



ZWISCHEN BERICHT 2018

ZUM 2. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Kennzahlen der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2017
Netto-Ist-Miete (Kaltmiete)	150,7	143,3
EBITDA (bereinigt)	103,0	96,9
Konzernergebnis	218,3	74,0
FFO I je Aktie in EUR	0,49	0,41
FFO I	71,2	59,4
AFFO je Aktie in EUR	0,30	0,28
AFFO	43,6	41,6

Kennzahlen der Konzernbilanz	30.06.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	4.887,0	4.634,5
Eigenkapital	1.769,1	1.646,6
Eigenkapitalquote in %	36,2	35,5
EPRA NAV je Aktie in EUR	15,15	13,80
LTV in %	50,2	52,3

Portfoliodaten	30.06.2018	31.12.2017
Einheiten	82.391	83.140
Immobilienvolumen	4.480,3	4.275,4
Leerstand in % (Wohneinheiten)	5,5	4,8
Leerstand in % (gesamt)	5,8	5,8
L-f-I Mietwachstum in %	1,9	2,0
L-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,5	3,1

Mitarbeiter	30.06.2018	31.12.2017
	1.001	961

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 30.06.2018 in EUR Mio.	2.758,6
Grundkapital zum 30.06.2018 in EUR	146.498.765
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.06.2018 (ausgegeben)	146.498.765
Anzahl der Aktien zum 30.06.2018 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	146.321.650
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	99,88
Index	MDAX/EPRA

INHALT

INHALT

Kennzahlen	02
Konzernzwischenlagebericht	04
Konzernbilanz	26
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	28
Konzerngesamtergebnisrechnung	29
Konzernkapitalflussrechnung	30
Konzerneigenkapitalentwicklung	32
Konzernsegmentberichterstattung	33
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	34
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	44
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	45
Finanzkalender / Kontakt	46

LAGE BERICHT

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN SECHS MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2018

I. Grundlagen des Konzerns

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) ist ein auf den deutschen Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien des Konzerns verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 30. Juni 2018 rund 82.400 Wohnungen. Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung der TAG betrug zum 30. Juni 2018 EUR 2,8 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 wurde die Multimediaversorgung der Mieter verbessert und das Angebot im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung erweitert. Daneben erfolgten die Bündelung des Energiemanagements in einer Tochtergesellschaft und der Einstieg in die gewerbliche Wärmelieferung in den konzerneigenen Beständen mit dem Ziel, das Energiemanagement zu optimieren. Mittelfristig sollen diese Services weiter ausgebaut und um neue Servicedienstleistungen für Mieter ergänzt werden.

Die Investitionen der TAG erfolgen nicht nur innerhalb und im Umfeld großer Metropolen, bewusst wird auch in mittleren und kleineren Städten investiert, um dort Wachstumspotenziale und Renditechancen zu nutzen. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstandsquoten auf, die dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen 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 von wesentlicher Bedeutung.

Neben der langfristigen Bestandshaltung werden selektiv Verkaufschancen in hochpreisigen Märkten 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 hierdurch 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.

II. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft setzte ihren Aufschwung auch im zweiten Quartal 2018 leicht beschleunigt fort. Nach Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie ist die deutsche Wirtschaft unverändert in guter Verfassung. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte den Prognosen zufolge zwischen +1,8% (ifo Institut für Wirtschaftsforschung) bzw. +2,3% (Bundesregierung) innerhalb des Jahres 2018 ansteigen. Das Institut KfW-Research revidierte zwar im Mai 2018 in seinem „Konjunkturkompass Deutschland“ die Wirtschaftserwartungen für 2018 von 2,5% auf 2,1% aufgrund belastender Sonderfaktoren, die zu einer Verlangsamung des Wachstums bereits im ersten Quartal 2018 führten. Trotz dieser Abwärtsrevision ist der Ausblick aber weiterhin gut: Der private Konsum präsentiert sich im Vergleich zum Vorjahr lebhafter angesichts stabiler Zuwächse bei Beschäftigung und Reallöhnen.

Im kommenden Jahr dürfte sich das Tempo des deutschen Wirtschaftswachstums, laut Prognose des Instituts KfW-Research, moderat verlangsamen, eine Realwachstumsprognose von +1,9% (Prognose für 2018 +2,1%) erscheint realistisch. Neben den weiter ungelösten Modalitäten des „Brexit“ sind als Risiken vor allem die Handelskonflikte zwischen den USA, der EU und China zu nennen.

