstellt werden. Diese Marktwerte sind von verschiedenen Faktoren abhängig, hierbei handelt es sich teilweise um objektive Faktoren wie die konjunkturelle Entwicklung oder das Zinsniveau sowie um weitere ermessensbehaftete exogene Faktoren wie die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen. Darüber hinaus können Altlasten in den Beständen, wie zum Beispiel Bleirohre, Einfluss auf die Bewertung haben.

Zusätzlich hat der Gutachter auch ermessensabhängige, qualitative Faktoren zu berücksichtigen, zum Beispiel die Bewertung von Lage und Qualität der Objekte oder die Höhe der erzielbaren Mieterlöse. Infolgedessen kann es zu bilanziellen Wertberichtigungen kommen und es besteht eine hohe Volatilität des Konzernergebnisses. Eine direkte Auswirkung auf die Liquidität der TAG besteht nicht.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen werden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Zu den Auswirkungen möglicher Schwankungen der Bewertungsparameter, ohne Berücksichtigung potenzieller Interdependenzen zwischen den einzelnen Parametern, wird auf den Konzernanhang, Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Rendite-liegenschaften)“, verwiesen.

Auch wenn dies von uns, zumindest für den Prognosezeitraum 2020, nicht erwartet wird, so können steigende Zinsen auch Wertverluste in der Portfoliobewertung nach sich ziehen, da in dieser Situation, zumindest mittelfristig, auch die Renditeerwartung von Investoren und damit die im Bewertungsmodell verwendeten Kapitalisierungszinsen steigen sollten. Entsprechende Wertverluste in der Portfoliobewertung können bei einem Rückgang der Mieten oder einem Anstieg der Leerstände eintreten.

Portfoliobewertungsrisiken werden jedoch von uns aufgrund der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnungen, bei gleichzeitig unzureichenden Neubauaktivitäten, und den damit erwarteten weiter steigenden Mieten als gering eingestuft. Sofern bilanzielle Verluste eintreten, sind diese nicht liquiditätswirksam und beeinträchtigen in vielen Fällen (zum Beispiel im Hinblick auf die von der TAG begebenen Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen) nicht die Einhaltung von kreditvertraglichen Auflagen. Allerdings würden die dargestellten Erwartungen hinsichtlich der Entwicklung des NAV möglicherweise nicht erreicht werden.

In Polen können zudem Risiken aus einer falschen Markteinschätzung des noch relativ jungen und kleinen Marktes für Wohnungsvermietungen zu Bewertungsrisiken führen. Zudem könnten auf Grund der vergleichsweise jungen Historie dieses Marktes Vergleichsparameter für die Bewertung ggf. nur in größeren Bandbreiten zu schätzen sein.

### Projektentwicklungsrisiken

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2020 ist die TAG über die Beteiligung an Vantage auf dem polnischen Immobilienmarkt auch als Projektentwickler tätig. Auf der Aufwandsseite kann dies mit wesentlichen Risiken verbunden sein, falls Bauprojekte ungeplante Kosten nach sich ziehen oder deren Umsetzung längere Zeit in Anspruch nimmt als zeitlich geplant. Auch wenn dies in den vergangenen Geschäftsjahren innerhalb der Projekte von Vantage nicht zu beobachten war, sind derartige Kostenrisiken dem Projektentwicklungsgeschäft immanent. Auf der Ertragsseite besteht das Risiko falscher Miet- bzw. Verkaufspreiskalkulationen, insbesondere falls zwischen Planung und Fertigstellung des Projektes längere Zeit als geplant vergeht.

### **Liquiditätsrisiken**

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt, vor allem Liquiditäts- und Zinsrisiken. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung. Potenzielle Ausfallrisiken in Zusammenhang mit der Anlage der Konzernliquidität sowie beim Abschluss derivativer Finanzinstrumente und sonstiger Finanztransaktionen werden durch Überwachung des Kontrahentenrisikos und Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

Zur Liquiditätsplanung und Liquiditätskontrolle, sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich, werden folgende Instrumente zum Reporting an den Vorstand eingesetzt und die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt: täglicher Liquiditätsreport mit der Zusammenfassung aller Konten, monatliche Liquiditätsplanung für die nächsten zwölf Monate sowie die mittelfristige Liquiditätsplanung für die nächsten drei Jahre.

Weiterhin ist die TAG darauf angewiesen, zur Refinanzierung auslaufender Kredite oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine Krise an den Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. Die TAG nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 1.571,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1.425,5 Mio.), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Die TAG Immobilien AG selbst hat in ihrem Einzelabschluss wie im Vorjahr keine Kreditverbindlichkeiten mit Covenantsvorgaben.

Gleichermaßen sind für die emittierten Unternehmens- und Wandelanleihen sowie Schuldscheindarlehen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, zum Beispiel im Falle eines Kontrollwechsels, können diese Unternehmensanleihen, ebenso wie die nachfolgend im Abschnitt „Angaben nach § 289a HGB und § 315a Abs.1“ genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Die Liquiditätsrisiken werden als gering eingestuft. Die TAG verfügt über ausreichend liquide Mittel und nicht genutzte Kreditlinien bei Banken. Weiterhin ist der Großteil der Akquisitionen der Geschäftsjahre 2017 bis 2019 noch nicht refinanziert worden, sodass im Bedarfsfall durch Aufnahme neuer Bankkredite weitere Liquidität beschafft werden könnte.

### **Zinsrisiken**

Die Aktivitäten des Konzerns sind finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum weit überwiegenden Teil werden Bankkredite nur mit einer fixen Verzinsung abgeschlossen, sei es durch einen direkt vereinbarten Festzinssatz oder durch eine variable Verzinsung, die dann mithilfe eines derivativen Finanzinstrumentes (in der Regel Zinsswaps) in einen Festzinssatz umgewandelt wird. Zum Stichtag beträgt der Anteil der Bankkredite mit einer fixen Verzinsung 98% (Vorjahr: 98%) des Gesamtkreditvolumens. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen verfügen wie im Vorjahr ausschließlich über feste Zinssätze.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht vor diesem Hintergrund im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite und in Bezug auf neue Kredite aus weiteren Akquisitionen. Steigende Finanzierungskostensätze, insbesondere in dem für die TAG relevanten langfristigen Bereich, würden die Rentabilität von Akquisitionen und die zukünftigen Ergebnisse und Cashflows der TAG negativ beeinflussen.

Der Konzern schließt langfristige Festzinssatzkredite ab, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Zinsderivate (z.B. Swaps) bestehen derzeit nicht. Zinsänderungsrisiken werden im Finanzierungsbereich als gering eingestuft. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der langfristig abgeschlossenen Finanzverbindlichkeiten des Konzerns zu Festzinssätzen, die zum Stichtag über eine durchschnittliche Laufzeit von 7,4 (Vorjahr: 8,1) Jahren verfügen und zu 99% (Vorjahr: 98%) über fixe Zinssätze verfügen.

Auch auf Ebene des Einzelabschlusses der TAG Immobilien AG sind die Zinsänderungsrisiken als gering einzustufen. Sämtliche Finanzverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze und haben zum Stichtag Restlaufzeiten, was die wesentlichen Fremdfinanzierungen angeht, zwischen rund 2,8 Jahren (Wandelanleihe), rund 3,5 bis 5,5 Jahren (Unternehmensanleihen) sowie rund 4,5 bis 6,5 Jahren (Schuldscheindarlehen).

### **Rechtliche Risiken**

Die TAG ist Partei verschiedener Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang ungewiss ist. Diese betreffen unter anderem Auseinandersetzungen zu Baumängeln, Mietangelegenheiten sowie verwaltungsrechtliche Verfahren.

Es bestehen rechtliche Risiken in Zusammenhang mit der früheren Tätigkeit im Bauträgersgeschäft. Da die Rechtsprechung oftmals die vor Jahren durchgeführten Abnahmen von Bauwerken durch Erwerber nicht als wirksam ansieht, ist die Inanspruchnahme durch Erwerber wegen etwaiger Baumängel nach Jahren und nach Ablauf der üblichen Gewährleistungsfristen von fünf Jahren möglich. Es sind eine Reihe von Verfahren bei Gerichten anhängig, in denen die Fertigstellung der Bauleistungen mehr als zehn Jahre zurückliegt. Daneben besteht das Risiko von Inanspruchnahmen aufgrund von Altlasten, Umweltverunreinigungen oder Bauschadstoffen oder aus Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien, die über korrespondierende, durchsetzbare Regressansprüche hinausgehen können.

Vereinzelt wird eine Tochtergesellschaft der TAG noch von Erwerbern in Anspruch genommen, die aufgrund entgangener Steuervorteile Schadensersatzansprüche, in Einzelfällen auch die Rückabwicklung von Kaufverträgen, deren Abschluss Jahre zurückliegt, geltend machen. Für die Risiken aus entsprechenden Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen wurden angemessene Rückstellungen gebildet.

Die rechtlichen Risiken werden als hoch eingestuft, insbesondere im Hinblick auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit. Zum Stichtag wurden in diesem Zusammenhang Rückstellungen in Höhe von EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4,3 Mio.) gebildet, die bei einem Eintritt des jeweiligen Risikos zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen führen könnten. Im Einzelabschluss der TAG Immobilien AG wurden Rückstellungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) gebildet. Darüber hinaus würden im Falle des Eintretens dieser Risiken das EBT und der NAV negativ beeinflusst werden und die dargestellten Erwartungen hinsichtlich dieser Kennzahlen möglicherweise nicht erreicht werden, sofern die tatsächliche Inanspruchnahme die gebildeten Rückstellungen übersteigt.

### **Steuerliche Risiken**

Die steuerlichen Strukturen der TAG sind zum Teil komplex. Es bestehen unterschiedliche Steuersubjekte (Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns. Regelmäßig sind insbesondere die Restriktionen zur sogenannten „Zinsschranke“ und die Regelungen der sogenannten „erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung für Grundbesitz“ von wesentlicher Relevanz.

Aufgrund von Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit der Ermittlung der Eigenkapitalquote für Zinsschranken-zwecke kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung einen zumindest teilweisen Betriebsausgabenabzug von Zinsaufwendungen versagt. Die ebenfalls für viele Konzerngesellschaften relevante Inanspruchnahme der gewerbesteuerlichen Kürzung um Einkünfte aus der langfristigen Immobilienvermietung ist an restriktive Voraussetzungen geknüpft, die teilweise ebenfalls mit Rechtsunsicherheiten behaftet sind und im Fall einer abweichenden Behandlung durch die Finanzverwaltung zu einer Gewerbesteuerpflicht der betreffenden Erträge führen würde. Zudem waren in den vergangenen Geschäftsjahren die steuerneutrale Einstellung von Veräußerungsgewinnen in Rücklagen (zum Beispiel nach § 6b EStG) und die Möglichkeit für grunderwerbsteuerfreie Anteilszerwerbe von Immobilienobjektgesellschaften bedeutend für die Steuerbelastung des Konzerns.

Für die vorstehend genannten Risiken, die insgesamt als gering bis mittel eingestuft werden, sind zum Stichtag Rückstellungen in Höhe von EUR 4,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio.) gebildet, die bei einem Eintritt des jeweiligen Risikos zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen führen und, sofern die gebildeten Rückstellungen sich als nicht ausreichend erweisen, die Erreichbarkeit der Prognosen für den FFO I, das EBT oder auch den NAV gefährden könnten.

#### **Zusätzliche Risiken aus Sicht der TAG Immobilien AG als Konzernholding**

Die im Einzelabschluss ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen sind maßgeblich von den Ergebnissen der jeweiligen Tochtergesellschaft abhängig. Das Bewertungsrisiko im Zusammenhang mit den Anteilen an verbundenen Unternehmen erstreckt sich daher insbesondere auch auf die von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilienbestände. Zu den diesbezüglichen Bewertungsrisiken im Immobilienbestand wird auf die Ausführungen in dem Abschnitt „Portfoliobewertungsrisiken“ verwiesen. Darüber hinaus bestehen Bewertungsrisiken hinsichtlich der Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Weiterhin könnten sich aus gewährten Patronatserklärungen oder anderen Haftungsübernahmen (Bürgschaften sowie Verlustausgleichsverpflichtungen aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen) zu Gunsten verbundener Unternehmen Risiken ergeben.

Die vorstehend genannten Risiken werden insgesamt aufgrund der weiterhin starken Ergebnissituation der Tochtergesellschaften, die aus der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnungen, bei gleichzeitig unzureichenden Neubauaktivitäten, und den damit erwarteten weiter steigenden Mieten sowie aus dem nach wie vor attraktiven Zinsumfeld resultiert, als gering eingestuft.

#### **Chancen der künftigen Entwicklung**

Das Portfolio der TAG befindet sich an verschiedenen Standorten, an denen nach wie vor Wachstumspotenziale bestehen und realisiert werden können. Aufgrund der dezentralen Konzernstruktur mit dem Hauptsitz in Hamburg und wesentlichen Niederlassungen in den derzeit zehn LIM-Regionen können Marktströmungen frühzeitig erkannt und auf diese aus unserer Sicht schneller reagiert werden, als es Wettbewerbern möglich ist. Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und der Mikrostandorte im Detail innerhalb der Regionen und eine zeitgemäße und enge Mieterbetreuung ermöglichen, kontinuierlich attraktive Renditen und steigende Cashflows aus dem Bestandsportfolio zu generieren. Überdies stellt die Kernkompetenz der TAG das aktive Immobilienmanagement dar, das in der Vergangenheit erheblich zur Reduzierung von Leerständen und dadurch zur Steigerung von Mieteinnahmen und zur Senkung von Leerstandskosten geführt hat. Die Basis für weitere organische Wertsteigerungen bildet auch in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen innerhalb des Portfolios.

Neben der Umsetzung unserer Strategie des Wachstums auf Basis der einzelnen Aktie und der Verbesserung unserer Kapitalmarktposition weist die TAG eine sehr solide Finanzstruktur auf. Der Konzern ist langfristig finanziert. Das Geschäftsmodell der TAG, insbesondere das aktive Asset Management, das sich im kontinuierlichen Leerstandsabbau zeigt, ist bei Banken und anderen Fremdkapitalgebern etabliert. Alle diese Fakten bilden die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie und werden auch zukünftig die Kapitalbeschaffung sowohl am Kapitalmarkt als auch bei Banken sicherstellen.

Konkrete Chancen der künftigen Entwicklung bestehen insbesondere dann, wenn sich die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in kleineren und mittelgroßen Städten sowie im Umfeld großer Metropolen auch in den Folgejahren fortsetzt. Hierfür bestehen angesichts der jüngsten positiven demografischen Entwicklungen, auch vieler ostdeutscher Städte, und angesichts der nur geringen Neubauzahlen gute Aussichten. Dies wird aus unserer Sicht auch in Zukunft zu steigenden Mieten und fallenden Leerständen beitragen.

In Bezug auf die bereits dargestellten Prognosen besteht hierdurch die Chance, die für das Geschäftsjahr 2020 geplanten Werte für die Mieten, den Leerstand und damit auch den FFO I und das EBT zu übertreffen. Weiterhin könnten sich höhere Mieten, wie auch ein weiterhin niedriges Zinsniveau, positiv auf die Immobilienbewertung und damit auf den geplanten NAV auswirken.

Immobilienbewertungseffekte sowie Portfoliozukäufe werden in der Unternehmensplanung der TAG nicht berücksichtigt. So führen Bewertungseffekte und Bestandsakquisitionen zu Chancen, dass die Prognosen übertroffen werden.

Mit der Akquisition von Vantage hat die TAG darüber hinaus einen Einstieg in den polnischen Wohnimmobilienmarkt getätigt. Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung des Geschäftsmodells der TAG, das sich auch hier auf starke Cash-Renditen fokussiert. Mittelfristig, d.h. innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre, sollen in Polen 8.000 bis 10.000 Wohnungen für den Vermietungsbestand erworben bzw. errichtet werden. Darüber hinaus wird es auch in Polen zukünftig Mittelzuflüsse aus dem Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer geben, wenngleich im geringeren Umfang. Im Geschäftsjahr 2020 wird dies jedoch der nahezu ausschließliche Teil der Geschäftstätigkeit sein, da erste Mieteinnahmen aus den derzeit noch im Bau befindlichen Objekten nicht vor dem Geschäftsjahr 2021 zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund wird der FFO I der TAG im Geschäftsjahr 2020 nicht durch Akquisitionen in Polen beeinflusst werden.

## **Gesamteinschätzung**

Im Einklang mit der sehr positiven Unternehmensentwicklung hat sich die Gesamtrisikosituation gegenüber dem Vorjahr nicht grundlegend verändert. Die TAG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems und Einsatzes der vorhandenen Instrumente die erforderlichen Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenwirken zu können.

Dem Vorstand sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

## **INTERNES KONTROLLSYSTEM UND RISIKOMANAGEMENT BEZOGEN AUF DEN KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSPROZESS**

Die Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems umfasst alle Prozesse, die auf die Wirksamkeit und die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs ausgerichtet sind zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und unter Berücksichtigung der für das Unternehmen geltenden gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Regelungen.

Sämtliche wesentlichen Prozesse des Konzerns sind in einem einheitlichen Prozesshandbuch definiert und dokumentiert. Diese Prozesse enthalten präventive, überwachende und aufdeckende Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen. Das wären zum Beispiel Maßnahmen wie IT-gestützte und manuelle Genehmigungsprozesse, Funktionstrennung, Zugriffsbeschränkungen und Berechtigungskonzepte in der IT-Landschaft.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des internen Kontrollsystems der TAG ergibt sich aus der weitgehend zentralen Organisation des Rechnungswesens. Alle Abschlüsse des Konzerns werden durch eigene Mitarbeiter, ganz überwiegend in der Konzernzentrale in Hamburg, erstellt. Auch wenn Teile der Buchhaltung dezentral angesiedelt sind, zum Beispiel die Mietenbuchhaltung in den konzerneigenen Shared Service Centern, verbleibt die finale Verantwortung bei der Finanzbuchhaltung im Konzernrechnungswesen.

Die Finanzbuchhaltung bediente sich im Geschäftsjahr wie im Vorjahr zur Erstellung der Abschlüsse konzerneinheitlich einem ERP-System (SAP-Promos). Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So ermitteln unabhängige Bewertungsgutachter die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Auch die beizulegenden Zeitwerte derivativer Finanzinstrumente werden mithilfe externer Dienstleister berechnet, ebenso unterstützen Sachverständige bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen. Die Ergebnisse der Gutachten werden intern analysiert und qualitätsgesichert, bevor eine Übernahme in den Abschluss erfolgt.

Wesentliche immobilienwirtschaftliche Kennzahlen, Entwicklungen im Finanzierungs- und Liquiditätsbereich sowie die Zahlen der Abschlüsse der Einzelgesellschaften und des Gesamtkonzerns werden vom Controlling überprüft und gegen Budgetvorgaben und Vorperioden abgeglichen. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Zahlen werden in einem monatlichen Reporting dem Vorstand vorgelegt und auch an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

Innerhalb des Konzernrechnungswesens wird das interne Kontrollsystem durch das Team Qualitätssicherung ergänzt. Unter anderem bei der Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen, der Beurteilung von Sachverhalten und bei der Durchführung von Prozess- sowie Plausibilitätsanalysen wird die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten überprüft.

Über die direkt dem Vorstand zugeordnete Interne Revision werden laufend prozessunabhängige Prüfungen auf Basis eines Prüfungsplans durchgeführt. Die Interne Revision bewertet mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems und des Steuerungs- und Überwachungssystems einschließlich der Kontrollen. Insbesondere umfassen die Aufgaben die Untersuchung, Bewertung und Überwachung der Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems einschließlich des Rechnungslegungssystems.