Der Arbeitsmarkt entwickelt sich insgesamt weiter günstig, die Erwerbstätigkeit und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahmen seit Jahresbeginn stetig zu, die Arbeitslosenquote lag im Juni 2018 bei 5,0%, das entspricht einer Zahl von 2,28 Mio. Arbeitssuchenden. Das ist der niedrigste Wert seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt stellt manche Branchen vor ein Problem: Es fehlen Fachkräfte. Laut Bundesagentur für Arbeit gibt es in fast allen Branchen mehr zu besetzende Stellen als qualifizierte Arbeitnehmer.

b) Lage der deutschen Wohnimmobilienwirtschaft

Das Investoreninteresse an deutschen Wohnimmobilien ist unverändert hoch und könnte aufgrund internationaler politischer und wirtschaftlicher Risiken sogar noch steigen, da eine Investition in den deutschen Wohnungsmarkt als relativ konjunkturunabhängiger Wert in einer der stärksten Volkswirtschaften der Welt eingeschätzt wird. Die hohe Krisenresistenz lässt sich mit Zahlen belegen: So sind die Wohnungsmieten in Deutschland im Schnitt seit über 20 Jahren in Folge gestiegen, die Anzahl der Haushalte in rund der Hälfte aller Kreise und kreisfreien Städte wächst stetig.

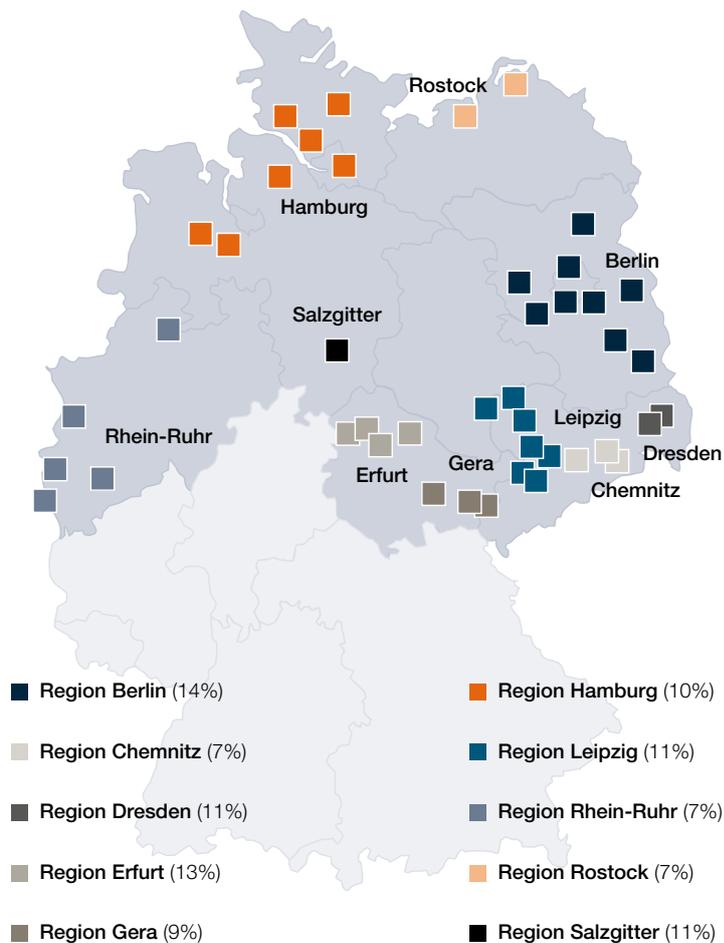
Im Hinblick auf die regionale Verteilung des Transaktionsvolumens fällt auf, dass der Anteil des Umlandes von A-Städten deutlich angestiegen ist. Die Umlandregionen profitieren zunehmend von den angespannten Wohnungsmärkten der Großstädte, dies schafft eine gute Grundlage für weitere Mietsteigerungen.

Laut einer Studie von Savills Research im Juli 2018 zum Wohninvestmentmarkt Deutschland wurden im ersten Halbjahr 2018 insgesamt EUR 8,8 Mrd. in deutsche Wohnobjekte und Portfolios investiert – etwa 74.600 Einheiten wechselten den Eigentümer, dies entspricht einem Zuwachs von 19% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Nach einer aktuellen Analyse von CBRE lag das Transaktionsvolumen von Wohnimmobilienportfolios ab 50 Einheiten gegenüber dem Vorjahreswert sogar bei EUR 10,6 Mrd., das entspricht einer Steigerung von 45%. Der Transaktionsmarkt für Wohnimmobilienportfolios wird jedoch auch zukünftig durch die Verfügbarkeit von Portfolios beschränkt. Da immer mehr Bestandsportfolios ihren Weg zu langfristig orientierten Bestandshaltern finden, steigt die Angebotsknappheit weiter an. Entsprechend nimmt auch das Interesse an alternativen Investitionsmöglichkeiten am Wohnimmobilienmarkt fortwährend zu. Die dynamische Entwicklung wird sich fortsetzen, ein Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien für das Gesamtjahr von EUR 15 Mrd. erscheint realistisch.

c) Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG

Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst zum Ende des zweiten Quartals 2018 rund 82.400 Einheiten. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter sehr genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für unsere Mieter. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten Deutschlands.



%-Satz: anteiliger IFRS-Buchwert Immobilienvermögen

Portfolio	30.06.2018	31.12.2017
Einheiten	82.391	83.140
Fläche in m ²	5.009.632	5.054.778
Immobilienvolumen in EUR Mio.	4.480,3	4.275,4
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	301,4	303,3
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (Wohneinheiten)	5,22	5,20
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (gesamt)	5,33	5,31
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	5,5	4,8
Leerstand in % (gesamt)	5,8	5,8
I-f-I Mietwachstum in %	1,9	2,0
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,5	3,1

An- und Verkäufe im Geschäftsjahr 2018

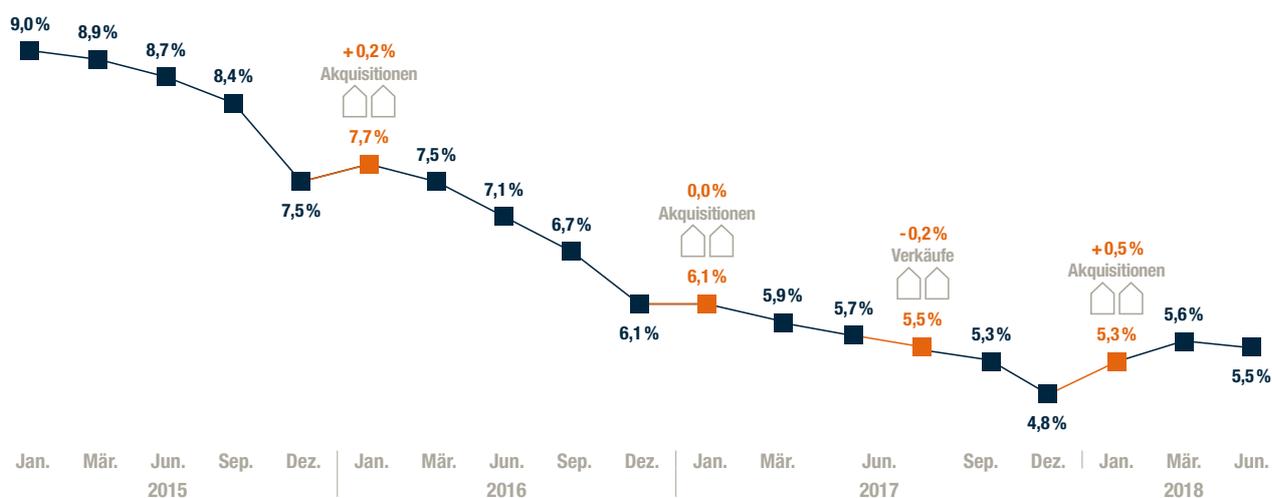
Im ersten Halbjahr 2018 wurde im Juni ein Portfolio in Neubrandenburg (Mecklenburg-Vorpommern) mit 117 Einheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 4,0 Mio. erworben. Als Ankauffaktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete von EUR 0,3 Mio. wurde das 12,2-fache gezahlt, dies entspricht einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 8,2%. Der Leerstand des Portfolios liegt derzeit bei ca. 1,8%. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt voraussichtlich im dritten Quartal 2018.

Nach dem Stichtag wurde im Juli 2018 der Erwerb eines weiteren Immobilienportfolios mit 80 Wohnungen in Stadtilm (Thüringen) notariell beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 1,5 Mio. Bei einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von EUR 0,18 Mio. errechnet sich ein Ankauffaktor von 8,3 und eine jährliche Bruttoanfangsverzinsung von 12,0%. Der Leerstand dieses Portfolios beträgt derzeit ca. 22,3%, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird voraussichtlich im vierten Quartal 2018 erfolgen.

Parallel dazu wurden im ersten Halbjahr 2018 Verkäufe für 773 Wohnungen beurkundet, woraus ein Buchgewinn von EUR 0,5 Mio. erwartet wird. Neben dem laufenden kleinteiligen Verkaufsgeschäft von 312 Wohnungen (Gesamtkaufpreis EUR 11,5 Mio., durchschnittlicher Verkaufsfaktor 13,2, voraussichtlicher Nettoliquiditätszufluss EUR 11,2 Mio.) ist insbesondere der Verkauf eines Portfolios mit 461 Einheiten in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen zu nennen. Das Closing der Transaktion wird spätestens für das vierte Quartal 2018 erwartet. Die jährliche Miete dieses Portfolios beträgt EUR 1,42 Mio., der aktuelle Leerstand beläuft sich auf rund 13,2%. Der Nettoliquiditätszufluss (nach Abzug der zugehörigen Bankfinanzierungen) wird voraussichtlich EUR 13,0 Mio. betragen. Über den Verkaufspreis wurde mit dem Erwerber Vertraulichkeit vereinbart. Dieser Verkauf erfolgte im Rahmen der laufenden Portfoliobereinigung, die Immobilien, die auf Grund ihrer Standorte nicht zum Kernbestand des Konzerns zählen, umfasst. Weitere Verkäufe sind für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 geplant, werden in Summe jedoch keine wesentlichen Größenordnungen (maximal ca. 2-3% des Gesamtbestandes) erreichen.

Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in den Geschäftsjahren 2015 bis 2018:



Infolge der Integration der Akquisitionen des Vorjahres sowie durch Modernisierungsprojekte, die im weiteren Verlauf des Jahres zum Leerstandsabbau beitragen sollen, ist der Leerstand in den Wohneinheiten von 4,8% zum Jahresende 2017 auf 5,5% im Juni 2018 angestiegen. Im Gesamtportfolio belief sich der Leerstand im Juni 2018, unverändert zum Jahresbeginn, auf 5,8%.

Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug zum 30. Juni 2018 auf like-for-like-Basis (d.h. ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 1,9% p.a. nach 2,0% im Geschäftsjahr 2017. Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 2,5% nach 3,1% im Geschäftsjahr 2017. Die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2015 bis 2018 in den Wohneinheiten des Konzerns stellt sich damit wie folgt dar:

in %



Die Gesamtinvestitionen beliefen sich in den Wohneinheiten in den ersten sechs Monaten 2018 auf EUR 9,08 je m² (aufwandswirksam erfasste Instandhaltungsaufwendungen von EUR 3,36 je m² und aktivierte Modernisierungen von EUR 5,72 je m²). Hochgerechnet auf ein volles Geschäftsjahr von zwölf Monaten ermittelt sich damit ein Wert von EUR 18,16 je m² nach EUR 15,12 je m² im Jahr 2017, EUR 15,41 je m² in 2016 und EUR 15,15 je m² in 2015. Unverändert wird das attraktive Mietwachstum somit mit nur moderaten Investitionserfordernissen und ohne umfangreiche Modernisierungsprogramme bei bereits vermieteten Wohnungen erreicht.

Portfolio im Detail nach Regionen

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum Immobilienportfolio der TAG unterteilt nach den einzelnen Regionen zum 30. Juni 2018:

Region	Einheiten	Fläche m ²	IFRS Buchwert 30.06.2018 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand Jun. 2018 %	Leerstand Dez. 2017 %	Netto-Ist-Miete EUR/m ²	Neuvermietungsmiete EUR/m ²	I-f-I Mietwachstum (y-o-y) %	I-f-I Mietwachstum gesamt** (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR/m ²	Capex EUR/m ²
Berlin	9.915	565.651	602,9	5,9	5,3	4,9	5,52	6,06	2,7	4,4	3,38	6,61
Chemnitz	7.656	443.391	311,0	7,4	10,7	9,7	4,82	4,78	0,4	2,1	2,89	15,01
Dresden	6.334	411.178	462,2	5,8	3,1	3,1	5,57	5,77	3,1	3,7	1,98	2,20
Erfurt	10.528	592.293	562,2	6,2	3,4	1,7	5,08	5,58	1,2	0,9	2,28	3,78
Gera	9.747	567.407	403,6	7,5	9,4	8,6	4,90	5,34	1,9	1,8	2,82	9,30
Hamburg	7.125	437.704	458,0	6,1	4,6	4,0	5,57	5,85	3,1	2,6	6,39	2,14
Leipzig	10.227	608.532	506,5	7,0	4,6	3,6	5,06	5,47	1,5	1,5	2,50	2,34
Rhein-Ruhr	4.699	299.499	297,8	6,1	3,9	2,9	5,28	5,38	0,7	2,0	6,34	3,74
Rostock	5.614	336.082	313,7	6,6	3,7	3,2	5,37	5,73	1,4	2,7	2,76	7,63
Salzgitter	9.177	563.080	475,0	7,0	5,2	5,2	5,16	5,43	2,5	3,5	3,76	4,86
Wohn-einheiten	81.023	4.824.816	4.392,9	6,5	5,5	4,8	5,22	5,54	1,9	2,5	3,36	5,72
Gewerbe-einheiten (innerhalb der Wohn-einheiten)	1.195	152.677	-	-	16,7	17,6	7,60	-	-	-	-	-
Zwischen-summe Portfolio Wohnen	82.218	4.977.492	4.392,9	6,8	5,8	5,7	5,28	-	-	-	-	-
Sonstige*	173	32.140	87,4	5,1	6,7	9,9	12,35	-	-	-	-	-
Gesamt-portfolio	82.391	5.009.632	4.480,3	6,7	5,8	5,8	5,33	-	-	-	-	-

* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments

** inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

Neubewertung des Portfolios zum 30. Juni 2018

Wie bereits im Geschäftsjahr 2017 wurde das Immobilienportfolio der TAG auch in 2018 bereits zum 30. Juni durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen vollständig neu bewertet. Neben dieser Bewertung wird im Verlauf des Jahres noch eine weitere vollständige Bewertung zum 31. Dezember 2018 erfolgen.