## ANGABEN NACH § 289A HGB UND § 315A ABS.1 HGB

Die TAG Immobilien AG ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264 d HGB. Aus diesem Grund sind nach § 289a HGB sowie nach § 315a Abs. 1 HGB Angaben zum Eigenkapital, zur Aktienstruktur sowie zu den Stimmrechten erforderlich. Bei den folgenden Angaben sind die Verhältnisse zugrunde gelegt worden, die zum 31. Dezember 2019 bestanden haben:

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag unverändert zum Vorjahr EUR 146.498.765,00. Das Grundkapital ist unverändert zum Vorjahr eingeteilt in 146.498.765 Stückaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag am Grundkapital beträgt rechnerisch EUR 1,00. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

### Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien

Beschränkungen des Stimmrechts der Aktien können sich aus den Vorschriften des Aktiengesetzes ergeben. So unterliegen Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen einem Stimmverbot gemäß § 136 AktG. Aus den eigenen Aktien von aktuell 161.815 (Vorjahr: 177.115) Stück, die für die Ausgabe als Belegschaftsaktien und für die langfristige variable Vorstandsvergütung vorgesehen sind, steht ihr gemäß § 71b AktG kein Stimmrecht zu. Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Stimmrechtsbeschränkungen vor. Die Aktionäre der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts oder der Aktienübertragung sind dem Vorstand nicht bekannt.

### Direkte oder indirekte Stimmanteile von mehr als 10%

Der Gesellschaft ist nach den ihr vorliegenden Meldungen nach den Vorschriften des WpHG zum Stichtag nur eine (direkte und indirekte) Beteiligung von mehr als 10% der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt, dies betrifft The Capital Group Companies Inc., USA. Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital der TAG, die 10% erreichen oder überschreiten, sind weder gemeldet worden noch bekannt.

### Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien der Gesellschaft mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

### Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmern

Arbeitnehmer, die am Kapital der TAG beteiligt sind, üben ihre Kontrollrechte wie andere Aktionäre nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung aus. Eine mittelbare Stimmrechtskontrolle findet nicht statt.

### Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands erfolgt auf Grundlage der §§ 84,85 AktG sowie auf Grundlage der Satzung der Gesellschaft. Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

Der Aufsichtsrat kann nach der Satzung einen Vorstandsvorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernennen. Hiervon hat der Aufsichtsrat bislang keinen Gebrauch gemacht. Der Vorstand besteht mindestens aus zwei Personen. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorstandsvorsitzenden widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Änderungen der Satzung richten sich nach den §§ 179, 133 AktG und den Regelungen der Satzung. Jede Satzungsänderung bedarf eines Beschlusses der Hauptversammlung. Jedoch ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft gemäß § 11 der Satzung befugt, Satzungsänderungen zu beschließen, die nur die Fassung der Satzung betreffen. § 20 der Satzung sieht entsprechend § 179 Abs. 2 Satz 2 AktG vor, dass – soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften dagegensprechen – ein satzungsändernder Hauptversammlungsbeschluss grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird.

Eine größere Kapitalmehrheit in Höhe von 75% des bei der Beschlussfassung vertretenen Kapitals sieht das Gesetz an mehreren Stellen vor, zum Beispiel für bestimmte Kapitalmaßnahmen und den Ausschluss von Bezugsrechten.

#### **Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien (Genehmigte und Bedingte Kapitalien) sowie zum Rückkauf von Aktien**

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Mai 2018 wurde das „Genehmigte Kapital 2018“ beschlossen und der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 22. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 29 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29 Mio. Stückaktien zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Mai 2018 wurde das von der Hauptversammlung am 16. Mai 2017 beschlossene „Bedingte Kapital 2017/1“ als „Bedingtes Kapital 2018/1“ neu gefasst. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 29.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 29.000.000 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß den Ermächtigungen der Hauptversammlungen vom 14. Juni 2013, vom 19. Juni 2015 vom 16. Mai 2017 oder vom 23. Mai 2018 von der Gesellschaft oder durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt jeweils zu dem gemäß den vorbezeichneten Ermächtigungsbeschlüssen festzulegenden Wandlungs- beziehungsweise Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden.

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 17. Juni 2016 eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 16. Juni 2021 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen.

Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft teilweise Gebrauch gemacht. Der Bestand betrug zum 31. Dezember 2019 insgesamt 161.815 (Vorjahr: 177.115) Stück TAG-Aktien. Auf die diesbezüglich gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG im Anhang zum Jahresabschluss nach HGB der TAG Immobilien AG vorzunehmenden Angaben wird an dieser Stelle verwiesen.

**Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen**

Die TAG verfügt über Kreditlinien bei Banken über insgesamt EUR 27,6 Mio. (Vorjahr: EUR 16,5 Mio.), die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder im Falle eines Kontrollwechsels auf Ebene der TAG Immobilien AG die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben könnten. Darüber hinaus sind zahlreiche Regelungen zu einem Kontrollwechsel auch in Darlehensverträgen der Tochtergesellschaften und in deren allgemeinen Bedingungen enthalten, die in erster Linie nur die Ebene der Tochtergesellschaften und deren Gesellschafterwechsel erfassen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Darlehensgeber auch im Falle eines Wechsels des mittelbaren Gesellschafters Rechte aus einem Kontrollwechsel geltend machen könnten.

Die beiden begebenen Unternehmensanleihen über insgesamt EUR 250 Mio. als auch das Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 102 Mio. sehen für den Kontrollwechsel besondere Regelungen vor; danach ist die Gesellschaft zu den in den Bedingungen der Anleihe bzw. des Schuldscheindarlehens näher festgelegten Einzelheiten zum Rückkauf verpflichtet. In Bezug auf die im Geschäftsjahr 2017 emittierte Wandelanleihe über EUR 262,0 Mio. bestehen im Falle eines Kontrollwechsels besondere Wandlungsmöglichkeiten beziehungsweise Anpassungen des Wandlungspreises für die Inhaber der Wandelanleihe.

Die im Rahmen einer Übertragung von jeweils 5,07% (insgesamt demnach 10,14%) der Aktien einer Tochtergesellschaft auf zwei Mitinvestoren in den Jahren 2016 und 2018 getroffenen Absprachen sehen ebenfalls Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels im Gesellschafterkreis der TAG vor. Den Mitinvestoren stehen in diesem Fall Veräußerungsrechte zu, sie können über diese Rechte ihre Beteiligung an der Tochtergesellschaft vorzeitig beenden, eventuelle Wertverluste wären dabei durch die TAG auszugleichen.

Im Übrigen steht den Mitgliedern des Vorstands für den Fall, dass sich die derzeitigen Mehrheitsverhältnisse an der TAG ändern, ein Sonderkündigungsrecht sowie im Falle der Ausübung dieses Rechts eine Ausgleichszahlung zu, deren Höhe sich an der zum Kündigungszeitpunkt noch bestehenden Restlaufzeit des Anstellungsvertrages orientiert. Es wird insoweit auf den noch folgenden Vergütungsbericht verwiesen.

**Entschädigungsvereinbarung in der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind**

Über das bereits im vorstehenden Absatz genannte Sonderkündigungsrecht der Vorstände hinaus bestehen keine Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen wurden.

## ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289F HGB UND § 315D HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach den Regelungen des §§ 289f, 315d HGB, die nicht Bestandteil dieses zusammengefassten Lageberichts ist, ist auf den Internetseiten der TAG unter der Internetadresse [www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com) im Bereich „Investor Relations/Corporate Governance/Erklärung zur Unternehmensführung“ abrufbar.

## BERICHT ÜBER DIE GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS DER GESELLSCHAFT (VERGÜTUNGSBERICHT)

### Vergütungssystem für den Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Barvergütung von TEUR 20 zuzüglich der Prämien für eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung). Der Stellvertreter des Vorsitzenden erhält das 1,5-Fache dieser Grundvergütung, der Vorsitzende des Aufsichtsrats eine feste Vergütung von TEUR 175.

Daneben erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses eine gesonderte Vergütung, der Vorsitzende erhält TEUR 75, die weiteren Mitglieder, mit Ausnahme des Vorsitzenden des Aufsichtsrats, jeweils TEUR 5. Die Mitglieder des Personalausschusses erhalten, sofern nicht wie in der Vergangenheit auf eine Inrechnungstellung verzichtet wird, ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 500,00 je Sitzung.

Eine variable Vergütung, die sich am Erfolg der Gesellschaft oder an anderen Kriterien orientiert, wird nicht gewährt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 365 (Vorjahr: TEUR 365) zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer und verteilt sich wie folgt:

Aufsichtsratsmitglied	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Rolf Elgeti	175	175
Lothar Lanz	105	105
Dr. Philipp K. Wagner	20	20
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	0	25
Prof. Dr. rer. pol. Kristin Wellner	20	12
Harald Kintzel	25	23
Marco Schellenberg	20	20
<b>Gesamt</b>	<b>365</b>	<b>365</b>

## Vergütungssystem für den Vorstand

### Grundsätzliches Vergütungssystem

Die Vorstände der TAG erhalten eine erfolgsunabhängige Grundvergütung in bar sowie eine variable Vergütung, die zum Teil in bar ausgezahlt und zum Teil in Form von TAG-Aktien gewährt wird.

Die erfolgsunabhängige Grundvergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt, das in zwölf monatlichen Raten ausbezahlt wird. Zum Teil nutzen die Vorstände einen Dienstwagen, der als geldwerter Vorteil versteuert wird. Im Übrigen erhalten die Mitglieder des Vorstands weitere Leistungen als sonstige Bezüge, die zum Teil als geldwerte Vorteile angesehen und entsprechend versteuert werden, insbesondere eine Bahn-Card, Unfallversicherungs- und Haftpflichtschutz, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln sowie Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen.

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Zum Teil bestehen für die Mitglieder des Vorstands noch Pensionsansprüche aus einer Zeit vor ihrer Tätigkeit für den TAG-Konzern, die zwar unverfallbar sind, jedoch seitdem keine neuen Ansprüche mehr mit sich bringen.

Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung eines Vorstandsmandats oder eines Aufsichtsratsmandats in Geschäftsführungs- beziehungsweise Aufsichtsratspositionen in anderen Konzerngesellschaften stehen den Mitgliedern des Vorstands keine weiteren Tantiemen oder doppelten Vergütungen zu. Die variable Vergütung wird ausschließlich auf der Ebene der TAG Immobilien AG festgelegt und dieser belastet. Nebentätigkeiten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile beziehungsweise noch nicht zugewiesener Aktienvergütungen. Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), d.h. wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Einfluss ausüben, steht den Mitgliedern des Vorstands das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer sechsmonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe eines Bruttojahresgehaltes, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Laufzeit im Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, so enthalten die Vorstandsverträge Regelungen, die entweder als Bruttoabfindung den Betrag, der als Bruttogehalt für die verbleibende Restlaufzeit zustünde, vorsehen oder eine Bruttoabfindung, die sich in den letzten 24 Monaten pro rata temporis in Bezug auf ein volles Bruttojahresgehalt reduziert.

Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandsverträge die Regelung, dass Zahlungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrages vergüten dürfen.

### Einzelheiten der variablen Vergütung

Die seit dem Geschäftsjahr 2018 gültige variable Vergütung unterscheidet zwischen dem

- „Short Term Incentive Plan“ (STIP), der sich an der Entwicklung finanzieller Kennzahlen orientiert und als eine sofort auszahlbare Barvergütung vorgesehen ist, sowie dem
- „Long Term Incentive Plan“ (LTIP), der sich am „Total Shareholder Return“ (TSR, als Summe aus Aktienkurssteigerung zuzüglich gezahlter Dividenden im jeweiligen Geschäftsjahr) in einem dreijährigen Zeitraum bemisst und in TAG-Aktien vergütet wird.

Die Festlegung des STIP erfolgt auf Basis der nachstehend aufgeführten Kriterien:

- Erhöhung des EPRA NAV je Aktie im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende; jede Erhöhung des NAV je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 750,00 multipliziert)
- Erhöhung des FFO I je Aktie im Geschäftsjahr (jede Erhöhung des FFO I je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 7.500,00 multipliziert)
- Erhöhung des EBT je Aktie im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeigenschaften und aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente (jede Erhöhung des EBT je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 3.000,00 multipliziert)

Die Auszahlung der Barvergütung aufgrund des STIP erfolgt in voller Höhe nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung des betreffenden Geschäftsjahres und ist der Höhe nach auf TEUR 125 p.a. begrenzt (cap). Dies ist zugleich die Zielgröße für den STIP, was einer durchschnittlichen Steigerung der vorstehenden Kriterien für die Bestimmung der variablen Vergütung nach dem STIP im Jahresvergleich 2017 zu 2018 bzw. 2018 zu 2019 von rund 6,5% bzw. 5,3% entspricht.

Die Gewährung der mehrjährig zu bemessenden variablen Vergütung (LTIP) erfolgt demgegenüber in Aktien der TAG, deren Anzahl sich am TSR in einem Dreijahreszeitraum bemisst. Dabei erfolgt die Beurteilung der TSR-Performance einerseits nach der Entwicklung der TAG-Aktie in einem jeweils jährlich neu beginnenden Dreijahreszeitraum und andererseits relativ in Bezug auf die Performance einer ausgewählten Gruppe von Mitbewerbern (Peergroup) in diesem Zeitraum.

Bemessungsgrundlage der Aktienkursentwicklung ist jeweils der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres zu Beginn und zum Schluss eines Dreijahreszeitraums. Zur Sicherstellung der Zukunftsbezogenheit der Bemessungsgrundlage wird der Ziel-TSR für den dreijährigen Performance-Zeitraum mit 30% angesetzt:

- Entspricht der Ist-TSR dem Ziel-TSR, beträgt der LTIP TEUR 150 p.a.
- Liegt der Ist-TSR über oder unter dem Ziel-TSR, wird der Betrag entsprechend linear berechnet beziehungsweise angepasst (bei einem Ist-TSR von 20 % ergibt sich zum Beispiel ein LTIP von  $20/30 \times \text{TEUR } 150 = \text{TEUR } 100$ ).
- Ist der Ist-TSR negativ, beträgt der LTIP TEUR 0.

Der Ist-TSR wird mit dem Ergebnis der Peergroup verglichen und, wenn der Ist-TSR mindestens 2% besser beziehungsweise 2% schlechter ausfällt, durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt: Ist der Ist-TSR besser als die Performance der

Peergroup, wird ein Zuschlag in Höhe von 25% angesetzt, im Falle einer schlechteren Performance ein Abschlag in Höhe von 25%. Die Peergroup wird aus börsennotierten Immobiliengesellschaften, die als Bestandhalter über wesentliche Wohnimmobilien in Deutschland verfügen, zusammengestellt. Derzeit umfasst die Peergroup folgende Unternehmen: Vonovia SE, Deutsche Wohnen SE, LEG Immobilien AG, Grand City Properties S.A. sowie ADO Properties S.A. und Adler Real Estate AG. Dabei erfolgt eine Gleichgewichtung der genannten Unternehmen.

Die variable Aktienvergütung in Form des LTIP ist der Höhe nach auf TEUR 300 p.a. begrenzt (cap). Die Übertragung der durch den LTIP dem Vorstand zustehenden TAG-Aktien erfolgt nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung nach Ablauf des jeweiligen Dreijahreszeitraums. Bemessungsgrundlage für die Anzahl der zu übertragenden TAG-Aktien ist der VWAP der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Schluss des jeweiligen Geschäftsjahres.

Eine Änderung der für die variable Vergütung relevanten Parameter ist im Grundsatz ausgeschlossen. In Bezug auf den STIP kann der Aufsichtsrat nur in Ausnahmefällen die Gewichtung der Kriterien verändern, wenn diese Kriterien nicht die gewöhnliche und tatsächliche Wertentwicklung des Unternehmens widerspiegeln und die Entwicklung aller oder einzelner Kriterien auf Ursachen beruht, die weder vorhersehbar sind noch im Verantwortungsbereich der Vorstände liegen können. In Ausnahmefällen kann der Aufsichtsrat ferner im Hinblick auf besondere Situationen und/oder besondere Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds auch etwas anderes beschließen. Beim LTIP besteht eine Änderungsmöglichkeit nur dahingehend, dass der Aufsichtsrat die Zusammenstellung der Peergroup ändern kann, wenn die Vergleichbarkeit durch Übernahmen oder Änderungen in den Geschäftsmodellen nicht mehr gegeben ist oder die Unternehmen ihren Schwerpunkt ins Ausland verlagern oder die Einbeziehung eines Mitbewerbers aus anderen Gründen nicht mehr angemessen beziehungsweise sachgerecht wäre. Tatsächliche Änderungen wurden seit Einführung dieser variablen Vorstandsvergütung durch den Aufsichtsrat bisher nicht vorgenommen.

### Bezüge des Vorstands im abgelaufenen Geschäftsjahr

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 1.809 (Vorjahr: TEUR 1.861). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf TEUR 2.070 (Vorjahr: TEUR 2.132). Der Gesamtaufwand der aktienbasierten Vergütung, der im Geschäftsjahr in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurde, entspricht jeweils der in der Tabelle dargestellten gewährten mehrjährigen variablen Vergütung. Die Bezüge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Vorstandsmitglieder:

in TEUR	Claudia Hoyer COO				Martin Thiel CFO				Dr. Harboe Vaagt CLO			
	2018 (Ist)	2019 (Ist)	2019 (Min.)	2019 (Max.)	2018 (Ist)	2019 (Ist)	2019 (Min.)	2019 (Max.)	2018 (Ist)	2019 (Ist)	2019 (Min.)	2019 (Max.)
<b>Gewährte Zuwendungen</b>												
Festvergütung	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	16	15	15	15	7	7	7	7	14	14	14	14
<b>Summe</b>	<b>436</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>434</b>	<b>434</b>	<b>434</b>	<b>434</b>
Einjährige variable Vergütung	125	125	0	125	125	125	0	125	125	125	0	125
Mehrjährige variable Vergütung	63	46	0	300	63	46	0	300	63	46	0	300
<b>Summe</b>	<b>188</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>425</b>	<b>188</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>425</b>	<b>188</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>425</b>
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>624</b>	<b>606</b>	<b>435</b>	<b>860</b>	<b>615</b>	<b>598</b>	<b>427</b>	<b>852</b>	<b>622</b>	<b>605</b>	<b>434</b>	<b>859</b>
<b>Zufluss</b>												
Festvergütung	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	16	15	15	15	7	7	7	7	14	14	14	14
<b>Summe</b>	<b>436</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>434</b>	<b>434</b>	<b>434</b>	<b>434</b>
Einjährige variable Vergütung	75	125	0	125	75	125	0	125	75	125	0	125
Mehrjährige variable Vergütung	210	133	0	133	191	133	0	133	210	133	0	133
<b>Summe</b>	<b>285</b>	<b>258</b>	<b>0</b>	<b>258</b>	<b>266</b>	<b>258</b>	<b>0</b>	<b>258</b>	<b>285</b>	<b>258</b>	<b>0</b>	<b>258</b>
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>721</b>	<b>693</b>	<b>436</b>	<b>693</b>	<b>693</b>	<b>685</b>	<b>427</b>	<b>685</b>	<b>718</b>	<b>692</b>	<b>434</b>	<b>692</b>

### NACHTRAGSBERICHT

Am 8. November 2019 unterzeichnete die TAG einen Vertrag zum Erwerb sämtlicher Anteile an der Vantage Development S.A. Der Erwerb der Anteile wurde am 13. Januar 2020 rechtlich wirksam.

Daneben waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 17. Februar 2020

**Claudia Hoyer**  
COO

**Martin Thiel**  
CFO

**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Renditeliegenschaften	(1)	5.199.993	4.666.673
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	2.629	980
Sachanlagen	(3)	30.926	26.366
Nutzungsrechte	(4)	9.180	0
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	9.003	8.162
Latente Steuern	(6)	49.730	69.952
		<b>5.301.461</b>	<b>4.772.133</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Immobilien des Vorratsvermögens	(7)	58.452	52.296
Andere Vorräte	(7)	164	253
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	17.432	14.177
Ertragsteuererstattungsansprüche	(6)	1.431	4.706
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(9)	10.996	11.065
Geleistete Anzahlungen auf Unternehmenserwerbe	(10)	131.192	0
Liquide Mittel	(11)	91.306	91.718
		<b>310.973</b>	<b>174.215</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	(12)	<b>34.536</b>	<b>86.995</b>
		<b>5.646.970</b>	<b>5.033.343</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Eigenkapital</b>	(13)		
Gezeichnetes Kapital		146.337	146.322
Kapitalrücklage		522.985	773.417
Andere Rücklagen		1.035	1.035
Kumuliertes Konzernergebnis		1.672.212	1.085.705
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		2.342.569	2.006.479
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		51.667	41.847
		<b>2.394.236</b>	<b>2.048.326</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(14)	1.788.324	1.730.272
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(14)	350.354	248.771
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(14)	258.329	256.981
Derivative Finanzinstrumente	(14)	71.508	42.005
Rückstellungen für Pensionen	(15)	5.799	5.505
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(14)	17.048	10.850
Latente Steuern	(6)	497.027	433.456
		<b>2.988.389</b>	<b>2.727.840</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(14)	112.872	125.271
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(14)	52.622	36.992
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	(14)	546	546
Ertragsteuerschulden	(6)	11.908	6.800
Sonstige Rückstellungen	(16)	22.824	31.913
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(17)	21.797	14.093
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(18)	41.001	41.563
		<b>263.570</b>	<b>257.178</b>
<b>Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen</b>	(12)	<b>775</b>	<b>0</b>
		<b>5.646.970</b>	<b>5.033.343</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2019	2018
Umsätze aus Vermietung		405.506	400.362
Wertminderungsaufwand		-3.899	-4.072
Aufwendungen aus Vermietung		-142.030	-150.165
<b>Mietergebnis</b>	(19)	259.577	246.125
Umsätze aus Verkauf von Immobilien		41.749	84.355
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien		-42.154	-84.486
<b>Verkaufsergebnis</b>	(20)	-405	-131
Umsätze aus Dienstleistungen		51.191	44.760
Wertminderungsaufwand		-487	-369
Aufwendungen aus Dienstleistungen		-29.668	-26.720
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	(21)	21.036	17.671
Sonstige betriebliche Erträge	(22)	5.614	9.630
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(23)	414.098	430.042
Personalaufwand	(24)	-50.305	-43.715
Abschreibungen	(2,3)	-6.797	-4.274
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(25)	-17.894	-17.112
<b>EBIT</b>		<b>624.924</b>	<b>638.236</b>
Beteiligungsergebnis	(26)	1.374	1.774
Zinsertrag	(26)	480	1.193
Zinsaufwand	(26)	-79.440	-98.989
<b>EBT</b>		<b>547.338</b>	<b>542.214</b>
Ertragsteuern	(6)	-90.964	-54.005
<b>Konzernergebnis</b>		<b>456.374</b>	<b>488.209</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(13)	10.115	7.242
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		446.259	480.967
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	(27)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		3,05	3,29
Verwässertes Ergebnis je Aktie		2,90	3,13

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2019	2018
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>		<b>456.374</b>	<b>488.209</b>
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden:			
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	(13)	0	166
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	(6)	0	-54
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		0	112
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>456.374</b>	<b>488.321</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(13)	10.115	7.242
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		446.259	481.079

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2019	2018
Konzernergebnis		456.374	488.209
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	(26)	78.960	97.796
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	(6)	7.170	4.031
Abschreibungen	(2, 3, 4)	6.796	4.274
Beteiligungsergebnis	(5)	- 1.374	- 1.774
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(23)	- 414.098	- 430.042
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	(1, 20)	- 101	- 31
Ergebnis aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		16	21
Wertminderungen auf Forderungen	(19, 21)	4.386	4.441
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	(6)	83.793	49.975
Veränderungen der Rückstellungen	(15, 16)	- 8.795	- 5.641
Erhaltene Zinsen		240	449
Gezahlte Zinsen		- 49.724	- 56.061
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen		1.101	- 2.853
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva		- 13.500	848
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva		3.165	5.980
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>154.409</b>	<b>159.622</b>

in TEUR	Anhang	2019	2018
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	(1, 20)	40.484	77.947
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften	(10)	- 131.192	- 81.374
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	- 105.945	- 103.090
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	(5)	846	652
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	(2, 3)	90	121
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	(2, 3)	- 10.893	- 5.973
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>- 206.610</b>	<b>- 111.717</b>
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	(13)	0	- 2.377
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile	(13)	317	510
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	(14)	- 78	- 22
Einzahlungen aus dem Verkauf von Minderheitsanteilen	(14)	0	16.178
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(14)	- 125.000	- 340.397
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(14)	241.287	298.633
Dividendenzahlung	(13)	- 109.752	- 95.109
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(14)	- 1.785	- 1.336
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	(14)	94.375	42.215
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	(14)	- 45.466	- 126.431
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	(14)	- 2.031	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>51.867</b>	<b>- 208.136</b>
Zahlungswirksame Veränderungen		- 334	- 160.231
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		89.016	249.247
Auswirkungen von Wechselkursänderungen		4	0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>88.686</b>	<b>89.016</b>

## KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens						Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting				
<b>Stand 01.01.2019</b>	<b>146.322</b>	<b>773.417</b>	<b>1.035</b>	<b>0</b>	<b>1.085.705</b>	<b>2.006.479</b>	<b>41.847</b>	<b>2.048.326</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	446.259	446.259	10.115	456.374
Abfindungsangebot Colonia	0	-871	0	0	0	-871	0	-871
Ausgabe eigener Aktien	15	302	0	0	0	317	0	317
Anteilsbasierte Vergütung	0	137	0	0	0	137	0	137
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-109.752	-109.752	0	-109.752
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0	-250.000	0	0	250.000	0	0	0
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	-295	-295
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>146.337</b>	<b>522.985</b>	<b>1.035</b>	<b>0</b>	<b>1.672.212</b>	<b>2.342.569</b>	<b>51.667</b>	<b>2.394.236</b>
<b>Stand 01.01.2018 vor Erstanwendung IFRS 9</b>	<b>146.439</b>	<b>779.689</b>	<b>46</b>	<b>-112</b>	<b>699.848</b>	<b>1.625.910</b>	<b>20.738</b>	<b>1.646.648</b>
Erstanwendung IFRS 9	0	0	989	0	0	989	4	993
<b>Stand 01.01.2018 nach Erstanwendung IFRS 9</b>	<b>146.439</b>	<b>779.689</b>	<b>1.035</b>	<b>-112</b>	<b>699.848</b>	<b>1.626.899</b>	<b>20.742</b>	<b>1.647.641</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	480.967	480.967	7.242	488.209
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	112	0	112	0	112
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>112</b>	<b>480.967</b>	<b>481.079</b>	<b>7.242</b>	<b>488.321</b>
Abfindungsangebot Colonia	0	-710	0	0	0	-710	0	-710
Erwerb eigener Aktien	-150	-2.225	0	0	0	-2.375	0	-2.375
Kosten Erwerb eigener Aktien	0	-2	0	0	0	-2	0	-2
Ausgabe eigener Aktien	33	477	0	0	0	510	0	510
Verkauf von Minderheitsanteilen	0	-4.000	0	0	0	-4.000	13.597	9.597
Anteilsbasierte Vergütung	0	188	0	0	0	188	0	188
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-95.109	-95.109	0	-95.109
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	266	266
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>146.322</b>	<b>773.417</b>	<b>1.035</b>	<b>0</b>	<b>1.085.705</b>	<b>2.006.479</b>	<b>41.847</b>	<b>2.048.326</b>



# ANHANG

## GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

### GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, zum 31. Dezember 2019 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e Abs. 1 HGB beachtet.

Die TAG Immobilien AG ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen. Sie fungiert im Wesentlichen als Holdinggesellschaft des integrierten Konzerns und nimmt mit ihren Mitarbeitern alle wesentlichen Zentralfunktionen wahr. Die Immobilien der TAG Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. Dezember 2019 rund 84.500 (Vorjahr: rund 84.400) Wohnungen. Die Gesellschaft ist eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 106718 und hat ihren Sitz unter der Anschrift Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Deutschland.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Übereinstimmung mit den anwendbaren IFRS zugrunde. Der Konzernabschluss wird in EUR aufgestellt, der funktionalen Währung der Konzernmutter. Die Beträge werden, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend EUR (TEUR) angegeben. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern.

Der Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht der TAG wurden durch den Vorstand am 17. Februar 2020 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

## KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Zum 31. Dezember 2019 werden insgesamt 77 (Vorjahr: 76) Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Veränderungen resultieren aus der Aufnahme drei neu gegründeter Gesellschaften in den Konsolidierungskreis und der Verschmelzung von zwei Gesellschaften innerhalb des Konzerns.

Die Anteilsbesitzliste wird als Anlage dargestellt, sie stellt einen integralen Bestandteil des Konzernanhangs dar. Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschriften gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch nehmen, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

Der Konzernabschluss beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Tochterunternehmen. Beherrschung besteht insbesondere bei

- Verfügungsmacht über das Tochterunternehmen,
- Beteiligung an schwankenden Renditen und
- Einflussmöglichkeit auf die Renditen aufgrund der Verfügungsmacht.

Beherrschung kann neben der Stimmrechtsmehrheit auch durch die praktische Möglichkeit der maßgeblichen Einflussnahme auf ein Unternehmen erzielt werden. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die TAG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung endet. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie als zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert klassifiziert.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten zuzüglich nicht-beherrschender Anteile und dem Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Werden Anteile an bereits zuvor vollkonsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Anteilserwerb oder -verkauf ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens direkt in der Kapitalrücklage im Eigenkapital erfasst.

Der Erwerb und Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften führt entsprechend nicht zu einem Unterschiedsbetrag.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Schulden zwischen vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Leistungserbringung oder Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden ebenfalls eliminiert.

Anteile am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis, die nicht der TAG zuzurechnen sind, werden in der Konzernbilanz und in der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter“ ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die nicht-beherrschenden Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt.

Bei Vereinbarung einer Garantiedividende über eine unkündbare Mindestvertragslaufzeit wird der Barwert der künftigen Zahlungen als Verbindlichkeit erfasst und die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter werden entsprechend reduziert.

Sofern den Minderheiten im Rahmen eines Abfindungsangebots ein Andienungsrecht eingeräumt wird, erfolgt eine Klassifizierung der Ansprüche als finanzielle Verbindlichkeit und die nicht-beherrschenden Anteile werden ausgebucht. Werden diese Optionen während des Ausübungszeitraums nicht ausgeübt, wird die Verbindlichkeit zurück in die nicht-beherrschenden Anteile im Eigenkapital umgegliedert.

Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über maßgeblichen Einfluss verfügt.

## **Währungsumrechnung**

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

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

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

## Erwerb der Vantage Development S.A.

Am 8. November 2019 unterzeichnete die TAG einen Vertrag zum Erwerb sämtlicher Anteile an der Vantage Development S.A. („Vantage“). Vantage ist ein Immobilienentwickler mit Sitz und Geschäftsschwerpunkt in Breslau (Wrocław) im westlichen Teil Polens. Die gesicherte Projektpipeline von Vantage bestand zu diesem Zeitpunkt aus mehreren Wohnprojekten mit insgesamt ca. 5.300 Einheiten.

Der Erwerb der Anteile an Vantage wurde am 13. Januar 2020 (Erwerbszeitpunkt) rechtlich wirksam. Auf Grundlage eines Übernahmeangebotspreises in Höhe von PLN 11,50 je Aktie ergab sich ein Gesamttransaktionspreis (basierend auf einem PLN/EUR-Wechselkurs von 4,235) von PLN 558,5 Mio. (EUR 131,9 Mio.), wovon PLN 197,0 Mio. (EUR 46,5 Mio.) durch die Herauslösung des durch die bisherigen Aktionäre übernommenen Gewerbeimmobiliengeschäfts an Vantage, und damit mittelbar an die TAG, zurückflossen. Der für das Wohnimmobiliengeschäft und die Plattform von Vantage Development zu entrichtende Nettokaufpreis beläuft sich entsprechend auf PLN 361,5 Mio. (EUR 85,4 Mio.) und wurde vollständig aus bestehender Liquidität der TAG finanziert. Zusätzlich fielen Transaktionskosten, insbesondere Rechts- und Beratungskosten, von EUR 1,0 Mio. an, die erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wurden. Darüber hinaus beinhaltet der Kaufvertrag eine Preisanpassungsklausel, die bei Realisierung eines noch nicht vertraglich gesicherten Projekts eine Erhöhung des Kaufpreises um bis zu PLN 12,0 Mio. (rund EUR 2,8 Mio.) bewirken kann.

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden stellt sich auf vorläufiger Basis wie folgt dar:

<b>Kaufpreisallokation (vorläufig) in EUR Mio.</b>	<b>13.01.2020</b>
Immobilienvermögen	131,9
Latente Steuerforderungen	1,4
Übrige Vermögenswerte	3,5
Liquide Mittel*	82,8
<b>Vermögenswerte gesamt</b>	<b>219,6</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten	68,0
Latente Steuern	7,4
Übrige Schulden	15,0
<b>Schulden gesamt</b>	<b>90,4</b>
<b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>	<b>129,2</b>
Kaufpreis	131,9
<b>Goodwill</b>	<b>2,7</b>

\* inklusive Zufluss aus der Veräußerung des Gewerbeimmobiliengeschäfts

Die vorstehende Kaufpreisallokation ist als vorläufig zu betrachten, da zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Konzernabschlusses sowohl der IFRS-Konzernabschluss von Vantage zum Erwerbszeitpunkt als auch die Bewertung des Immobilienvermögens und weiterer Vermögenswerte und Schulden mit dem beizulegenden Zeitwert noch nicht in endgültiger Form vorlagen. Die Kaufpreisallokation wird insofern erst im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 finalisiert werden können, Änderungen in den oben dargestellten beizulegenden Zeitwerten sind daher weiterhin möglich.

Der aus dem Unternehmenserwerb voraussichtlich entstehende Goodwill repräsentiert insbesondere Synergien aus der künftigen bestandshaltenden Immobilienbewirtschaftung durch den TAG-Konzern sowie den Wert der erworbenen Plattform, soweit dieser sich nicht in einzeln identifizierbaren Vermögenswerten ausdrücken lässt.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen über einen Bruttobetrag von EUR 1,1 Mio. sind zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich EUR 0,1 Mio. uneinbringlich.

## NEUE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

### Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2019

Im IFRS-Konzernabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals angewandt:

Standard	Inhalt
IFRS 16	Leasingverhältnisse
Änderungen zu IFRS 9	Finanzinstrumente – Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung
Änderungen zu IAS 19	Planänderungen, Plankürzungen und Abgeltungen
Änderungen zu IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen
IFRIC 23	Unsicherheiten bei der ertragsteuerlichen Behandlung
Verbesserungen zu IFRS 2015-2017	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23

Mit den Änderungen zu IFRS 9 wird es Unternehmen gestattet, bestimmte finanzielle Vermögenswerte mit vorzeitiger Rückzahlungsoption und negativer Ausgleichsleistung zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum sog. „Fair Value through Other Comprehensive Income“ zu bewerten. Weiterhin wird bestätigt, dass Effekte aus der Modifikation einer finanziellen Verbindlichkeit grundsätzlich erfolgswirksam zu erfassen sind.

Gemäß den Änderungen zu IAS 19 müssen Unternehmen nach einer Planänderung aktualisierte Annahmen zur Bestimmung des laufenden Dienstzeitaufwands und der Nettozinsen verwenden. Darüber hinaus sind etwaige Verminderungen einer Überdeckung als Teil des nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwands erfolgswirksam zu erfassen.

Die Änderungen zu IAS 28 dienen der Klarstellung, dass langfristige Anteile (wie etwa Vorzugsaktien oder langfristige Kredite) an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen, die dem wirtschaftlichen Gehalt nach der Nettoinvestition in diese Unternehmen zuzuordnen sind, unter Anwendung von IFRS 9 zu bewerten sind.

IFRIC 23 stellt klar, wie die Ansatz- und Bewertungsvorschriften des IAS 12 „Ertragsteuern“ bei unsicheren ertragsteuerlichen Behandlungen bzw. risikobehafteten Steuerpositionen anzuwenden sind

Die Verbesserungen zu IFRS 2015-2017 beinhalten Änderungen, dass bei sukzessivem Unternehmenszusammenschluss der zuvor gehaltene Anteil an der gemeinschaftlichen Tätigkeit neu bewertet werden muss (IFRS 3), während bei Erlangen der gemeinschaftlichen Führung über vormals gemeinschaftliche Tätigkeiten durch Erwerb weiterer Anteile keine Neubewertung erfolgt (IFRS 11). Daneben erfolgen Klarstellungen zur Behandlung von Dividenden auf als Eigenkapital klassifizierte Finanzinstrumente (IAS 12) und zur Bestimmung des allgemeinen Fremdkapitalkostensatzes für qualifizierte Vermögenswerte (IAS 23).

Die TAG hat den neuen Standard IFRS 16 erstmalig zum 1. Januar 2019 angewendet. Die Auswirkungen sind in dem folgenden Abschnitt dargestellt. Verlautbarungen und Änderungen an den bereits bestehenden Standards hatten keine wesentlichen Auswirkungen.

## **IFRS 16: Leasingverhältnisse**

Der Konzern hat zur Einführung des IFRS 16 die modifiziert retrospektive Methode angewendet und Vergleichszahlen der Vorjahre nicht angepasst. Die Einzelheiten zu den Änderungen der Rechnungslegungsmethoden sind innerhalb der Ausführungen zu einzelnen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgeführt. Darüber hinaus wurden die Angabepflichten in IFRS 16 nicht generell auf die Vergleichsinformationen angewendet. Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 ergaben sich für den Berichtszeitraum folgende Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage:

- Aktivierung von Nutzungsrechten in Höhe von EUR 10,2 Mio. zum 1. Januar 2019 und Passivierung einer Leasingverbindlichkeit in entsprechender Höhe; im Eigenkapital zu erfassende Effekte aus der Erstanwendung waren nicht zu verzeichnen.
- Erhöhung des Abschreibungsaufwands um EUR 2,2 Mio.
- Erhöhung des Zinsaufwands um EUR 0,2 Mio.
- Minderung der Aufwendungen aus Dienstleistungen um EUR 0,4 Mio.
- Minderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um EUR 1,6 Mio.

Die TAG hat dabei von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die neuen Vorschriften nicht auf Leasingverhältnisse anzuwenden, die zum Zeitpunkt der Erstanwendung eine Restlaufzeit von unter zwölf Monaten aufweisen.

Gegenüber den zum 31. Dezember 2018 im Konzernanhang ausgewiesenen sonstigen finanziellen Verpflichtungen stellt sich die zum 1. Januar 2019 mit der Erstanwendung des IFRS 16 zusätzlich passivierte Leasingverbindlichkeit wie folgt dar:

<b>Leasingverbindlichkeit in TEUR</b>	
Sonstige finanzielle Verpflichtungen zum 31. Dezember 2018	15.942
davon nicht-leasingrelevante Verträge (Dienstleistungen, Lizenzen)	-2.734
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen (Geschäftsräume, Kfz, IT)</b>	<b>13.207</b>
Nichtberücksichtigung der nicht-abzugsfähigen Vorsteuer	-1.795
Nichtberücksichtigung der kurzfristigen Verträge bzw. Verträge von geringem Wert	-192
Abzinsung auf den Barwert der Verbindlichkeit	-1.057
<b>Zusätzliche Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019</b>	<b>10.163</b>

Die Abzinsung der Leasingraten erfolgte auf Basis eines laufzeitabhängigen Grenzfremdkapitalzinssatzes. Im gewichteten Durchschnitt betrug sie 1,7 %.