Insgesamt ergab sich für das erste Halbjahr 2018 ein Bewertungsgewinn von EUR 230,0 Mio. Dieser Bewertungsgewinn ist auf die gute operative Entwicklung (Effekt von EUR 35,2 Mio.) sowie auf die sog. „yield compression“ zurückzuführen, d.h. gesunkene Kapitalisierungszinssätze durch geringere Renditeanforderungen von Seiten potenzieller Erwerber (Effekt von EUR 194,8 Mio.). Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bewertungseffekte bezogen auf die einzelnen Regionen im Detail:

Region (in EUR Mio.)	30.06. 2018 Verkehrswert (IFRS)	30.06. 2018 Verkehrswert (EUR/m ²)	30.06. 2018 Bewertungs- multiplikator	H1 2018 Bewertungs- gewinn/ -verlust	Operative Performance/ weitere Markt- entwick- lungen	Yield Compres- sion	31.12. 2017 Verkehrswert (IFRS)	31.12. 2017 Verkehrswert (EUR/m ²)	31.12. 2017 Bewertungs- multiplikator
Berlin	602,9	1.009,5	16,0x	37,4	9,5	27,9	566,2	1.002,4	15,8x
Chemnitz	311,0	677,4	13,2x	14,1	1,2	12,9	278,4	606,7	11,9x
Dresden	462,2	1.090,1	16,8x	23,5	3,5	19,9	431,0	1.038,3	16,1x
Erfurt	562,2	913,4	15,2x	26,9	4,4	22,5	498,1	862,6	14,1x
Gera	403,6	677,5	12,9x	4,6	1,5	3,1	390,0	660,7	12,5x
Hamburg	458,0	1.024,2	15,7x	30,7	4,7	26,0	421,1	950,0	14,9x
Leipzig	506,5	815,0	13,9x	34,4	2,2	32,2	409,5	763,1	12,8x
Rhein-Ruhr	297,8	953,6	15,3x	13,3	0,9	12,4	271,5	917,3	14,5x
Rostock	313,7	921,4	14,7x	19,6	5,1	14,5	283,7	860,9	13,8x
Salzgitter	475,0	841,3	14,1x	23,0	3,0	20,1	449,2	795,6	13,4x
Wohn- einheiten	4.392,9	882,6	14,8x	227,5	35,9	191,6	3.998,8	837,2	14,0x
Akquisitionen	0,0	0,0	0,0x	0,0	0,0	0,0	182,0	761,4	15,0x
Zwischen- summe Portfolio Wohnen	4.392,9	882,6	14,8x	227,5	35,9	191,6	4.180,8	833,6	14,0x
Sonstige	87,4	2.718,5	19,7x	2,5	-0,7	3,2	94,7	2.415,6	17,5x
Gesamt- portfolio	4.480,3	894,3	14,9x	230,0	35,2	194,8	4.275,4	845,8	14,1x

Im Ergebnis bleibt die Bewertung mit einem durchschnittlichen Buchwert von EUR 894 je m² und einem Bewertungsfaktor des 14,9-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete (entsprechend einer 6,7%igen jährlichen Bruttoanfangsverzinsung) auf einem Niveau, das Potenzial für weitere Wertsteigerungen bietet.

d) TAG-Aktie und Kapitalmarkt

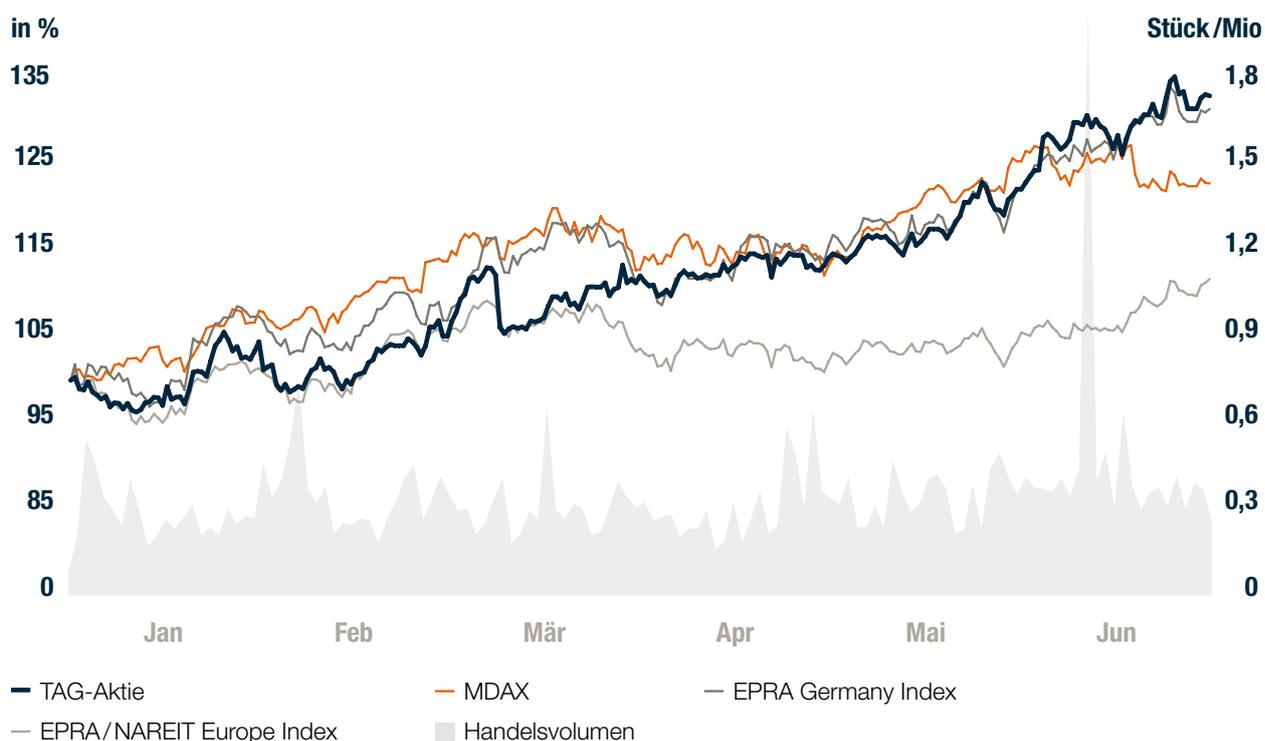
Kursentwicklung

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie notierte im ersten Halbjahr 2018 mit deutlich steigenden Kursen und wurde am 30. Juni 2018, nach einem Schlusskurs zum Jahresende 2017 von EUR 15,84, mit EUR 18,83 gehandelt (+19%). Berücksichtigt man zusätzlich die im Mai 2018 gezahlte Dividende von EUR 0,65 je Aktie, so ergibt sich für das erste Halbjahr 2018 eine Gesamtperformance der TAG-Aktie von +23%.

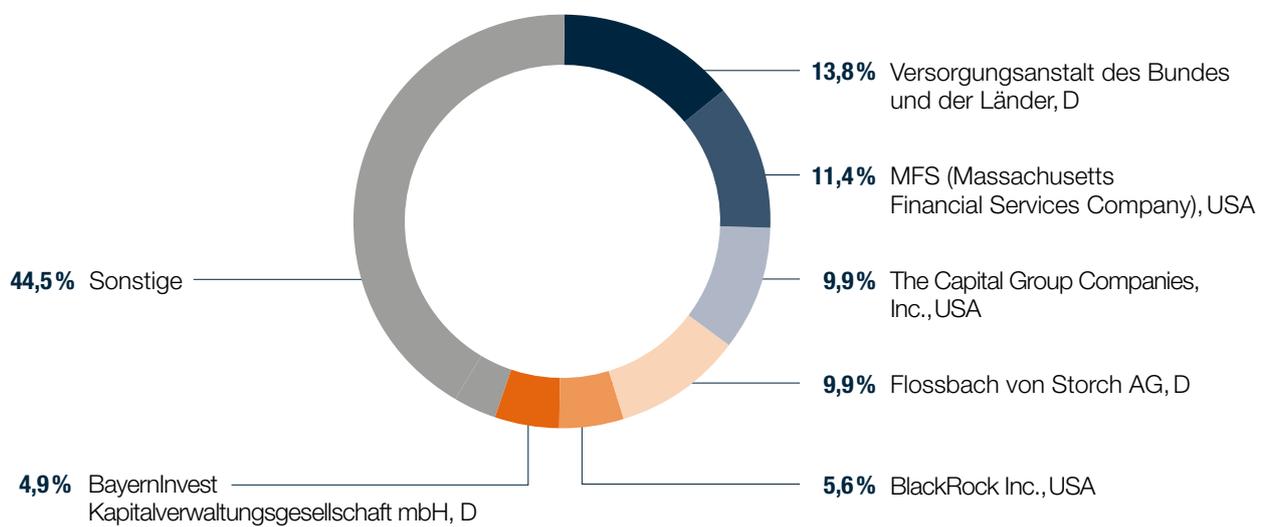
Der MDAX verlor innerhalb der ersten sechs Monate des Jahres 2018 hingegen knapp 1%, so auch der EPRA Europe. Der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen börsennotierten Immobilienwerte umfasst, verzeichnete im gleichen Zeitraum mit +4% eine lediglich moderate Steigerung.

Grundkapital und Aktionärsstruktur

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum Stichtag im Vergleich zum Jahresende 2017 unverändert bei EUR 146.498.765. Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 30. Juni 2018 auf EUR 2,8 Mrd. nach 2,3 Mrd. zum 31. Dezember 2017. Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,88% des Grundkapitals, 0,12% des Grundkapitals (177.115 Stück Aktien zum 30. Juni 2018 nach 60.000 Stück zum 31. Dezember 2017) werden durch die TAG für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung als eigene Aktien gehalten.



Nationale und internationale Investoren mit einer langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht (Stand 30. Juni 2018) verdeutlicht:



Dividende

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde auf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung, die am 23. Mai 2018 in Hamburg stattfand, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,65 je Aktie, nach EUR 0,57 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2017 beschlossen und im Anschluss ausgezahlt. Um die Aktie auch zukünftig als attraktiven Dividentitel zu etablieren, planen wir, für das Geschäftsjahr 2018 eine erneut erhöhte Dividende von dann EUR 0,73 je Aktie auszuschütten, dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 75% des FFO I.

Capital Markets Day und Bankentag

Im Juni 2018 traf die TAG in Brandenburg an der Havel Investoren und Analysten zum dritten TAG Capital Markets Day. Daneben wurden die finanzierungsgebenden Banken, ebenfalls im Juni 2018, zum insgesamt vierten TAG Bankentag nach Dresden eingeladen. Auf den Veranstaltungen wurde den insgesamt über 100 Teilnehmern ein Einblick in das operative Geschäft, in konkrete Investitionsentscheidungen und in unsere Strategie eines wirtschaftlich effizienten und renditestarken Immobilienmanagements vermittelt. Die durchweg positive Resonanz belegt die hohe Akzeptanz des Unternehmens am Kapitalmarkt und bei den Bankpartnern.