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 ergeben sich nur sehr geringe Effekte auf das Konzernergebnis und eine leichte Verringerung der Eigenkapitalquote aufgrund der durch die Aktivierung erhöhten Konzernbilanzsumme. Die Minderung der betrieblichen Aufwendungen führt zu einer Erhöhung des EBITDA, dieser Effekt in Höhe von EUR 2,0 Mio. wird jedoch in der Überleitung zum bereinigten EBITDA wieder eliminiert. Innerhalb der Konzernkapitalflussrechnung ergibt sich eine Erhöhung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit sowie eine Reduzierung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit in korrespondierender Höhe.

Auf die Steuergröße Funds from Operations (FFO) ergaben sich für das Geschäftsjahr 2019 keine Auswirkungen. Die Verschiebungen der Aufwendungen aus Dienstleistungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen hin zu Abschreibungen und Zinsaufwendungen wurden im Rahmen der Ermittlung dieser Kennzahl wieder bereinigt und als separate Zeile angegeben. Ohne diese Bereinigung hätte sich der FFO infolge der Erstanwendung des IFRS 16 im Berichtszeitraum um EUR 2,0 Mio. erhöht.

Weitere Angaben zu Leasingverhältnissen finden sich in folgenden Abschnitten:

- Abschnitt 1. Renditeliegenschaften
- Abschnitt 4. Nutzungsrechte
- Abschnitt 14. Finanzverbindlichkeiten
- Abschnitt 25. Sonstige betriebliche Aufwendungen

## Noch nicht angewendete neue Standards

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

Standard	Inhalt	Erstmalige Anwendung
<b>EU Endorsement erfolgt</b>		
Änderungen zu IAS 1 und IAS 8	Definition der Wesentlichkeit	01.01.2020
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Reform der Interbanken-Referenzzinssätze	01.01.2020
Änderungen zum IFRS-Rahmenkonzept	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in den IFRS Standards	01.01.2020
<b>EU Endorsement noch ausstehend</b>		
Änderungen zu IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021
Änderungen zu IAS 1	Klassifizierung von Verbindlichkeiten	01.01.2022
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Verkauf an oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	offen

Die Gesellschaft plant keine vorzeitige Anwendung dieser neuen Rechnungslegungsvorschriften. Aus den zum 1. Januar 2020 anzuwendenden Standards ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen. Die Auswirkungen zu einem späteren Zeitpunkt anwendbarer Standardänderungen werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

## **EINZELNE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

### **Grundsatz**

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschaften und das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen sowie Derivate, die jeweils mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

### **Renditeliegenschaften**

Die TAG klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen. Immobilien aus Operating-Leasingverhältnissen mit dem Konzern als Leasingnehmer werden als Renditeliegenschaften klassifiziert und bilanziert.

Unter den Renditeliegenschaften werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden, und die nicht für betriebliche Zwecke selbst genutzt oder im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft werden. Immobilien, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft werden, sind im Vorratsvermögen, selbst genutzte Immobilien als Sachanlagen ausgewiesen.

Im Hinblick auf Renditeliegenschaften, die nach erstmaligem Ansatz in Folgejahren als zur Veräußerung bestimmt eingestuft werden, wird auf die noch folgenden Ausführungen im Abschnitt „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten“ verwiesen.

Renditeliegenschaften werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Renditeliegenschaften zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau bzw. Modernisierung der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen.

Operating-Leasingverhältnisse von Grundstücken und Gebäuden in Form von Erbbaurechten, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Finanzinvestitionen eingestuft und entsprechend wie ein Finanzierungsleasing bilanziert. Der Ausweis unter den Renditeliegenschaften erfolgt unter Hinzurechnung der passivierten Leasingverbindlichkeiten.

Für Immobilien im Bestand werden Bewertungsgutachten jeweils zu den Stichtagen 30. Juni und 31. Dezember eines Jahres erstellt.

### **Immaterielle Vermögenswerte**

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis acht Jahren linear abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen untersucht, wann immer es einen Anhaltspunkt dafür gibt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsperiode und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende des Geschäftsjahres überprüft, hieraus resultierende Änderungen werden als Änderung einer Schätzung behandelt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer liegen nicht vor.

Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

## Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis 13 Jahren (Betriebs- und Geschäftsausstattung) bzw. 30 bis 50 Jahren (selbst genutzte Immobilien) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Bei Immobilien dienen als Grundlage für eventuelle Wertminderungen Bewertungsgutachten externer Sachverständiger, die auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens erstellt werden. Wertminderungen auf Sachanlagen werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

## Leasingverhältnisse

Vertragliche Regelungen, die für einen bestimmten Zeitraum die Kontrolle über einen Vermögenswert (des Leasinggegenstandes) gegen eine Gegenleistung übertragen, werden als Leasingverhältnisse klassifiziert.

Bis zum 31. Dezember 2018 wurde gemäß IAS 17 das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen dann dem Leasingnehmer zugerechnet, wenn dieser die wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen aus dem Leasinggegenstand trug. Solche Finanzierungsleasingverhältnisse sind bei der TAG von untergeordneter Bedeutung. Als Leasingnehmer verfügt die TAG im Wesentlichen über Mietverhältnisse für Geschäftsräume, Fahrzeuge und Betriebs- und Geschäftsausstattung, bei denen das wirtschaftliche Eigentum beim Leasinggeber verbleibt. Bei diesen Operating-Leasingverhältnissen wurden Zahlungen als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt.

Im Rahmen des Vermietungsgeschäfts tritt die TAG weiterhin als Leasinggeber auf. Der Konzern hat diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasing eingestuft. Wesentliche Chancen und Risiken an den Immobilien werden nicht übertragen, und die Bilanzierung erfolgt beim Konzern. Mieteinnahmen werden linear über die Laufzeit eines Mietvertrags erfasst. Die Regelungen zu Leasingverhältnissen als Leasinggeber blieben mit der Einführung des IFRS 16 im Wesentlichen unverändert, sodass keine Anpassungen für Leasingverhältnisse vorzunehmen waren. Dies gilt ebenso für die als Operating-Leasingverhältnisse eingestufteten Unterleasingverhältnisse im Rahmen der Vermietung von als Erbbaurechten gehaltenen Immobilien.

Mit der Einführung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 hat ein Leasingnehmer grundsätzlich für alle Leasingverhältnisse die Nutzungsrechte an den zugrunde liegenden Vermögenswerten in der Bilanz anzusetzen, gleichzeitig wird eine korrespondierende Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts aller relevanten Leasingzahlungen erfasst. Das Nutzungsrecht wird in der Folge planmäßig über den Nutzungszeitraum abgeschrieben, soweit notwendig werden Wertminderungen berücksichtigt. Die Fortschreibung der Verbindlichkeit erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von weniger als zwölf Monaten wird von den Anwendungserleichterungen Gebrauch gemacht und die Zahlungen werden direkt aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bei Raummietverträgen sowie Kfz-Leasingverträgen, die neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf eine Trennung dieser Komponenten zu verzichten. Bei der Bestimmung der Vertragslaufzeiten werden Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen berücksichtigt, soweit deren Ausübung oder Nicht-Ausübung hinreichend sicher ist.

## Finanzielle Vermögenswerte

### a. Klassifizierung

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IFRS 9 werden unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells, im Rahmen dessen der jeweilige Vermögenswert gehalten wird, sowie der Eigenschaften ihrer Cashflows klassifiziert als

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AmC: Amortised Cost),
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL: Fair Value through Profit and Loss)
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI: Fair Value through Other Comprehensive Income)

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Eine Umklassifizierung ist nur bei Änderung des Geschäftsmodells zulässig.

Durch die TAG gehaltene Fremdkapitalinstrumente werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, sofern die Gesellschaft beabsichtigt, die Instrumente zu halten und die festgelegten Zahlungsströme, die ausschließlich Zins- und Tilgungskomponenten enthalten dürfen, zu realisieren. Dies betrifft bei der TAG die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und die liquiden Mittel.

Bei der erstmaligen Erfassung kann der Konzern unwiderruflich entscheiden, finanzielle Vermögenswerte, die ansonsten die Bedingungen für die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfüllen, zu FVTPL zu designieren, wenn dies dazu führt, ansonsten auftretende Rechnungslegungsanomalien („Accounting Mismatch“) zu beseitigen oder signifikant zu verringern. Von diesem Wahlrecht hat die TAG keinen Gebrauch gemacht.

Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, werden grundsätzlich als FVTPL klassifiziert. Alternativ besteht zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes ein einzelfallbezogenes, unwiderrufliches Wahlrecht, diese Instrumente als FVOCI zu designieren. In diesem Fall verbleiben kumulierte Zeitwertänderungen dauerhaft im Eigenkapital und werden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Auch von diesem Wahlrecht hat die TAG keinen Gebrauch gemacht. Inhaltlich betrifft dies bei der TAG die als andere finanziellen Vermögenswerte ausgewiesenen

Minderheitsbeteiligungen an nicht-börsennotierten Immobiliengesellschaften und Fonds, für die keine konkrete Veräußerungsabsicht besteht. Wertänderungen inklusive Dividenden oder Zinsen aus diesen Instrumenten werden ebenfalls im Beteiligungsergebnis erfasst.

Derivative Finanzinstrumente werden zu FVTPL bewertet. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt auf Basis etablierter Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten. Die Änderung des beizulegenden Zeitwerts dieser Derivate wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

#### **b. Erstmöglicher Ansatz**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind, angesetzt. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird.

Der erstmalige Ansatz eines finanziellen Vermögenswerts erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Bei Einstufung als AmC oder FVOCI werden zusätzlich Transaktionskosten berücksichtigt. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungs Komponente werden hingegen erstmalig mit ihrem Transaktionspreis angesetzt.

#### **c. Ausbuchung**

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert nicht mehr bestehen, oder wenn diese Rechte mit allen wesentlichen Chancen und Risiken übertragen werden.

#### **d. Wertberichtigungen**

Der Konzern bilanziert Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Der Konzern bemisst diese Wertberichtigungen grundsätzlich in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste. Wertberichtigungen werden jedoch in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen, wenn sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet.

Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste sind erwartete Kreditverluste, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit des Finanzinstruments resultieren. 12-Monats-Kreditverluste sind der Anteil der erwarteten Kreditverluste, die aus Ausfallereignissen resultieren, die innerhalb von zwölf Monaten (bzw. der kürzeren Laufzeit des Instruments) nach dem Abschlussstichtag möglich sind.

Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

## **Immobilien des Vorratsvermögens sowie andere Vorräte**

Die Immobilien des Vorratsvermögens enthalten Immobilien, die bereits zum Erwerbszeitpunkt für den Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen eines Erstellungs- bzw. Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf bestimmt sind. Bei Aufgabe der Veräußerungsabsicht erfolgt eine Umgliederung in die Renditeliegenschaften.

Immobilien des Vorratsvermögens sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Herstellungskosten umfassen die dem Entwicklungsprozess der Immobilie direkt zurechenbaren Kosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten.

## **Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden sowie latente Steuern**

Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von den bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz. Eine Ausnahme hierzu bildet ein Geschäfts- oder Firmenwert aus einem Unternehmenserwerb.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Die Bewertung tatsächlicher sowie latenter Steueransprüche oder Steuerschulden erfolgt unter Anwendung der Steuersätze und Steuergesetze, die nach den am Bilanzstichtag verfügbaren Informationen voraussichtlich in der Periode gültig sind, in der ein Anspruch realisiert oder eine Schuld erfüllt wird.

## **Liquide Mittel**

Die liquiden Mittel umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben mit ursprünglicher Fälligkeit zum Zeitpunkt des Erwerbs von weniger als drei Monaten.

## Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten

Renditeliegenschaften werden als zur Veräußerung bestimmt klassifiziert, wenn die TAG einen Entschluss zum Verkauf der betroffenen Immobilien trifft, diese sofort veräußerbar sind und ab diesem Zeitpunkt mit einer Umsetzung des Verkaufsvorhabens innerhalb eines Jahres zu rechnen ist. Die Bewertung erfolgt unverändert mit dem beizulegenden Zeitwert.

Andere langfristige Vermögenswerte bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Innerhalb der Bilanz werden das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten gesondert ausgewiesen.

## Eigenkapitalabgrenzung

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z.B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die von der TAG begebene Wandelschuldverschreibung beinhaltet aufgrund einer Barausgleichsoption seitens der TAG bilanziell keine Eigenkapitalkomponente. Stattdessen wird das neben dem Basisinstrument bestehende Wandlungsrecht als eingebettetes Derivat getrennt als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen.

## Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IFRS 9 werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet oder als zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust klassifiziert. Eine Klassifizierung als FVTPL erfolgt für finanzielle Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, für Derivate und bei Optierung als FVTPL. Bei der TAG werden ausschließlich die derivativen Finanzinstrumente dieser Kategorie zugeordnet. Sämtliche weiteren finanziellen Verbindlichkeiten werden als AmC klassifiziert und nach der erstmaligen Erfassung unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Der erstmalige Ansatz einer finanziellen Verbindlichkeit erfolgt am Handelstag zum beizulegenden Zeitwert. Bei Einstufung als AmC werden zusätzlich Transaktionskosten berücksichtigt. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind. Sie werden ebenfalls ausgebucht und durch eine neue Verbindlichkeit ersetzt, wenn sich bei einer Modifikation der Verbindlichkeit die vertraglich festgelegten Zahlungsströme wesentlich ändern.

Bei Bestehen zusammengesetzter Finanzinstrumente ist ein eingebettetes Derivat von seinem Basisvertrag zu trennen, wenn seine wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit denen des Basisvertrags verbunden sind, wenn ein vergleichbares eigenständiges Instrument der Definition eines Derivats entspräche und wenn das zusammengesetzte Instrument nicht ergebniswirksam zum beizulegenden Wert bewertet wird. Wird ein eingebettetes Derivat getrennt, erfolgt eine separate Bilanzierung und Bewertung der Komponenten nach den jeweils maßgebenden Regelungen.

## **Rückstellungen für Pensionen**

Der Konzern verfügte in der Vergangenheit über umfangreichere leistungsorientierte Versorgungspläne für ehemalige Vorstände und Mitarbeiter sowie ihre Familienangehörigen bei einzelnen Tochtergesellschaften. Aktuell bestehen diese nur noch für wenige Mitarbeiter. Die Berechnung der leistungsorientierten Verpflichtungen wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der laufenden Einmalprämien durchgeführt.

Der als Schuld zu erfassende Betrag ist die Summe der Barwerte der leistungsorientierten Verpflichtung. Ein nicht-saldierungsfähiger Anspruch auf Rückerstattung wird unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Zuführungen und Auflösungen werden, soweit sich der Rückerstattungsanspruch korrespondierend verändert, erfolgsneutral erfasst. Darüber hinausgehende Effekte werden im Zinsergebnis abgebildet.

## **Sonstige Rückstellungen**

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung, trotz Unsicherheiten bezüglich des Betrags oder der zeitlichen Inanspruchnahme, möglich ist. Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten im Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst, soweit der Zinseffekt wesentlich ist.

## **Eventualverbindlichkeiten**

Die Eventualverbindlichkeiten beinhalten auf vergangenen Ereignissen basierende mögliche Verpflichtungen, die erst noch durch künftige Ereignisse konkretisiert werden, oder bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich oder in der Höhe nicht ausreichend verlässlich schätzbar ist. Eventualverbindlichkeiten werden nicht bilanziell erfasst.

## Erlöserfassung

Im Rahmen eines Mietverhältnisses realisiert der Konzern zum einen Mieterträge, die nach IFRS 16 linear über die Laufzeit eines Mietvertrags erfasst werden, und zum anderen Erträge für erbrachte umlegbare Betriebs- und Nebenkosten, die nach IFRS 15 entsprechend der Prinzipal-Methode erfasst und über den Zeitraum der Leistungserfüllung, der im Wesentlichen dem Zeitpunkt der Aufwandserfassung entspricht, realisiert werden. Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen keine separat identifizierbaren Leistungsverpflichtungen dar, die dem Mieter einen abgrenzbaren Nutzen stiften, hierfür erfolgt eine Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten.

Die Verteilung der Gesamtvergütung auf die einzelnen Leistungskomponenten erfolgt grundsätzlich auf Basis ihrer relativen Einzelveräußerungspreise, welche im Wesentlichen den Nominalwerten der Miete bzw. Betriebs- und Nebenkosten entspricht.

Unabhängig vom tatsächlichen Leistungszeitraum erhält die TAG von ihren Mietern Vorauszahlungen auf Betriebskosten. Über die umlegbaren Betriebskosten und die erhaltenen Vorauszahlungen für einen Abrechnungszeitraum, der überwiegend dem Kalenderjahr entspricht, wird im Folgejahr eine Betriebskostenabrechnung vorgenommen.

Weitere Erträge aus Dienstleistungen werden in derjenigen Periode erfasst, in der die Dienstleistung erbracht ist.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert. Dividenderträge werden zu dem Zeitpunkt bilanziert, zu dem das Recht auf Erhalt der Zahlung entsteht.

## Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die Tochterunternehmen der TAG erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Investitions- und Baukostenzuschüssen. Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden. Investitionszuschüsse, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von Vermögenswerten gewährt werden, werden von den Anschaffungskosten abgesetzt und mittels verminderter Abschreibungen über die planmäßige Nutzungsdauer des Vermögensgegenstandes erfolgswirksam erfasst. Im Zusammenhang mit zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Renditeliegenschaften gewährte Baukostenzuschüsse werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

## Aktienbasierte Vergütung

### (i) Vorstand

Der Vorstand der TAG erhält seit dem Geschäftsjahr 2018 im Rahmen eines Long Term Incentive Plans (LTIP) eine variable Vergütung in Aktien der TAG, die sich am Total Shareholder Return (als Summe aus Aktienkurssteigerung zuzüglich gezahlter Dividenden im jeweiligen Geschäftsjahr) der TAG-Aktie in einem dreijährigen Zeitraum bemisst. Der LTIP ist der Höhe nach auf TEUR 300 p.a. begrenzt (cap) und erfolgt in Form von eigenen TAG-Aktien, die zuvor von der Gesellschaft am Markt erworben wurden. Für Weiterveräußerungen bestehen keine Sperrfristen.

Diese Komponente der variablen Vergütung wird mit ihrem beizulegenden Zeitwert bemessen, Bewertungsstichtag ist der 1. Januar eines jeden Jahres. Der Wert wurde durch einen unabhängigen Sachverständigen auf Basis einer Monte-Carlo-Simulation ermittelt. Die entsprechend ermittelten Personalaufwendungen werden direkt als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst und über den Erdienungszeitraum, der dem jeweiligen Geschäftsjahr entspricht, linear verteilt.

Im Rahmen des LTIP wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr noch keine TAG-Aktien übertragen. Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Personalaufwand aus dem LTIP belief sich im Geschäftsjahr 2019 für alle drei Vorstände insgesamt auf TEUR 137 (Vorjahr: TEUR 188).

Nähere Erläuterungen zur Vorstandsvergütung sind im Abschnitt „Vergütungssystem für den Vorstand“ im zusammengefassten Lagebericht dargestellt.

### (ii) Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Allen Mitarbeitern im Konzern der TAG wird seit dem Geschäftsjahr 2018 die Möglichkeit gewährt, einmal jährlich verbilligt TAG-Aktien zu erwerben, die von der Gesellschaft zuvor am Markt als eigene Aktien erworben wurden. Der den Mitarbeitern gewährte Preisabschlag wird zu Beginn des Geschäftsjahres festgelegt, Bemessungsgrundlage ist, analog zum LTIP für den Vorstand, der volumengewichtete Durchschnittskreis (VWAP) der TAG-Aktie im Xetra-Handel über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres. Für die Mitarbeiter bestehen dabei bestimmte Höchstgrenzen, zu denen Aktien verbilligt erworben werden können. Nach Erwerb können die Aktien für einen Zeitraum von drei Jahren nicht veräußert oder belastet werden, es sein denn, das Anstellungsverhältnis des betreffenden Mitarbeiters endet vorher.

Der den Mitarbeitern gewährte Vorteil aus dem verbilligten Aktienerwerb wird ebenfalls mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die entsprechend ermittelten Personalaufwendungen von TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 104) werden in voller Höhe als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 15.300 (Vorjahr: 32.885) TAG-Aktien an Mitarbeiter übertragen.

## WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

### Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken als Renditeliegenschaften oder zur Selbstnutzung bzw. zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Die TAG wendet für die Bewertung der Renditeliegenschaften das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IAS 40 an, alternativ hätte das Anschaffungskostenmodell gewählt werden können. Die Bewertung der Immobilien des Sachanlagevermögens erfolgt mit ihren (fortgeführten) Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die Bewertung der Immobilien des Vorratsvermögens mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert.
- Im Rahmen der Bestimmung der Umsatzerlöse aus Vermietung müssen die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechneten Leistungen dahingehend untersucht werden, ob eine originäre Leistungserbringung als Prinzipal oder die Vermittlung einer Fremdleistung als Agent vorliegt. Die Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ erfüllt sein müssen, sind die primäre Verantwortung für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung. Bei einer Einstufung der Leistungserbringung als Prinzipal kommt es zu einem erhöhten Umsatzausweis und in gleicher Höhe zu erhöhten Aufwendungen aus Vermietung.
- Bei der Akquisition von Immobiliengesellschaften ist zu überprüfen, ob dieser Erwerb als Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 einzustufen oder als Erwerb einzelner Vermögenswerte und Schulden abzubilden ist. Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten zuzüglich nicht-beherrschender Anteile und dem Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst. Der Erwerb und Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird dagegen als unmittelbarer Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften führt entsprechend nicht zu einem Unterschiedsbetrag.

## Schätzungen

Der Konzern trifft Einschätzungen und Annahmen, die die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert. Alle wesentlichen Schätzungen werden durch den Vorstand laufend überprüft und bei Bedarf prospektiv angepasst.

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode durch Abzinsung künftig erwarteter Einnahmeüberschüsse. Der sich ergebende Bruttokapitalwert wird durch Abzug von Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt. Die für die Bewertung wesentlichen Faktoren wie künftige Mieterträge, Kalkulationszinssätze oder Transaktionskosten werden durch die TAG in Zusammenarbeit mit dem Sachverständigen geschätzt. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag EUR 5.200,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4.666,7 Mio.).
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungswerte für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert dieser Immobilien EUR 58,5 Mio. (Vorjahr: EUR 52,3 Mio.).
- Für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die jeweilige steuerliche Unternehmensplanung von zentraler Bedeutung. Diese Planungen werden unter verschiedenen Schätzungen, z.B. im Hinblick auf die zukünftige Ertrags- und Aufwandsentwicklung, erstellt. Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der aktiven latenten Steuern EUR 49,7 Mio. (Vorjahr: EUR 70,0 Mio.).
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mängelbeseitigungen, Schadensersatz und Prozessrisiken sowie Steuerrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf EUR 22,8 Mio. (Vorjahr: EUR 31,9 Mio.).

# ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

## 1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITELIEGENSCHAFTEN)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

Renditeliegenschaften in TEUR	2019	2018
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>4.666.673</b>	<b>4.166.008</b>
Zugang durch Kauf von Immobilien	39.674	123.173
Investitionen in Bestandsimmobilien	66.716	61.229
Übertragungen aus selbstgenutzten Sachanlagen	0	88
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-6.055	-86.935
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	18.332	0
Veräußerungen	-791	-26.752
Marktwertveränderungen	415.444	429.862
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>5.199.993</b>	<b>4.666.673</b>

Der Buchwert enthält den beizulegenden Zeitwert der Immobilien. Hiervon entfallen rund EUR 141,4 Mio. (Vorjahr: rund EUR 114,9 Mio.) auf Erbbaurechte, die als Finanzinvestitionen eingestuft und als Finanzierungsleasing bilanziert werden. Zusätzlich wird den Erbbaurechten der Wert der passivierten Leasingverbindlichkeiten von EUR 4,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4,5 Mio.) hinzugerechnet.

Die Modernisierungsaufwendungen für das Gesamtportfolio der TAG setzen sich wie folgt zusammen:

Modernisierungsaufwendungen in TEUR	2019	2018
Investitionen in Renditeliegenschaften	66.716	61.229
Investitionen in Immobilien des Vorratsvermögens	7.651	8.332
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	243	0
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen</b>	<b>74.610</b>	<b>69.561</b>

Die Renditeliegenschaften dienen in Höhe von EUR 4,8 Mrd. (Vorjahr: EUR 4,3 Mrd.) der Besicherung von Bankverbindlichkeiten, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für Renditeliegenschaften enthalten:

Renditeliegenschaften in TEUR	2019	2018
Umsätze aus Vermietung (Netto-Ist-Miete)*	309.472	292.712
Aufwendungen aus Vermietung	-54.681	-53.092
<b>Gesamt</b>	<b>254.791</b>	<b>239.620</b>

\* davon im Geschäftsjahr 2019 TEUR 9.154 aus der Vermietung von als Erbbaurechten gehaltenen Renditeliegenschaften

Im Bereich der Vermietung bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüber hinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Langfristige Mietverträge mit gewerblichen Mietern sind von untergeordneter Bedeutung.

Die TAG hat zum 30. Juni sowie zum 31. Dezember 2019 durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen ihren gesamten Immobilienbestand bewerten lassen. Die Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf:

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

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

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

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

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

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

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

Region	Berlin		Chemnitz		Dresden		Rhein-Ruhr		Erfurt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>772,8</b>	<b>683,3</b>	<b>347,1</b>	<b>316,5</b>	<b>527,1</b>	<b>472,4</b>	<b>317,7</b>	<b>290,1</b>	<b>666,7</b>	<b>587,7</b>
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	41,3	37,4	24,5	23,4	27,9	27,2	18,2	17,8	37,8	36,8
Leerstand (in %)	4,0	5,1	8,4	10,1	2,4	2,8	2,9	3,3	3,6	4,2
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	88	88	94	95	92	94	92	93	92	90
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,1	1,1	0,6	0,6	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1
Instandhaltungskosten (in EUR/m <sup>2</sup> )	8,9	8,7	8,8	8,6	9,1	9,0	9,1	9,1	9,5	9,4
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	221	216	234	228	245	242	259	260	228	227
Struktureller Leerstand (in %)	3,4	3,7	4,5	4,7	2,7	2,9	1,7	1,7	2,0	2,4
Diskontierungszinssatz (in %)	4,9	5,2	5,3	5,7	5,1	5,2	5,2	5,4	5,0	5,4
Kapitalisierungszinssatz (in %)	3,8	4,1	4,7	5,1	3,9	4,1	4,0	4,2	3,9	4,3

Region	Gera		Hamburg		Leipzig		Rostock		Salzgitter	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>429,9</b>	<b>390,6</b>	<b>549,6</b>	<b>490,4</b>	<b>568,3</b>	<b>515,4</b>	<b>473,7</b>	<b>402,0</b>	<b>525,1</b>	<b>498,0</b>
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	32,2	30,2	29,2	30,1	36,0	34,6	28,4	21,7	34,9	34,2
Leerstand (in %)	7,7	9,1	4,8	4,0	6,3	5,0	4,1	3,9	5,5	5,1
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	92	92	92	93	91	93	92	92	97	96
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,6	0,5	1,1	1,1	0,9	0,8	0,8	0,9	0,8	0,8
Instandhaltungskosten (in EUR/m <sup>2</sup> )	9,0	8,6	8,4	8,1	8,8	8,3	8,9	8,9	9,1	9,1
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	238	221	245	235	235	222	244	240	244	244
Struktureller Leerstand (in %)	4,8	4,9	1,6	1,9	4,0	4,2	3,3	3,2	2,2	2,5
Diskontierungszinssatz (in %)	5,6	5,8	5,1	5,4	5,2	5,5	4,9	5,3	5,3	5,5
Kapitalisierungszinssatz (in %)	4,9	5,2	3,8	4,2	4,3	4,7	4,1	4,4	4,5	4,6

Darüber hinaus bestehen nicht den Regionen bzw. ihren jeweiligen Leitern direkt zugeordnete Aktivitäten in Form von durch den Konzern betriebenen Serviced Apartments und in Form von Gewerbeimmobilien. Der Marktwert der dort enthaltenen Renditeliegenschaften beträgt EUR 21,9 Mio. (Vorjahr: EUR 20,3 Mio.) und ist damit aus Konzernsicht nicht von wesentlicher Bedeutung.

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

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

<b>Sensitivitätsanalyse in EUR Mio.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Marktwert Renditeigenschaften	5.199.993	4.666.673
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Marktmiete (+/- 2,0%)	79/-83	73/-70
Marktmietsteigerung (+/- 0,2%)	308/-277	234/-256
Instandhaltungskosten (-/+ 10%)	106/-106	92/-107
Verwaltungskosten (-/+ 10%)	47/-49	37/-38
Struktureller Leerstand (-/+ 1,0%)	83/-84	11/-11
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-/+ 0,5%)	759/-582	623/-491

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

## 2. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt:

<b>Immaterieller Vermögenswert in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>		
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>9.869</b>	<b>9.348</b>
Zugänge	2.423	527
Abgänge	-106	-6
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>12.186</b>	<b>9.869</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>8.889</b>	<b>7.523</b>
Zugänge	774	1.372
Abgänge	-106	-6
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>9.557</b>	<b>8.889</b>
<b>Buchwert 31. Dezember</b>	<b>2.629</b>	<b>980</b>

### 3. SACHANLAGEN

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt:

#### Sachanlagen in TEUR

<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>Immobilien</b>	<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>Summe</b>
<b>Stand per 01.01.2018</b>	<b>11.494</b>	<b>21.609</b>	<b>33.103</b>
Zugänge	0	5.469	5.469
Abgänge	0	-532	-532
Umgliederung in Renditelegenschaften	-88	0	-88
<b>Stand per 31.12.2018</b>	<b>11.406</b>	<b>26.546</b>	<b>37.952</b>
Zugänge	29	8.425	8.454
Abgänge	0	-1.646	-1.646
<b>Stand per 31.12.2019</b>	<b>11.435</b>	<b>33.325</b>	<b>44.760</b>

<b>Kumulierte Abschreibungen</b>	<b>Immobilien</b>	<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>Summe</b>
<b>Stand per 01.01.2018</b>	<b>1.714</b>	<b>7.397</b>	<b>9.111</b>
Zugänge	198	2.704	2.902
Wertauffholungen	-37	0	-37
Abgänge	0	-390	-390
<b>Stand per 31.12.2018</b>	<b>1.875</b>	<b>9.711</b>	<b>11.586</b>
Zugänge	190	3.602	3.792
Wertauffholungen	-5	0	-5
Abgänge	0	-1.540	-1.540
<b>Stand per 31.12.2019</b>	<b>2.060</b>	<b>11.773</b>	<b>13.833</b>
<b>Buchwert 31.12.2018</b>	<b>9.531</b>	<b>16.835</b>	<b>26.366</b>
<b>Buchwert 31.12.2019</b>	<b>9.375</b>	<b>21.552</b>	<b>30.926</b>

Die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien dienen vollständig der Besicherung von Bankverbindlichkeiten, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen. Sie enthalten stille Reserven als Differenz zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert von EUR 9,7 Mio. (Vorjahr: EUR 8,2 Mio.).

#### 4. NUTZUNGSRECHTE

Die Entwicklung der Nutzungsrechte ist nachfolgend dargestellt:

##### Nutzungsrechte in TEUR

Anschaffungskosten	Immobilien	Fahrzeuge	IT-Ausstattung	Summe
Erstanwendung IFRS 16 zum 01.01.2019	8.314	1.457	392	10.163
Zugänge	3	952	292	1.247
Abschreibungen	-1.148	-894	-188	-2.230
<b>Stand per 31.12.2019</b>	<b>7.169</b>	<b>1.515</b>	<b>469</b>	<b>9.180</b>

Der Konzern mietet im Bereich Immobilien vor allem Büro-, Lager und Werkflächen an. Teilweise bestehen Verlängerungsoptionen, die derzeit noch nicht in der relevanten Vertragslaufzeit berücksichtigt wurden. Bei Ausübung dieser Optionen wären bei der Bewertung der Nutzungsrechte zusätzliche Zahlungsmittelabflüsse von bis zu EUR 8,5 Mio. zu berücksichtigen. Kurzfristig kündbare Mietverträge wurden nicht als Nutzungsrechte bilanziert. Betriebs- und Nebenkosten wurden als variable Leasingzahlungen nicht berücksichtigt.

Fahrzeuge werden in der Regel für einen Zeitraum von drei Jahren angemietet, ebenso wie einzelne IT-Ausstattungen, bei denen zudem regelmäßig eine vorteilhafte Kaufoption zum Ende der Laufzeit vereinbart wird.

#### 5. ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Minderheitsbeteiligungen an nicht-börsennotierten Immobiliengesellschaften und geschlossenen Immobilienfonds, die zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden. Im Geschäftsjahr 2019 wurden darüber hinaus 49% der Anteile an einer Gesellschaft erworben, die nach der Equity-Methode bilanziert wird.

Der Posten entwickelte sich wie folgt:

Andere finanzielle Vermögenswerte in TEUR	2019	2018
Beteiligungen	8.624	8.162
Assoziierte Unternehmen - at equity	16	0
Geleistete Kauttionen	363	0
<b>Gesamt</b>	<b>9.003</b>	<b>8.162</b>

Die geleisteten Kauttionen betreffen im Wesentlichen angemietete Büroflächen.

## 6. TATSÄCHLICHE UND LATENTE ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE UND -SCHULDEN

Die aktiven (+) und passiven (-) latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Latente Steuern in TEUR	2019		2018		Veränderung
	Aktive	Passive	Aktive	Passive	
Steuerliche Verlustvorräte (inkl. Zinsvortrag)	48.904	0	64.725	0	-15.821
Immobilienportfolio	382	-514.246	542	-437.660	-76.746
Sachanlagen	21	-2.948	0	-1	-2.926
Andere finanzielle Vermögenswerte	4	-1.408	4	-1.317	-91
Verbindlichkeiten	3.319	-3.561	313	-4.242	3.687
Rückstellungen	1.577	-427	2.509	-295	-1.064
Derivative Finanzinstrumente	21.085	0	11.918	0	9.167
<b>Summe</b>	<b>75.292</b>	<b>-522.590</b>	<b>80.011</b>	<b>-443.515</b>	<b>-83.794</b>
Saldierung	-25.563	25.563	-10.059	10.059	-
<b>Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz</b>	<b>49.730</b>	<b>-497.027</b>	<b>69.952</b>	<b>-433.456</b>	<b>-</b>
<b>Erfolgswirksame Veränderung 2019</b>					<b>-83.794</b>

Die Veränderung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente bezieht sich im Wesentlichen auf das zum beizulegenden Zeitwert erfasste Wandlungsrecht aus der von der TAG begebenen Wandelschuldverschreibung.

Die Ertragsteuern in der Gewinn- und Verlustrechnung setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in TEUR	2019	2018
Laufende Steuern	-7.170	-4.031
Latente Steuern	-83.794	-49.974
<b>Gesamt</b>	<b>-90.964</b>	<b>-54.005</b>

Die laufenden Ertragsteuern enthalten neben den Steueraufwendungen für das abgelaufene Jahr einen Steuerertrag für Vorjahre in Höhe von TEUR 758 (Vorjahr: TEUR 50).

In Höhe von TEUR 67.973 (Vorjahr: TEUR 64.806) resultiert ein latenter Steueraufwand aus der Veränderung temporärer Differenzen. Der Aufwand aus der Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorräte beträgt TEUR 15.821 (Vorjahr: Ertrag TEUR 14.778).

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Ertragsteuererstattungsansprüche beinhalten unverändert überwiegend Erstattungen zur Kapitalertragsteuer für Vorjahre. Die Ertragsteuerschulden enthalten Ertragsteuern für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 6.979 (Vorjahr: TEUR 1.210). Die übrigen Ertragsteuerschulden entfallen auf Ertragsteuern für Vorjahre.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

<b>Tatsächliches Steuerergebnis in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	547.338	542.214
Erwartetes Steuerergebnis (32,275 %)	-176.653	-175.000
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	1.034	4.562
Wertberichtigungen auf latente Steuern sowie Nutzung bislang nicht erfasster Verlust- / Zinsvorträge	-8.709	19.179
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht-abzugsfähige Aufwendungen	-2.467	-2.560
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	96.000	101.419
Konsolidierungsergebnisse	0	5
Übrige	-169	-1.610
<b>Tatsächliches Steuerergebnis</b>	<b>-90.964</b>	<b>-54.005</b>

Der Effekt aus der Gewerbesteuerfreistellung resultiert insbesondere aus der sogenannten „erweiterten Kürzung“ des Gewerbeertrags. Diejenigen Gesellschaften, die ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen, haben die Möglichkeit, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, sodass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

<b>Theoretischer Steuersatz in %</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Körperschaftsteuer	15,000	15,000
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuer	16,450	16,450
<b>Gesamt</b>	<b>32,275</b>	<b>32,275</b>

Die rechnerische Konzernsteuerquote beträgt 16,6 % (Vorjahr: 10,0 %).

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von EUR 110 Mio. (Vorjahr: EUR 112 Mio.) und zur Gewerbesteuer von EUR 177 Mio. (Vorjahr: EUR 113 Mio.) sowie Zinsvorträge in Höhe von EUR 3 Mio. (Vorjahr: EUR 7 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint.

Der Gesamtbetrag nicht erfasster temporärer Differenzen, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen stehen, beträgt EUR 138 Mio. (Vorjahr: EUR 83 Mio.). Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung dieser Anteile derzeit nicht geplant ist.

## 7. IMMOBILIEN DES VORRATSVERMÖGENS UND ANDERE VORRÄTE

Die Veränderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres sind nachfolgend dargestellt:

<b>Immobilien des Vorratsvermögens in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>52.296</b>	<b>48.149</b>
Zugänge	7.651	9.278
Wertminderungen	-3	-182
Wertauffholungen	59	362
Abgänge	-1.551	-5.311
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>58.452</b>	<b>52.296</b>

Die innerhalb des Vorratsvermögens ausgewiesenen Immobilien dienen in Höhe von EUR 34,2 Mio. (Vorjahr: EUR 30,8 Mio.) der Besicherung von Bankverbindlichkeiten, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen. Der Posten enthält Immobilien in Höhe von EUR 21,8 Mio. (Vorjahr: 46,4 Mio.), deren Veräußerung voraussichtlich erst nach mehr als zwölf Monaten erfolgen wird.

Die Immobilien des Vorratsvermögens beinhalten stille Reserven als Differenz zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert in Höhe von EUR 75,4 Mio. (Vorjahr: EUR 51,7 Mio.).

Im Rahmen einer Projektentwicklung wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 231 (Vorjahr: TEUR 456) aktiviert.

Die anderen Vorräte enthalten im Wesentlichen Heizmaterial.

## 8. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Forderungen aus Vermietung	16.599	13.397
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	116	124
Übrige	717	656
<b>Gesamt</b>	<b>17.432</b>	<b>14.177</b>

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen sind wie im Vorjahr zum Stichtag durch entsprechend hinterlegte liquide Mittel abgesichert.

Die Forderungen aus Vermietung enthalten einen Posten von EUR 9,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5,2 Mio.) aus der Saldierung von Bruttoforderungen von EUR 140,1 Mio. (Vorjahr: EUR 140,9 Mio.) für noch nicht abgerechnete, umlegbare Betriebs- und Nebenkosten mit den entsprechenden Vorauszahlungen durch die Mieter. Auf abgerechnete Betriebs- und Nebenkosten entfallen Forderungen in Höhe von TEUR 2.649 (Vorjahr: TEUR 4.452).

Die Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

<b>Einzelwertberichtigungen in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>8.459</b>	<b>11.082</b>
Verbrauch	-2.516	-4.111
Auflösung	-2.120	-2.366
Zugänge	4.823	3.681
Erstkonsolidierung	0	173
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>8.645</b>	<b>8.459</b>

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Wertberichtigungen und Ausbuchungen) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Mieter in Höhe von TEUR 4.386 (Vorjahr: TEUR 4.441) ergebniswirksam erfasst.