Begebung von neuen Unternehmensanleihen im Gesamtvolumen von EUR 250 Mio. und vorzeitiger Rückkauf der Unternehmensanleihe 2014/2020 von EUR 125 Mio.

Die TAG hat im Juni 2018 im Wege einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren 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. Bei einem Ausgabekurs von 99,395% beträgt die effektive jährliche Verzinsung 1,38%. 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%. Bei einem Ausgabekurs von 99,615% beträgt die diesbezügliche effektive Verzinsung 1,81% p.a. Beide Unternehmensanleihen sind unbesichert, nicht nachrangig und im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel zugelassen.

Parallel wurden im Juni 2018 die Unternehmensanleihe 2014/2020 über EUR 125 Mio., die mit 3,75% p.a. verzinst wurde und über eine Laufzeit bis zum 25. Juni 2020 verfügte, unter Auszahlung der noch offenen Zinskupons vorzeitig in voller Höhe zurückgekauft. Die Notierung dieser Anleihe im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse wurde daraufhin eingestellt. Der einmalige Zinsaufwand aus dem vorzeitigen Rückkauf betrug EUR 9,5 Mio.

Der nach dem Rückkauf der Unternehmensanleihe 2014/2020 verbleibende Emissionserlös aus den Unternehmensanleihen 2018/2023 bzw. 2018/2025 wird für allgemeine Unternehmenszwecke, insbesondere auch zur Refinanzierung kurzfristiger Bankkredite, verwendet.

Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2013/2018 in Höhe von EUR 191 Mio. im August 2018

Planmäßig wurde am 7. August 2018 das noch ausstehende Volumen der mit 5,125% p.a. verzinsten Unternehmensanleihe 2013/2018 in Höhe von EUR 191,0 Mio. zurückgezahlt. Zur Optimierung der Kapital- und Finanzierungsstruktur war den Gläubigern dieser Anleihe (mit einem ursprünglichen Volumen von EUR 310,0 Mio.) bereits im August 2017 der vorzeitige Rückkauf der Papiere angeboten worden. Dieses Angebot war daraufhin im letzten Jahr in einem Nominalvolumen in Höhe von EUR 119,0 Mio. angenommen worden.

e) Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich für das erste Halbjahr 2018 wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung	H1 2018 Mio. EUR	H1 2017 Mio. EUR (angepasst)
Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“)	150,7	143,3
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	33,7	38,5
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	11,5	11,6
Gesamt	195,9	193,4

Die Netto-Ist-Miete des Konzerns konnte in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 143,3 Mio. um 5,2% auf EUR 150,7 Mio. gesteigert werden. Wesentliche Ursachen für den Anstieg der Mieterlöse waren die im Geschäftsjahr 2017 neu übernommenen Bestände sowie das gute operative Mietwachstum.

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

Aufwendungen aus Vermietung	H1 2018 Mio. EUR	H1 2017 Mio. EUR (angepasst)
Instandhaltungsaufwendungen	16,4	13,7
Betriebskosten Leerstand	5,9	5,3
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	4,6	4,3
Wertminderungen Mietforderungen	2,7	2,1
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	29,6	25,4
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherungen	45,2	50,1
Gesamt	74,8	74,5

Im Wesentlichen infolge der erhöhten Mieteinnahmen verbesserte sich auch das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung, von EUR 117,9 Mio. im Vorjahreszeitraum auf EUR 121,1 Mio. im ersten Halbjahr 2018.

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

Verkaufsergebnis	H1 2018 Mio. EUR	H1 2017 Mio. EUR
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	54,0	30,0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-54,0	-29,6
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	0,0	0,4
Erlöse aus Verkauf von Vorratsimmobilien	5,3	1,7
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-5,2	-1,5
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	0,1	0,2
Gesamt	0,1	0,6

Das Dienstleistungsergebnis verteilt sich auf die Serviceleistungen des TAG-Konzerns sowie auf anteilig darauf entfallende Grundsteuer und Gebäudeversicherung wie folgt:

Dienstleistungsergebnis	H1 2018 Mio. EUR	H1 2017 Mio. EUR (angepasst)
Eigenerbrachte Betriebs- und Nebenkosten	18,2	11,6
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	1,0	0,7
Sonstige Dienstleistungserträge	2,6	2,1
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	21,8	14,4
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-13,3	-10,1
Gesamt	8,5	4,3

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

Sonstige betriebliche Erträge	H1 2018 Mio. EUR	H1 2017 Mio. EUR (angepasst)
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,5	0,8
Kostenerstattungen	0,9	0,5
Sonstige periodenfremde Erträge (z.B. Erträge aus wertberichtigten Forderungen)	0,7	1,2
Übrige	1,2	0,6
Gesamt	3,3	3,1