## 9. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Weiterbelastbare Verpflichtungen für Pensionen	4.363	4.077
Darlehen an Minderheitsgesellschafter	3.894	3.857
Überzahlungen an Lieferanten	2.045	2.097
Übrige	694	1.034
<b>Gesamt</b>	<b>10.996</b>	<b>11.065</b>

Die Darlehen an Minderheitsgesellschafter sind vollständig durch Verpfändung von Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften besichert.

## 10. GELEISTETE ANZAHLUNGEN AUF UNTERNEHMENSERWERBE

Die geleisteten Anzahlungen auf Unternehmenserwerbe beinhalten den auf ein Treuhandkonto gezahlten Kaufpreis zum Erwerb aller Anteile an der Vantage Development S.A. in Polen. Der Abschluss des Kaufvertrags erfolgte am 8. November 2019, der Nutzen- und Lastenwechsel trat am 13. Januar 2020 in Kraft.

## 11. LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben bei Kreditinstituten sowie, allerdings nur in geringem Umfang, Kassenbestände. Zur Überleitung auf den Finanzmittelfonds wird auf den Abschnitt „Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung“ verwiesen.

## 12. ZUR VERÄUSSERUNG BESTIMMTES LANGFRISTIGES VERMÖGEN UND SCHULDEN

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

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Postens dar:

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen in TEUR	2019	2018
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>86.995</b>	<b>51.502</b>
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	6.055	86.935
Aktivierete Instandhaltung	243	0
Marktwertveränderungen	-1.402	0
Veräußerungen	-39.023	-51.442
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	-18.332	0
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>34.536</b>	<b>86.995</b>

Für einen Anteil von EUR 9,9 Mio. (Vorjahr: EUR 32,8 Mio.) wurden bereits Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für das erste Halbjahr 2020 erwartet wird. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3 der weiteren zur Veräußerung bestimmten Immobilien basiert auf der Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen. Die Vorgehensweise zur Bewertung ist in den Erläuterungen zu Renditeliegenschaften näher dargestellt, ebenso wie die wesentlichen Bewertungsparameter.

Die Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung stehendem Vermögen betreffen Leasingverbindlichkeiten aus Erbbaurechten.

## 13. EIGENKAPITAL

### **Grundkapital, Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien (Genehmigte und Bedingte Kapitalien) sowie zum Rückkauf von Aktien**

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag unverändert gegenüber dem Vorjahr EUR 146.498.765,00. Das Grundkapital ist unverändert eingeteilt in 146.498.765 stimmgrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Mai 2019 wurden eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln und eine anschließende ordentliche Kapitalherabsetzung vorgenommen. Zunächst wurden aus den nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB gebundenen Kapitalrücklagen ein Teilbetrag von EUR 750 Mio. in Grundkapital umgewandelt, und das Grundkapital um diesen Betrag erhöht, ohne dass neue Aktien ausgegeben wurden. Anschließend wurde das erhöhte Grundkapital wieder auf den ursprünglichen Betrag reduziert. Auch in diesem zweiten Schritt verbleibt die Aktienzahl unverändert. Mit dieser mehrstufigen Kapitalmaßnahme wurde der Herabsetzungsbetrag von EUR 750 Mio. in die freie Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB eingestellt. Die mit dieser Kapitalmaßnahme kraft Gesetzes einhergehende Erhöhung des Bedingten Kapitals wurde mit dem gleichen Beschluss durch eine Herabsetzung auf den ursprünglichen Betrag zurückgenommen. Im Geschäftsjahr wurden EUR 250 Mio. im Rahmen der Bilanzaufstellung aus der freien Kapitalrücklage entnommen.

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Mai 2018 wurde das „Genehmigte Kapital 2018“ beschlossen und der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 22. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 29 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29 Mio. Stückaktien zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Mai 2018 wurde das von der Hauptversammlung am 16. Mai 2017 beschlossene „Bedingte Kapital 2017/I“ als „Bedingtes Kapital 2018/I“ neu gefasst. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 29 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29 Mio. neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß den Ermächtigungen der Hauptversammlungen vom 14. Juni 2013, vom 19. Juni 2015, vom 16. Mai 2017 oder vom 23. Mai 2018 von der Gesellschaft oder durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt jeweils zu dem gemäß den vorbezeichneten Ermächtigungsbeschlüssen festzulegenden Wandlungs- bzw. Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind, und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden.

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 17. Juni 2016 eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 16. Juni 2021 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen.

Auf Grundlage dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft in den Geschäftsjahren 2016 und 2018 über die Börse 60.000 bzw. 150.000 eigene Aktien zur Bedienung des Mitarbeiterbeteiligungsprogrammes und der langfristigen Vorstandsvergütung erworben. In 2019 hat die Gesellschaft hiervon im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogrammes 15.300 Aktien zu einem Kurs von EUR 20,74 je Aktie (Vorjahr: 32.885 Aktien zu EUR 17,42 je Aktie) an Mitarbeiter übertragen. Zum Stichtag verfügt die TAG über einen Bestand von 161.815 (Vorjahr: 177.115) eigene Aktien, dies entspricht 0,11 % (Vorjahr: 0,12 %) des Grundkapitals. Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt TEUR 146.337 (Vorjahr TEUR 146.322).

## Rücklagen

Die Kapitalrücklage resultiert im Wesentlichen aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen aus Vorjahren sowie aus Entnahmen zum Ausgleich handelsrechtlicher Jahresfehlbeträge. Ferner werden in diesem Posten Effekte aus Anteilsauf- und -abstockungen ohne Statuswechsel ausgewiesen.

Die Gewinnrücklagen betreffen die gesetzliche Rücklage nach den Regelungen des § 150 AktG und die kumulierten Effekte aus der Erstanwendung des IFRS 9.

Die Rücklage für Hedge Accounting beinhaltetete in der Vergangenheit Gewinne und Verluste aus Zinssicherungsinstrumenten (Cashflow Hedges). Sie hat sich nach Abzug latenter Ertragsteuereffekte bis zur vollständigen Ablösung dieser Instrumente in 2018 wie folgt entwickelt:

### Rücklage für Hedge Accounting in TEUR

<b>Bestand 01.01.2018</b>	<b>-112</b>
Unrealisierte Gewinne und Verluste	418
Ergebniswirksam erfasst	-252
Latenter Steuereffekt	-54
<b>Bestand zum 31.12.2018</b>	<b>0</b>

Die ergebniswirksam innerhalb des Zinsergebnisses erfassten Beträge betrafen im Wesentlichen aus der Rücklage für Hedge Accounting umzubuchende Beträge, die aufgrund des Eintritts der erwarteten Transaktion erfolgswirksam wurden.

## Dividende

Der Vorstand der TAG plant, vorbehaltlich der hierfür erforderlichen Zustimmung des Aufsichtsrats, für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende von EUR 0,82 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,75 je Aktie) der Hauptversammlung zur Ausschüttung vorzuschlagen.

## Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter

Der Posten betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen. Sofern diesen Gesellschaftern Ausgleichszahlungen in Form von jährlichen Garantiedividenden über einen unkündbaren Mindestzeitraum zustehen, wurden diese als sonstige langfristige Verbindlichkeit erfasst.

Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter.

## 14. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar, wobei sich die Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019 um TEUR 10.163 durch die Erstanwendung von IFRS 16 erhöht haben:

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	01.01.2019	Cashflow aus Finan- zierungs- tätigkeit	Ände- rungen des Zeit- werts	Nicht- zahlungs- wirksame Ände- rungen	Sonstige		31.12.2019
					Zinsauf- wand	gezahlte Zinsen	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.855.544	48.908	0	0	41.081	-44.336	1.901.197
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	285.763	116.287	0	0	4.676	-3.750	402.976
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	257.527	0	0	0	3.014	-1.666	258.875
Derivative Finanzinstrumente	42.005	0	29.503	0	0	0	71.508
Leasingverbindlichkeiten	14.645	-2.031	0	1.160	267	0	14.041
Übrige Finanzverbindlichkeiten	26.587	-1.863	0	871	184	0	25.779
<b>Gesamt</b>	<b>2.482.071</b>	<b>161.301</b>	<b>29.503</b>	<b>2.031</b>	<b>49.486</b>	<b>-49.724</b>	<b>2.674.376</b>

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	01.01.2018	Cashflow aus Finan- zierungs- tätigkeit	Ände- rungen des Zeit- werts	Nicht- zahlungs- wirksame Ände- rungen	Sonstige		31.12.2018
					Zinsauf- wand	gezahlte Zinsen	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.935.436	-84.216	0	0	43.231	-38.907	1.855.544
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	322.221	-41.764	0	0	19.719	-14.413	285.763
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	256.175	0	0	0	3.004	-1.652	257.527
Derivative Finanzinstrumente	8.358	2.838	30.974	0	278	-443	42.005
Übrige Finanzverbindlichkeiten	26.178	3.638	1.128	0	999	-874	31.069
<b>Gesamt</b>	<b>2.548.368</b>	<b>-119.504</b>	<b>32.102</b>	<b>0</b>	<b>67.231</b>	<b>-56.289</b>	<b>2.471.908</b>

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie die Abtretung von Mieteinnahmen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung von Financial Covenants) verwertet werden.

### Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen

Die TAG hat im Geschäftsjahr 2018 zwei Unternehmensanleihen platziert. Die erste Unternehmensanleihe 2018/2023 über EUR 125 Mio. hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 1,25% p.a. verzinst. Die zweite Unternehmensanleihe 2018/2025 über ebenfalls EUR 125 Mio. verfügt über eine Laufzeit von sieben Jahren, der jährliche Zins beläuft sich auf 1,75%. Beide Unternehmensanleihen sind unbesichert.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2019 ein Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 102 Mio. mit Laufzeittranchen von fünf Jahren (EUR 59 Mio.) und sieben Jahren (EUR 43 Mio.) begeben. Die Verzinsung beläuft sich auf 1,125 % bzw. 1,250 % p. a.

Seit dem Geschäftsjahr 2018 werden zudem im Umfang von in der Regel bis zu EUR 50 Mio. kurzfristige Inhaberschuldverschreibungen als Sonderform der Unternehmensanleihe mit Laufzeiten von in der Regel einem bis sechs Monaten (sogenannte „Commercial Papers“) begeben. Zum 31. Dezember 2019 ist hiervon ein Nominalbetrag von EUR 50 Mio. (Vorjahr: EUR 35,0 Mio.) ausstehend.

## **Wandelanleihen**

Im Geschäftsjahr 2017 hat die TAG eine Wandelschuldverschreibung (Wandelanleihe) mit einem Nominalwert von EUR 262 Mio. platziert. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit von fünf Jahren, ist unbesichert und wird mit einem Kupon von 0,625% p.a. verzinst. Der Wandlungspreis beträgt zum Stichtag EUR 17,6884 (Vorjahr: EUR 17,8522).

## **Derivative Finanzinstrumente**

In den derivativen Finanzinstrumenten ist mit TEUR 65.329 (Vorjahr: TEUR 36.926) der Zeitwert des Wandlungsrechts aus der Wandelschuldverschreibung abgebildet.

Weiterhin sind Kaufpreisgarantien für Minderheitsbeteiligungen an Tochtergesellschaften mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 6.179 (Vorjahr: TEUR 5.078) enthalten.

## **Leasingverbindlichkeiten und übrige Finanzverbindlichkeiten**

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verpflichtungen aus Leasingverbindlichkeiten von TEUR 11.647 (Vorjahr: TEUR 4.482) sowie aus Garantiedividenden an nicht-beherrschende Gesellschafter in Höhe von TEUR 5.388 (Vorjahr: TEUR 6.367). Innerhalb der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zudem die innerhalb eines Jahres fälligen Leasingverbindlichkeiten und Garantiedividenden sowie die Andienungsrechte von nicht-beherrschenden Gesellschaftern ausgewiesen.

Die nicht-zahlungswirksamen Änderungen der Leasingverbindlichkeiten betreffen neu zu bilanzierende Verträge sowie Umgliederungen. Die nicht-zahlungswirksame Änderung der übrigen Finanzverbindlichkeiten betrifft die Verzinsung des Abfindungsanspruchs aus dem Andienungsrecht.

Die undiskontierten Leasingverbindlichkeiten betragen TEUR 15.473 (Vorjahr: TEUR 5.696).

## 15. RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Die Rückstellungen für Pensionen entsprechen der Nettoschuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen. Die Entwicklung des Postens stellt sich wie folgt dar:

Rückstellungen für Pensionen in TEUR	Verpflichtung*	Erstattungsanspruch
<b>Bilanzansatz zum 01.01.2018</b>	<b>5.942</b>	<b>4.258</b>
Ertragwirksame Auflösung	-105	0
Erfolgsneutrale Zuführung (Rückerstattungsanspruch)	23	23
Rentenzahlung	-355	-204
<b>Bilanzansatz zum 31.12.2018</b>	<b>5.505</b>	<b>4.077</b>
Aufwandswirksame Zuführung	151	0
Erfolgsneutrale Zuführung (Rückerstattungsanspruch)	489	489
Rentenzahlung	-346	-203
<b>Bilanzansatz zum 31.12.2019</b>	<b>5.799</b>	<b>4.363</b>

\*Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht der bilanziell angesetzten Verpflichtung. Er betrug zudem TEUR 6.132 am 31. Dezember 2016, TEUR 6.020 am 31. Dezember 2015 bzw. TEUR 6.317 zum 31. Dezember 2014.

Der unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesene Erstattungsanspruch betrifft Ansprüche gegenüber einer in Vorjahren erworbenen Tochtergesellschaft, für die ein Recht zur Weiterbelastung an die vorherige Anteilseignerin besteht.

Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von TEUR 339 (Vorjahr: TEUR 344) innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Der Ausweis dieser Beträge erfolgt aus Vereinfachungsgründen einheitlich mit den anderen Pensionsverpflichtungen unter den langfristigen Verbindlichkeiten.

Die Veränderung des Geschäftsjahres beinhaltet im Wesentlichen den Aufzinsungseffekt sowie versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste. Da sich für einen Teil der Verpflichtung der korrespondierende Erstattungsanspruch entsprechend mitentwickelt, werden die Effekte im Wesentlichen erfolgsneutral erfasst. Darüber hinausgehende Effekte werden im Zinsaufwand bzw. Zinsertrag abgebildet.

In der nachfolgenden Übersicht sind die bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen zugrunde gelegten Parameter ersichtlich:

Pensionsrückstellungen	2019	2018
Rechnungszinssatz in %	0,86	1,81
Rentenanpassung in %	2,00	2,00
Duration (in Jahren)	10	10
Rentalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck verwendet.

## 16. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige Rückstellungen in TEUR</b>	<b>Stand 01.01.2019</b>	<b>Verbrauch</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zuführung</b>	<b>Stand 31.12.2019</b>
Ausstehende Rechnungen	19.817	18.475	735	14.266	14.873
Schadensersatz- und Prozessrisiken	4.343	1.607	41	305	3.000
Tantieme	1.275	1.264	11	1.375	1.375
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	811	770	41	827	827
Grunderwerbsteuerrisiken	2.300	0	2.300	0	0
Übrige	3.367	1.674	36	1.092	2.749
<b>Gesamt</b>	<b>31.913</b>	<b>23.790</b>	<b>3.164</b>	<b>17.865</b>	<b>22.824</b>

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen betrifft im Wesentlichen zum Stichtag noch nicht erhaltene Rechnungen für laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, mit deren Inanspruchnahme überwiegend kurzfristig gerechnet wird.

Die Rückstellung für Schadensersatz- und Prozessrisiken betrifft überwiegend mögliche Inanspruchnahmen aus bereits in Vorjahren abgeschlossenen Bauträgermaßnahmen, deren Ausgang von laufenden Gerichtsverfahren abhängig sein wird. Ein Zinseffekt wurde aus Wesentlichkeitsgründen nicht berücksichtigt.

Die Rückstellung für Grunderwerbsteuer betraf Risiken aus Anteilsenserwerben aus dem Geschäftsjahr 2012. Die Rückstellung wurde im laufenden Geschäftsjahr aufgrund zwischenzeitlich eingetretener Verjährung aufgelöst. Auch die im Vorjahr in diesem Zusammenhang noch berichteten Eventualverbindlichkeiten aus Anteilsenserwerben aus dem Geschäftsjahr 2012 sind mittlerweile verjährt.

## 17. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten überwiegend Nettoverpflichtungen aus Betriebskostenvorauszahlungen abzüglich noch nicht abgerechneter Betriebskosten sowie Lieferantenverbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten einen Posten von EUR 16,2 Mio. (Vorjahr: EUR 7,8 Mio.) aus der Saldierung von Vorauszahlungen durch die Mieter von EUR 146,8 Mio. (Vorjahr: EUR 143,5 Mio.) mit den entsprechenden Forderungen für noch nicht abgerechnete, umlegbare Betriebs- und Nebenkosten.

## 18. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Zusammensetzung dieser Posten stellt sich wie folgt dar:

<b>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Andienungsrechte von nicht-beherrschenden Gesellschaftern	19.057	18.943
Mieterguthaben aus Vorauszahlungen	10.312	9.938
Steuerverbindlichkeiten	3.783	6.153
Leasingverbindlichkeiten	2.394	0
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	2.026	2.160
Garantiedividende	1.333	1.277
Abgrenzungsposten	623	1.076
Übrige	1.473	2.016
<b>Gesamt</b>	<b>41.001</b>	<b>41.563</b>

Die Verbindlichkeiten aus Andienungsrechten von nicht-beherrschenden Gesellschaftern betreffen ein im Geschäftsjahr 2016 unterbreitetes Abfindungsangebot an die außenstehenden Aktionäre der TAG Colonia-Immobilien AG, ihre Aktien gegen eine Barzahlung von EUR 7,19 an eine 100%ige Tochtergesellschaft der TAG zu übertragen. Dieses Recht besteht bis zur Beendigung des derzeit laufenden Spruchverfahrens weiter.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 19. MIETERGEBNIS

Die dem Segment Vermietung zuzuordnenden Erlöse entfallen auf die nach IFRS 16 zu erfassenden Mieterträge sowie die nach IFRS 15 zu erfassenden Erträge für fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten.

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Umsätze aus Vermietung in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Netto-Ist-Miete	314.967	302.165
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	13.220	12.182
<b>Mieterträge nach IFRS 16</b>	<b>328.187</b>	<b>314.347</b>
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	74.204	82.682
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	3.115	3.333
<b>Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15</b>	<b>77.319</b>	<b>86.015</b>
<b>Gesamt</b>	<b>405.506</b>	<b>400.362</b>

Zusammen mit den im Verkaufsergebnis bzw. im Dienstleistungsergebnis ausgewiesenen Erlösen belaufen sich die nach IFRS 15 erfassten Erlöse aus Verträgen mit Kunden auf TEUR 170.260 (Vorjahr: TEUR 215.129).

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Aufwendungen aus Vermietung in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Instandhaltungsaufwendungen	33.344	34.305
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	10.253	9.846
Betriebskosten Leerstand	7.894	7.817
<b>Anwendungen ohne Weiterbelastungen</b>	<b>51.491</b>	<b>51.968</b>
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	90.539	98.197
<b>Gesamt</b>	<b>142.030</b>	<b>150.165</b>

## 20. VERKAUFSERGEBNIS

Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Verkaufsergebnis in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	39.938	78.487
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-39.839	-78.456
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>100</b>	<b>31</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	1.812	5.867
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-2.317	-6.029
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>-505</b>	<b>-162</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-405</b>	<b>-131</b>

## 21. DIENSTLEISTUNGSERGEBNIS

Die dem Segment Dienstleistungen zuzuordnenden Erlöse und Aufwendungen verteilen sich auf die unterschiedlichen Serviceleistungen des Konzerns wie folgt:

<b>Umsätze aus Dienstleistungen in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Energiemanagement	21.928	20.730
Hausmeistertätigkeiten	12.650	8.779
Multimediaservice	8.669	8.307
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	3.761	3.154
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	1.696	1.495
Sonstige Dienstleistungen	2.487	2.295
<b>Gesamt</b>	<b>51.191</b>	<b>44.760</b>
Wertminderungsaufwand	-487	-369
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-29.668	-26.720
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>21.036</b>	<b>17.671</b>

Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen keine durch die TAG erbrachten Leistungen nach IFRS 15 dar und werden lediglich zur Verbesserung des Einblicks in die Ertragslage separat ausgewiesen. Für diese Vertragsbestandteile erfolgt eine proportionale Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten.

Weitere im Bereich Dienstleistungen angefallene Aufwendungen werden unter den jeweiligen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (z.B. im Personalaufwand) ausgewiesen.

## 22. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge ersichtlich:

<b>Sonstige betriebliche Erträge in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Auflösung von Rückstellungen für Grunderwerbsteuerrisiken	2.300	6.200
Zuwendungen der öffentlichen Hand	1.078	519
Auflösung von übrigen Rückstellungen	863	245
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	755	920
Sonstige periodenfremde Erträge	438	627
Übrige	180	1.119
<b>Gesamt</b>	<b>5.614</b>	<b>9.630</b>

## 23. FAIR-VALUE-ÄNDERUNGEN VON RENDITELIEGENSCHAFTEN UND BEWERTUNG VON VORRATSIMMOBILIEN

Der Posten beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der laufenden Bewertung der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften, Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens und das Bewertungsergebnis der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

<b>Bewertungsergebnis Immobilien in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Renditeliegenschaften	415.444	429.862
Vorratsimmobilien	56	180
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-1.402	0
<b>Gesamt</b>	<b>414.098</b>	<b>430.042</b>

## 24. PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Personalaufwand in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Operativ tätige Mitarbeiter	26.083	24.723
Verwaltung und Zentralbereiche	11.532	9.886
Hausmeister	10.284	7.160
Handwerker	2.406	1.946
<b>Gesamt</b>	<b>50.305</b>	<b>43.715</b>

## 25. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	6.695	5.621
Raumkosten	1.592	2.073
EDV-Kosten	1.615	1.737
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1.551	1.523
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1.462	1.416
Personalnebenkosten	1.212	1.048
Versicherungen	524	484
Nebenkosten des Geldverkehrs	491	554
Beiträge und Spenden	478	425
Werbekosten	459	417
Investor Relations	433	552
Übrige	1.382	1.262
<b>Gesamt</b>	<b>17.894</b>	<b>17.112</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden TEUR 401 für nicht-bilanzierte kurzfristige Mietverträge erfasst. Der nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten einbezogene Aufwand für variable Leasingzahlungen betrug TEUR 370.

Weiterhin waren im Geschäftsjahr 2018 innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für IT-Hardware, Kraftfahrzeuge und die Anmietung von Büroräumen von TEUR 3.015 enthalten.

## 26. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

<b>Finanzergebnis in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Beteiligungsergebnis	1.374	1.774
Zinsertrag	480	1.193
Zinsaufwand	-79.440	-98.989
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-77.586</b>	<b>-96.022</b>
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Anleihen	1.402	1.652
Vorfälligkeitsentschädigungen	174	9.811
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	30.377	29.991
<b>Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmalrechnung)</b>	<b>-45.633</b>	<b>-54.568</b>

Das Beteiligungsergebnis enthält die Wertänderungen von als FVTPL designierten Beteiligungen in Höhe von TEUR 509 (Vorjahr: TEUR 1.142) sowie vereinnahmte Dividenden und Ausschüttungen von TEUR 566 (Vorjahr: TEUR 632). Daneben wird im Beteiligungsergebnis auch das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ausgewiesen.

Die Zinserträge betreffen nach der Effektivzinsmethode ermittelte Zinserträge aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten. Im Vorjahr waren zudem Erträge aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 105 enthalten.

Der Zinsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Zinsaufwand in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Zinsaufwand nach der Effektivzinsmethode Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu AmC	49.457	67.228
Netto-Änderung des beizulegenden Zeitwerts Derivative Finanzinstrumente zu FVTPL	29.503	31.227
Sonstige Finanzaufwendungen	480	534
<b>Gesamt</b>	<b>79.440</b>	<b>98.989</b>

## 27. ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Konzernergebnis (in TEUR)</b>		
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile	446.259	480.967
Aufwendungen für Wandelanleihen	21.277	22.750
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	467.536	503.717
<b>Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)</b>		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	146.333	146.341
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	14.775	14.650
Auswirkung der Vorstandsvergütung	43	25
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	161.151	161.016
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
unverwässert	3,05	3,29
verwässert	2,90	3,13

Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der potenziellen Korrektur des Konzernergebnisses und der Anzahl der Aktien bei Ausübung wandelbarer Instrumente oder Optionen. Der Verwässerungseffekt bei der TAG resultiert im Wesentlichen aus den „potenziellen Aktien“ aus Wandelanleihen.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung stellt die Zahlungsströme des Geschäftsjahres unterteilt nach laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit dar. Dabei werden Zahlungsströme der Investitions- und Finanzierungstätigkeit direkt dargestellt, während hinsichtlich des operativen Teils nach der indirekten Methode verfahren wird.

Der in der Kapitalflussrechnung zugrunde gelegte Finanzmittelfonds enthält nur frei verfügbare Zahlungsmittel und stellt sich gegenüber den in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln wie folgt dar:

<b>Finanzmittelfonds in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Liquide Mittel lt. Bilanz	91.306	91.718
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-2.620	-2.702
<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>88.686</b>	<b>89.016</b>

Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen betreffen vorübergehend nicht frei verfügbare Zahlungseingänge aus Verkäufen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen kurzfristig verpfändete Bankguthaben.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften des Vorjahres erfolgte vollständig aus Zahlungsmitteln, hierbei wurden liquide Mittel von TEUR 1.001 übernommen.

Weitere Angaben zu Cashflows und nicht-zahlungswirksamen Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten inklusive der Leasingverbindlichkeiten sind in Abschnitt 14 „Finanzverbindlichkeiten“ dargestellt.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die TAG verfolgt eine regionale Steuerung ihres Wohnimmobilienportfolios und gliedert ihren Immobilienbestand im Segment „Vermietung“ in die Regionen Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rhein-Ruhr, Rostock, Salzgitter und Übrige. Der Bereich Übrige umfasst die Vermietung verschiedener Gewerbeimmobilien sowie durch die TAG betriebene Serviced Apartments. Grundlage der Geschäftsaktivitäten dieser Bereiche ist die Vermietung von Bestandsimmobilien an Kunden der TAG. Die Geschäftsaktivitäten werden somit auf aggregierter Ebene innerhalb des Segments Vermietung ausgewiesen.

Das Segment „Dienstleistungen“ beinhaltet die auf die internen Dienstleistungsgesellschaften entfallenden Geschäftsaktivitäten. Neben der Vermietung baut die TAG seit einigen Jahren die Geschäftstätigkeit im immobiliennahen Dienstleistungsbereich aus. Über die Entwicklung in diesem Geschäftsbereich hat sich der Vorstand bereits in der Vergangenheit Bericht erstatten lassen, aufgrund der bisherigen Unwesentlichkeit der Umsatzerlöse jedoch auf eine gesonderte Offenlegung von Informationen verzichtet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr übertrafen die erzielten Umsatzerlöse erstmalig die relevanten Schwellenwerte. Entsprechend erfolgt nunmehr die aggregierte Offenlegung von Informationen für die Segmente Vermietung und Dienstleistungen. Die Vergleichswerte der Segmentberichterstattung des Geschäftsjahres 2018 wurden entsprechend der Klassifizierung in die Segmente Vermietung und Dienstleistung angepasst.

Die Segmentberichterstattung folgt der internen Berichterstattung, die grundsätzlich (mit den in der weiter unten dargestellten Überleitung vom Segmentergebnis II zum EBT enthaltenen Ausnahmen) der IFRS-Rechnungslegung entspricht. Aus den erzielten Umsatzerlösen aus der Vermietung (Netto-Ist-Mieten bzw. „Kaltmieten“) sowie den erbrachten Dienstleistungen und zugehörigen Aufwendungen wird das Segmentergebnis I entwickelt. Unter Berücksichtigung der zurechenbaren Personalkosten und weiterer Erträge und Aufwendungen wird das Segmentergebnis II wie folgt entwickelt.

<b>Segmentberichterstattung</b>		<b>Vermietung</b>	<b>Dienstleistungen</b>	<b>Summe</b>
<b>Segmentumsatzerlöse</b>	<b>2019</b>	<b>314.967</b>	<b>49.495</b>	<b>364.462</b>
	2018	302.165	43.265	345.430
<b>Segmentaufwand</b>	<b>2019</b>	<b>-80.766</b>	<b>-28.459</b>	<b>-109.225</b>
	2018	-82.109	-25.594	-107.703
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	<b>2019</b>	<b>-12.141</b>	<b>0</b>	<b>-12.141</b>
	2018	-10.360	0	-10.360
Instandhaltung / Investitionskosten	<b>2019</b>	<b>-66.117</b>	<b>0</b>	<b>-66.117</b>
	2018	-69.259	0	-69.259
Wertminderung auf Forderungen	<b>2019</b>	<b>-3.899</b>	<b>-487</b>	<b>-4.386</b>
	2018	-4.072	-369	-4.441
Aufwendungen aus Dienstleistungen	<b>2019</b>	<b>0</b>	<b>-27.972</b>	<b>-27.972</b>
	2018	0	-25.225	-25.225
Sonstige Erträge	<b>2019</b>	<b>1.391</b>	<b>0</b>	<b>1.391</b>
	2018	1.582	0	1.582
<b>Segmentergebnis I</b>	<b>2019</b>	<b>234.201</b>	<b>21.036</b>	<b>255.237</b>
	2018	220.056	17.671	237.727
Personalkosten	<b>2019</b>	<b>-17.472</b>	<b>-15.245</b>	<b>-32.717</b>
	2018	-16.421	-11.720	-28.141
Sonstige Erträge / Sonstige Aufwendungen	<b>2019</b>	<b>-3.134</b>	<b>2.180</b>	<b>-954</b>
	2018	-2.423	954	-1.469
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>2019</b>	<b>213.595</b>	<b>7.971</b>	<b>221.566</b>
	2018	201.212	6.905	208.117
<b>Segmentvermögen</b>	<b>2019</b>	<b>5.248.270</b>	<b>0</b>	<b>5.248.270</b>
	2018	4.815.494	0	4.815.494

Umsatzerlöse, die aus Geschäftsaktivitäten zwischen den Segmenten resultieren, basieren im Wesentlichen auf intern erbrachten Dienstleistungen. Die Dienstleistungsgesellschaften der TAG erbringen regelmäßig Dienstleistungen für die Bestandsgesellschaften des Segments Vermietung.

Die Segmentumsatzerlöse des Segments Vermietung beinhalten analog zur internen Berichterstattung lediglich die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“). Die Überleitung der Umsätze aus Vermietung zu den Segmentumsatzerlösen bzw. Mieterlösen ist im Abschnitt 19 „Mietergebnis“ innerhalb der Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung ersichtlich.

Die Segmentumsatzerlöse des Segments Dienstleistungen beinhalten analog zur internen Berichterstattung die durch die internen Dienstleistungsgesellschaften erbrachten Umsatzerlöse nach Bereinigung von Grundsteuer und Gebäudeversicherungen gemäß IFRS 15. Zur Überleitung der Segmentumsatzerlöse zu den Dienstleistungserlösen verweisen wir auf den Abschnitt 21 „Dienstleistungsergebnis“ innerhalb der Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung.

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

<b>Segmentergebnis in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>221.566</b>	<b>208.117</b>
Aktivierte Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	32.773	33.184
Nicht-zugeordnete Betriebskosten Leerstand	-7.894	-7.817
Verkaufsergebnis	-405	-131
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	414.098	430.042
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-17.588	-15.574
Abschreibungen	-6.797	-4.274
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	-10.829	-5.311
Finanzergebnis	-77.586	-96.022
<b>EBT</b>	<b>547.338</b>	<b>542.214</b>

## ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

### RISIKEN DURCH FINANZINSTRUMENTE

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen im Wesentlichen das Markt-, Liquiditäts- und Kreditrisiko. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung. Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

### KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Die Eigenkapitalquote, inklusive Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter, stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

<b>Eigenkapitalquote in TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Eigenkapital	2.394.236	2.048.326
Bilanzsumme	5.646.970	5.033.343
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>42,4</b>	<b>40,7</b>

## BEIZULEGENDER ZEITWERT VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

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

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

Zeitwerte von Finanzinstrumenten in TEUR	Bemessungshierarchie	2019	2018
<b>Aktiva</b>			
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 2	4.793	4.815
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	3.848	3.347
<b>Passiva</b>			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	71.508	42.005

Die Veränderung des Buchwerts der mit einem Zeitwert der Stufe 3 bewerteten anderen finanziellen Vermögenswerte resultiert zu TEUR 47 (Vorjahr: TEUR 562) aus Abgängen und zu TEUR 531 (Vorjahr: TEUR 175) aus erfolgswirksam erfassten Änderungen des Zeitwerts.

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

Die derivativen Finanzinstrumente werden auf Basis etablierter Bewertungsmodelle bewertet, deren wesentliche Eingangsparameter von aktiven Märkten abgeleitet werden. Die als derivatives Finanzinstrument ohne Sicherungsbeziehung erfassten Kaufpreisgarantien werden auf Basis einer Monte-Carlo-Simulation (Mark-to-Model-Bewertung) mithilfe zweier korrelierter stochastischer Prozesse bewertet. Das separat als Derivat bilanzierte Wandlungsrecht aus der Wandschuldverschreibung wird auf Basis eines Binominalmodells bewertet.

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

Finanzinstrumente in TEUR	IFRS 13 Bewertungen	2019		2018	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 2	1.901.196	1.977.963	1.855.543	1.892.918
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 2	402.976	405.856	285.763	286.342
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Stufe 2	258.875	262.493	257.527	276.007
Leasingverbindlichkeiten	Stufe 2	14.041	14.531	4.482	4.482

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

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

## ZIELE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten Marktrisiken hinsichtlich Zinsen und Aktienkursen, das Ausfallrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Liquiditätsrisiko.

## MARKTRISIKEN

Die Aktivitäten des Konzerns sind finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum überwiegenden Teil werden langfristige Bankkredite nur mit einer fixen Verzinsung abgeschlossen, in sehr geringem Umfang bestehen variabel verzinsliche Darlehen. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen verfügen ausschließlich über feste Zinssätze.

Zum 31. Dezember 2019 bestehen variabel verzinsliche Darlehen mit einem Nominalwert von EUR 60,5 Mio. (Vorjahr: EUR 42,4 Mio.). Bezogen auf diese Darlehen würde ein Anstieg bzw. Rückgang des Zinsniveaus um 0,5 % zu einer Erhöhung bzw. Minderung des jährlichen Zinsaufwands um jeweils EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) führen. Diese Effekte würden sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteuern unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Die derivativen Finanzinstrumente enthalten weiterhin das Wandlungsrecht der in 2017 ausgegebenen Wandschuldverschreibung mit EUR 65,3 Mio. (Vorjahr: EUR 36,9 Mio.) sowie bilanzierte Kaufpreisgarantien gegenüber Minderheitsgesellschaftern einer Tochtergesellschaft mit EUR 6,2 Mio. (Vorjahr: EUR 5,1 Mio.). Diese Derivate unterliegen neben einem Zinsänderungsrisiko auch einem Aktienkursrisiko. Bei einer Erhöhung bzw. Minderung des Zinsniveaus um 0,5 % würde sich die Verpflichtung aus diesen Finanzinstrumenten insgesamt um EUR 0,7 Mio. mindern (Vorjahr: Erhöhung um EUR 0,3 Mio.) bzw. um EUR 0,8 Mio. erhöhen (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.), ein Anstieg bzw. Rückgang des Aktienkursniveaus um 5% würde zu einer Erhöhung um EUR 10,0 Mio. (Vorjahr: EUR 10,5 Mio.) bzw. einer Minderung um EUR 8,4 Mio. (Vorjahr: EUR 8,4 Mio.) der Verpflichtung führen. Die Veränderung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von latenten Steuereffekten in gleicher Höhe auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

## AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

### Überblick

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlusts für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Die im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar. Erhaltene Sicherheiten, insbesondere Mietkautionen sowie Pfandrechte, finden keine Berücksichtigung.

Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartei und, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten ein, um die Risiken eines Verlusts aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Dabei wurden verfügbare Finanzinformationen sowie eigene Handelsaufzeichnungen verwendet, um Geschäftspartner zu bewerten. Das Risikoexposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche geografische Gebiete ausschließlich innerhalb Deutschlands verteilten Kunden. Hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen werden laufende Überwachungen der Zahlungseingänge durchgeführt. Wesentliche weitere finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität.

## Einschätzung der erwarteten Kreditverluste

Die TAG schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts auftreten.

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswerts wird wertberichtigt, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden dabei immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet. Der Konzern verwendet eine Wertberichtigungsmatrix, um die erwarteten Verluste der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus der Vermietung zu messen, die eine sehr große Anzahl kleiner Salden umfassen.

Die Verlustquoten werden auf Basis eines Faktorverfahrens berechnet, das die ausstehenden Forderungen unter Berücksichtigung von Kauttionen ins Verhältnis zur Bruttomiete setzt. Die Verlustquoten werden auf Basis historischer Daten der letzten drei Jahre unter Berücksichtigung der Veränderung externer Einflussfaktoren berechnet und regelmäßig überprüft.

Die nachfolgende Tabelle enthält Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko für Mietforderungen:

<b>Ausfallrisiko 31. Dezember 2019 in Mio. EUR</b>	<b>Verlustrate</b>	<b>Bruttobuchwert</b>	<b>Wert- berichtigung</b>
<b>Bestehende Mietverträge</b>			
- Faktor $\leq 2$	0,3%	14,2	0,1
- Faktor $>2 \leq 3$	38%	0,5	0,1
- Faktor $>3 \leq 6$	65%	0,9	0,5
- Faktor $>6 \leq 9$	80%	0,5	0,4
- Faktor $>9$	100%	1,1	1,1
Beendete Mietverträge	75%	8,9	6,4
<b>Gesamt</b>		<b>26,1</b>	<b>8,6</b>

<b>Ausfallrisiko 31. Dezember 2018 in Mio. EUR</b>	<b>Verlustrate</b>	<b>Bruttobuchwert</b>	<b>Wert- berichtigung</b>
<b>Bestehende Mietverträge</b>			
- Faktor $\leq 2$	0,5%	10,7	0,1
- Faktor $>2 \leq 3$	35%	0,5	0,1
- Faktor $>3 \leq 6$	50%	0,9	0,3
- Faktor $>6 \leq 9$	75%	0,5	0,3
- Faktor $>9$	100%	0,9	0,9
Beendete Mietverträge	75%	9,1	6,7
<b>Gesamt</b>		<b>22,6</b>	<b>8,4</b>

Der Konzern bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn er endgültig als uneinbringlich bewertet wird. Bei dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern zum Beispiel Vermögensauskünfte oder Informationen aus gerichtlichen Mietinkassoverfahren.

## Entwicklung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Entwicklung der Wertberichtigungen in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren wie folgt:

<b>Wertberichtigungen in Mio. EUR</b>	
<b>Stand zum 1. Januar 2018</b>	<b>11,1</b>
Abgeschriebene Beträge	-4,1
Nettoänderungen über die erwartete Laufzeit	1,5
<b>Stand zum 31. Dezember 2018</b>	<b>8,5</b>
Abgeschriebene Beträge	-2,5
Nettoänderungen über die erwartete Laufzeit	2,6
<b>Stand zum 31. Dezember 2019</b>	<b>8,6</b>

Der Bruttobuchwert der Forderungen erhöhte sich im Geschäftsjahr um EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,8 Mio.). Wesentliche Änderungen im Bruttobuchwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben sich regelmäßig aufgrund von Veränderungen im Rahmen des normalen Geschäftsverlaufs. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Betriebskostenabrechnungen des laufenden Geschäftsjahres zurückzuführen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einem Nominalwert zum 31. Dezember 2019 von EUR 4,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.) unterliegen Vollstreckungsmaßnahmen.

## Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel

Die Einschätzung der erwarteten Kreditverluste bei den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten bzw. bei den liquiden Mitteln beruht auf Bewertungskennzahlen bzw. auf den Einstufungen externer Ratingagenturen. Die erwarteten Kreditverluste werden als unverändert gering eingestuft.

Der Konzern verfügte zum Stichtag über Zahlungsmittel in Höhe von EUR 91,3 Mio. (Vorjahr: EUR 91,7 Mio.). Die Zahlungsmittel werden bei Banken und Finanzinstituten hinterlegt, die ausschließlich ein Investment-Grade-Rating aufweisen. Die geschätzte Wertberichtigung auf Zahlungsmittel wurde auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet und spiegelt die kurzen Laufzeiten wider. Der Konzern nimmt an, dass seine Zahlungsmittel auf Grundlage der externen Ratings der Banken und Finanzinstitute derzeit ein geringes Risiko aufweisen. Der Konzern hat aus Wesentlichkeitsgründen keine Wertminderung gebildet.

Der Konzern hält zum 31. Dezember 2019 ausgereichte, kurzfristige Darlehen in Höhe von EUR 3,6 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.). Die geschätzte Wertberichtigung der Darlehen wird grundsätzlich auf Basis erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet. Die TAG nimmt an, dass das Ausfallrisiko eines dieser Vermögenswerte signifikant angestiegen ist, wenn der LTV der Finanzierung 85% überschreitet oder die vertraglichen Zahlungen mehr als 30 Tage überfällig sind. Unter Berücksichtigung der bestehenden vollständigen Besicherung der Darlehen wurde keine Wertminderung gebildet.

## LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien bei Banken sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Andere finanzielle Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen Beteiligungen mit einer unbestimmten Laufzeit. Alle übrigen finanziellen Vermögenswerte sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die folgende Tabelle zeigt die vertraglichen, nicht-diskontierten Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten.

Restlaufzeit finanzieller Verbindlichkeiten in TEUR	Buchwert	Vertragliche Zahlungen		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
<b>31. Dezember 2019</b>				
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.901.196	147.313	688.424	1.322.622
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	402.976	54.955	201.904	170.986
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	258.875	1.638	265.275	0
Leasingverbindlichkeiten	14.041	2.394	8.395	4.684
Übrige Finanzverbindlichkeiten	25.779	20.334	3.855	2.700
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	71.508	0	65.329	6.179
<b>Gesamt</b>	<b>2.674.375</b>	<b>226.634</b>	<b>1.233.182</b>	<b>1.507.171</b>
<b>31. Dezember 2018</b>				
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.855.543	166.271	562.963	1.512.309
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	285.763	38.750	140.000	129.375
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	257.527	1.638	266.913	0
Übrige Finanzverbindlichkeiten	31.069	20.267	7.890	5.633
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	42.005	0	36.926	5.079
<b>Gesamt</b>	<b>2.471.907</b>	<b>226.926</b>	<b>1.014.692</b>	<b>1.652.396</b>

Das Optionsrecht aus der Wandelanleihe ist bis zum Ende der Laufzeit im September 2022 jederzeit ausübbar, wobei die TAG über eine Barausgleichsoption verfügt.

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 141,2 Mio. (Vorjahr: EUR 106,5 Mio.). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

## FINANZIERUNGSRISIKO

Die TAG ist darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine Krise an den internationalen Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen, und solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. Die TAG nutzt weiterhin das derzeitige Marktumfeld, um sich durch langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite vor diesem Risiko abzusichern.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 1.571 Mio. (Vorjahr EUR 1.426 Mio.), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Zum Stichtag wurden wie im Vorjahr alle wesentlichen Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten.

Gleichermaßen sind für die Unternehmens- und Wandelanleihen sowie in den Schuldscheindarlehen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Kreditvereinbarungen können diese Anleihen und Darlehen gekündigt werden (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt „Angaben nach § 289a HGB und § 315a Abs. 1 HGB“ des zusammengefassten Lageberichts).

## SICHERHEITEN

Der Konzern hält Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Sichteinlagen und Sparguthaben) von Mietern in Höhe von EUR 45,5 Mio. (Vorjahr: EUR 42,6 Mio.). Die vertraglichen Bestimmungen sehen vor, dass Mietsicherheiten in Höhe von höchstens einer dreifachen Monatsmiete erbracht werden.

## SONSTIGE ANGABEN

### SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Verpflichtungen aus operativen Leasingverträgen werden seit dem 1. Januar 2019 entsprechend den Anforderungen des IFRS 16 bilanziert. Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen insbesondere aus Dienstleistungs- oder Lizenzverträgen von TEUR 2.290 (Vorjahr: TEUR 2.325), von denen TEUR 285 (Vorjahr: TEUR 568) erst in ein bis fünf Jahren fällig werden.

### HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG sowie die Jahresabschlüsse verschiedener Tochtergesellschaften, soweit es sich um Pflichtprüfungen handelt, geprüft. Darüber hinaus wurden zwei freiwillige Abschlussprüfungen von Jahresabschlüssen von Tochtergesellschaften durchgeführt und Beratungsleistungen zur steuerlichen Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen (Zinsschranke) erbracht. Im Vorjahr wurden zudem Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem steuerlichen Risikomanagementsystem erbracht, eine Schulung zu internen Fortbildungszwecken und ein Workshop im Zusammenhang mit der nichtfinanziellen Erklärung durchgeführt sowie eine Bescheinigung im Zusammenhang mit der Einhaltung von Financial Covenants erteilt.

Das für das Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Konzernabschlussprüfer von insgesamt TEUR 903 (Vorjahr: TEUR 991) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für

- Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 890 (Vorjahr: TEUR 966)
- andere Bestätigungsleistungen von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 2)
- steuerliche Beratungsleistungen von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 10) und für
- sonstige Leistungen von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 13).

Die Honorare für Abschlussprüfungen enthalten Nachbelastungen für das Vorjahr von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 49) sowie zusätzlich ein Honorar für die Abschlussprüfung einer Tochtergesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von TEUR 37.

### PERSONALSTAND

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter der TAG stellt sich für die letzten beiden Geschäftsjahre wie folgt dar:

Mitarbeiter	2019	2018
Operativ tätige Mitarbeiter	556	517
Verwaltung und Zentralbereiche	112	108
Hausmeister	423	310
Handwerker	69	58
<b>Gesamt</b>	<b>1.160</b>	<b>993</b>

## **GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN**

Mit Ausnahme der in den folgenden Abschnitten dargestellten Vergütungen an die Organe der Gesellschaft waren wie im Vorjahr keine Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

## **AUFSICHTSRAT**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im abgelaufenen Geschäftsjahr sind nachfolgend dargestellt:

- Herr Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (Vorsitzender)
  - Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Vorsitzender)
  - NEXR Technologies SE (vormals: Staramba SE), Berlin (Vorsitzender, seit Februar 2019)
  - Laurus Property Partners GmbH, München
  - creditshef Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Vorsitzender)
  - Highlight Event and Entertainment AG, Pratteln, Schweiz
- Herr Lothar Lanz, Diplom-Kaufmann, München (stellvertretender Vorsitzender)
  - Axel Springer SE, Berlin (bis April 2019)
  - Zalando SE, Berlin (Vorsitzender, bis Mai 2019)
  - Home24 SE, Berlin (Vorsitzender)
  - Bauwert AG, Bad Kötzting
  - Dermapharm Holding SE, Grünwald
- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin
  - Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam
- Frau Prof. Dr. Kristin Wellner, Hochschulprofessorin, Leipzig
- Herr Harald Kintzel, Rechtsanwalt, Berlin, Arbeitnehmervertreter
- Herr Marco Schellenberg, Immobilienkaufmann, Gera, Arbeitnehmervertreter

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 365 (Vorjahr: TEUR 365) zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer.

## VORSTAND

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2019 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien (COO), Potsdam
  - Vantage Development S.A., Wrocław, Polen (seit Januar 2020, Konzernmandat)
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand (CFO), Hamburg
  - Vantage Development S.A., Wrocław, Polen (stellvertretender Vorsitzender, seit Januar 2020, Konzernmandat)
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation (CLO), Hamburg
  - TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender, Konzernmandat)
  - Vantage Development S.A., Wrocław, Polen (Vorsitzender, seit Januar 2020, Konzernmandat)

Die Bezüge des Vorstands des abgelaufenen Geschäftsjahres belaufen sich auf TEUR 1.809 (Vorjahr: TEUR 1.861).

Im Hinblick auf weitere Angaben zur Vergütung des Aufsichtsrats und der Vorstandsmitglieder wird auf den Abschnitt „Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (Vergütungsbericht)“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen.

## ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTG

Die nach § 161 Abs. 1 AktG vorgeschriebene Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der TAG zugänglich gemacht.

## WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 8. November 2019 unterzeichnete die TAG einen Vertrag zum Erwerb sämtlicher Anteile an der Vantage Development S.A. Der Erwerb der Anteile wurde am 13. Januar 2020 rechtlich wirksam.

Daneben waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 17. Februar 2020

**Claudia Hoyer**  
COO

**Martin Thiel**  
CFO

**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## ANTEILSBESITZLISTE GEM. § 313 ABS. 2 HGB

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
<b>Mutterunternehmen</b>		
<b>TAG Immobilien AG</b>	<b>Hamburg</b>	
<b>In den Konzernabschluss einbezogene, vollkonsolidierte Tochterunternehmen</b>		
Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
VFHG Verwaltungs GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH	Hamburg	100,0
URANIA Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
TAG Handwerkerservice GmbH	Hamburg	100,0
TAG Steckelhörn Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Brandenburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0
TAG Wohnen & Service GmbH	Hamburg	100,0
TAG Immobilien Verwaltung	Hamburg	100,0
TAG Potsdam-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Portfolio Mecklenburg-Vorpommern GmbH&Co. KG	Hamburg	100,0
TAG Immobilien Wohn-Invest GmbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH	Hamburg	100,0
TAG Portfolio Sachsen GmbH&Co. KG	Hamburg	100,0
TAG Immobilien Service GmbH	Hamburg	100,0
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH*	Hamburg	100,0
Energie Wohnen Service GmbH*	Hamburg	100,0
TAG Finance Holding GmbH	Hamburg	100,0
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Hamburg	100,0
TAG Nordimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Sachsenimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,0
TAG 1. NRW-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG 2. NRW-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Leipzig-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Marzahn-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG SH-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Magdeburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Chemnitz-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnen GmbH*	Hamburg	100,0
TAG Stadthaus am Anger GmbH	Hamburg	100,0

TAG TSA Wohnimmobilien GmbH*	Hamburg	100,0
Multimedia Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Zuhause Wohnen GmbH	Hamburg (vormals: Berlin)	100,0
Perseus Immobilien Gesellschaft 9 S.à.r.l.	Luxemburg	100,0
TAG Greifswald-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Residential Real Estate Sp.z.o.o.	Warschau, Polen	100,0
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	Hamburg	98,1
TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH	Hamburg	94,8
TAG Bartol Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Certram Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Sivaka Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Zidal Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH	Hamburg	94,0
TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG	Hamburg	94,0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH	Hamburg	94,0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH	Hamburg	94,0
TAG Grasmus Immobilien GmbH	Hamburg	84,8
Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	84,8
Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	84,8
TAG Colonia-Immobilien AG	Hamburg	84,2
Colonia Wohnen GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Immobilien Verwaltung GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Ost GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Berlin GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	84,2
Colonia Wohnen Siebte GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG	Hamburg	84,2
TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	Hamburg	84,2
FC REF I GmbH	Grünwald	80,0
FC REF II GmbH	Grünwald	80,0

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital TEUR	Jahres- überschuss TEUR
<b>Beteiligungen, nicht-kosolidiert</b>				
Altstadt Assekuranzvermittlung und Schadensmanagement GmbH**	Hamburg	49,0	30	2
Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l. i.L. ***	Luxemburg	20,0	-2.438	73

\* Inanspruchnahme der Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB

\*\* Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach HGB zum 31. Dezember 2018

\*\*\* Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Lux GAAP zum 31. Dezember 2018

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

## VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamt- ergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalentwicklung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammen- fassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der TAG Immo- bilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Der zusammengefasste Lagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querver- weise. Diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts. Der zusammen- gefasste Lagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmä- ßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Art. 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art. 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lageberichts zu dienen.

## **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutendsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

## **Bewertung der Renditeliegenschaften**

Wir verweisen auf die Ausführungen im Konzernanhang zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeliegenschaften (Kapitel „Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ sowie „1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien („Renditeliegenschaften“) und zu den damit verbundenen Schätzunsicherheiten (Kapitel „Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“) sowie im zusammengefassten Lagebericht zur Neubewertung des Immobilienportfolios (Kapitel „Geschäftsverlauf“).

## **Das Risiko für den Abschluss**

Die TAG Immobilien AG weist unter den langfristigen Vermögenswerten Renditeliegenschaften in Höhe von EUR 5.200,0 Mio aus (92,1 % der Bilanzsumme), die an jedem Stichtag zum jeweils beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Aus der Bewertung der Renditeliegenschaften ergab sich für das Geschäftsjahr ein Bewertungsgewinn von EUR 414,1 Mio. der erfolgswirksam in der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurde.

Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften werden auf Grundlage von Wertgutachten des zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Die Wertgutachten basieren unter anderem auf von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Ist-Daten (z. B. vermietbare Fläche, Leerstand und Ist-Miete). Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen. Entsprechend werden einige wesentliche wertbildende Faktoren wie zukünftige Mieterträge, Bewirtschaftungskosten sowie anzuwendende Kalkulationszinssätze durch den unabhängigen Sachverständigen geschätzt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften erfordert neben Ist-Daten zukunftsorientierte, d. h. ermessensbehaftete, Schätzungen. Zukunftsorientierte Schätzungen sind mit Unsicherheiten verbunden und können einen bedeutsamen Einfluss auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte und somit auf die Darstellung der Vermögens- und Ertragslage haben. Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die Renditeliegenschaften unzutreffend bewertet und die Bewertungsmethoden einschließlich der Schätzunsicherheiten nicht angemessen im Konzernanhang erläutert wurden.

## **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Um die Angemessenheit der bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Ist-Daten sowie der Annahmen und übrigen Parameter zu beurteilen, haben wir im Rahmen der Prüfung unsere eigenen Immobilienbewertungsspezialisten eingesetzt. Wir haben zunächst in Gesprächen unter anderem mit dem Vorstand, Vertretern der Unternehmensabteilungen (ins-besondere Immobiliencontrolling und Konzernrechnungswesen) sowie dem vom Unternehmen eingesetzten externen Sachverständigen ein Verständnis über die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsmethode, den Bewertungsprozess und die Tätigkeit des Sachverständigen erlangt. Anschließend haben wir uns davon überzeugt, dass die Kontrollen, mit denen die richtige und vollständige Erfassung von Ist-Daten, deren sachgerechte Aufbereitung und Bereitstellung an den unabhängigen Sachverständigen sowie die Angemessenheit der von diesem verwendeten wertbildenden Faktoren sichergestellt werden sollen, sachgerecht aufgebaut sind und wirksam durchgeführt wurden.

Wir haben die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des unabhängigen Sachverständigen gewürdigt sowie die durch diesen erstellten Wertgutachten beurteilt. Zu diesem Zweck haben wir unter anderem für risikoorientiert und zufällig ausgewählte Objekte die bei den Berechnungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien berücksichtigten Ist-Daten (Adresse, vermietbare Fläche, Leerstand, Ist-Miete) mit den aktuellen Mieterbestandslisten des Unternehmens abgeglichen. Außerdem haben wir die bei der Bestimmung der immobilienpezifischen Marktmieten, des strukturellen Leerstands sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt.

Wir haben die verwendeten objektübergreifenden Bewertungsannahmen (Mietwachstum, Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Neuvermietungszeiträume etc.) mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen verglichen. Die sich aus den beizulegenden Zeitwerten und angesetzten Marktmieten ergebenden durchschnittlichen Vervielfältiger je Standort haben wir unter Berücksichtigung der jeweiligen Objekt- und Standorteigenschaften mit Vervielfältigern auf Basis von Berichten von Immobilienverbänden und anerkannten Immobilienvermittlern abgeglichen.

Ferner haben wir beurteilt, ob die Erläuterungen des Unternehmens zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeliegenschaften sowie zu den damit verbundenen Schätzunsicherheiten im Konzernanhang sachgerecht dargestellt sind.

## Unsere Schlussfolgerungen

Die der Bewertung der Renditeigenschaften zugrunde liegenden Annahmen und Parameter sind sachgerecht und wurden im Einklang mit den für die Bewertung von Renditeigenschaften anzuwendenden Bewertungsgrundsätzen verwendet. Die Erläuterungen im Konzernanhang sind sachgerecht.

## SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Konzernklärung zur Unternehmensführung, auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird,
- den uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung zu stellenden gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht, auf den im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird und
- die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## **VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

## **VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei

insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

### **Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 7. Mai 2019 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 14. Juni 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2012 als Konzernabschlussprüfer der TAG Immobilien AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art. 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

## **VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Rainer Thiede.

Hamburg, 18. Februar 2020

### **KPMG AG**

#### **Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Thiede**  
**Wirtschaftsprüfer**

**Bagehorn**  
**Wirtschaftsprüfer**

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Hamburg, den 17. Februar 2020

**Claudia Hoyer**  
COO

**Martin Thiel**  
CFO

**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## FINANZKALENDER 2020 DER TAG

### VERÖFFENTLICHUNGEN / EVENTS

27. Februar 2020	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2019
23. April 2020	Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts 2019
14. Mai 2020	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2020
18. Mai 2020	Hauptversammlung, Hamburg
26. Mai 2020	Capital Markets Day, Breslau
20. August 2020	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2020
12. November 2020	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2020

### KONFERENZEN

9. Januar 2020	Oddo BHF Forum, Lyon
20. Januar 2020	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt
24. März 2020	Bankhaus Lampe German Conference, Baden-Baden
26. März 2020	Jefferies Equity-Linked Conference, London
27. März 2020	BofAML European Real Estate Conference, London
2. April 2020	Commerzbank Real Estate Forum 2020, London
19. Mai 2020	Barclays Real Assets Conference, London
20. Mai 2020	Kempen European Property Seminar, Amsterdam
4. Juni 2020	dbAccess Berlin Conference, Berlin
10. Juni 2020	Goldman Sachs Fintech Conference, Rom
17. Juni 2020	Kepler Cheuvreux German Property Day, Paris
3. September 2020	Commerzbank Corporate Conference, Frankfurt
8.-10. September 2020	EPRA Conference 2020, Paris
15.-16. September 2020	BofAML Global Real Estate Conference, New York
21. September 2020	Berenberg & Goldman Sachs Corporate Conference, München
22. September 2020	Baader Investment Conference, München



**TAG Firmensitz Hamburg**

## KONTAKT

### **TAG Immobilien AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32 -0  
Telefax +49 40 380 32 -390  
info@tag-ag.com  
www.tag-ag.com

### **Dominique Mann**

Head of Investor & Public Relations  
Telefon +49 40 380 32 -300  
Telefax +49 40 380 32 -388  
ir@tag-ag.com

Der Geschäftsbericht 2019 liegt auch in englischer Fassung vor.  
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Konzeption: fischer's brand loft Werbeagentur GmbH  
Layout und Satz: TAG Immobilien AG

# **TAG**

---

**Immobilien AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32-0  
Telefax +49 40 380 32-390  
[info@tag-ag.com](mailto:info@tag-ag.com)  
[www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)