Der Posten Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der laufenden Bewertung der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften, das Bewertungsergebnis bei Ankauf von Renditeliegenschaften und Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens. Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

Bewertungsergebnis	H1 2018 Mio. EUR	H1 2017 Mio. EUR
Renditeliegenschaften		
Bewertungsergebnis Bestandsimmobilien	229,8	48,3
davon aufgrund geänderter Markteinschätzungen hinsichtlich Erwerbsnebenkosten	0,0	-256,5
davon aufgrund Veränderung anderer Marktparameter	229,8	304,8
Bewertungsergebnis aus Immobilienkäufen	0,0	-6,2
Vorratsimmobilien		
Wertaufholung Vorratsimmobilien (Vorjahr: -minderung)	0,2	-2,6
davon aufgrund geänderter Markteinschätzungen hinsichtlich Erwerbsnebenkosten	0,0	-0,2
davon aufgrund Veränderung anderer Marktparameter	0,0	-2,4
Gesamt	230,0	39,5

Insbesondere aufgrund des weiteren Ausbaus des konzernerigenen Hausmeister- und Handwerkerservices erhöhten sich die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum auf EUR 21,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 20,1 Mio.). Zum 30. Juni 2018 beschäftigte die TAG, einschließlich aller Hausmeister und Handwerker, 1.001 Mitarbeiter nach 961 Mitarbeitern zum Ende des Geschäftsjahres 2017.

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf selbst genutzte Immobilien sowie auf IT- und sonstige Geschäftsausstattung und bewegen sich mit EUR 2,0 Mio. in etwa auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes von EUR 1,8 Mio.

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	H1 2018 Mio. EUR	H1 2017 Mio. EUR
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	2,8	2,5
Raumkosten	1,0	0,9
IT-Kosten	0,9	0,7
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	0,7	0,7
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	0,7	0,7
Übrige	2,3	2,8
Gesamt	8,4	8,3

Im Juni 2018 wurde eine bestehende Anleihe mit ursprünglicher Laufzeit bis zum 25. Juni 2020 über EUR 125,0 Mio. vorzeitig unter Auszahlung der noch offenen Zinskupons zurückgekauft. Der vorgezogene Zinsaufwand in Höhe von EUR 9,5 Mio. wird als Sondereffekt im Netto-Finanzergebnis berücksichtigt. Darüber hinaus resultiert aus der Bewertung von Derivaten (hier zum ganz wesentlichen Teil auf den als Derivat bilanzierten Teil der im August 2017 begebenen Wandelanleihe über EUR 262,0 Mio.) ein Bewertungsverlust von EUR 21,9 Mio., sodass sich insgesamt das Finanzergebnis, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, von EUR 41,5 Mio. zum 30. Juni 2017 auf EUR 61,7 Mio. für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2018 reduzierte. Das für die Ermittlung des FFO relevante zahlungswirksame und um Einmaleffekte bereinigte Netto-Finanzergebnis verbesserte sich demgegenüber zum 30. Juni 2018 auf EUR 29,4 Mio. nach EUR 35,0 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Finanzergebnis	H1 2018 Mio. EUR	H1 2017 Mio. EUR
Beteiligungsergebnis	0,4	0,1
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,0	-0,2
Zinsertrag	0,6	1,1
Zinsaufwand	-62,7	-42,5
Finanzergebnis	-61,7	-41,5
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Anleihen	0,9	0,4
Vorfälligkeitsentschädigungen	9,5	5,4
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivative)	21,9	0,7
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte)	-29,4	-35,0

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	H1 2018 Mio. EUR	H1 2017 Mio. EUR
Tatsächliche Ertragsteuern laufendes Geschäftsjahr	2,2	2,4
Tatsächliche Ertragsteuern Vorjahre	-0,2	-0,3
Latente Steuern	49,1	17,5
Gesamt	51,1	19,6

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2018 ein Konzernergebnis von EUR 218,3 Mio. nach EUR 74,0 Mio. im ersten Halbjahr 2017. Zu dieser deutlichen Ergebnisverbesserung von EUR 144,3 Mio. trug insbesondere das im Vergleich zum Vorjahr um EUR 190,5 Mio. verbesserte Bewertungsergebnis bei. Gegenläufig wirkten vor allem um EUR 4,1 Mio. erhöhte Vorfälligkeitsentschädigungen im Finanzergebnis sowie ein Anstieg bei den latenten Steueraufwendungen von EUR 31,6 Mio.

Für die ersten sechs Monate 2018 errechnet sich folgendes bereinigtes EBITDA bzw. folgende EBITDA-Marge (jeweils ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen):

	H1 2018 Mio. EUR	H1 2017 Mio. EUR
EBIT	331,1	135,2
Bewertungsergebnis	-230,0	-39,5
Abschreibungen	2,0	1,8
Verkaufsergebnis	-0,1	-0,6
EBITDA (bereinigt)	103,0	96,9
Netto-Ist-Miete	150,7	143,3
EBITDA-Marge (bereinigt)	68,3%	67,6%

Die im Vergleich zum Vorjahr verbesserte EBITDA-Marge (bereinigt) ist im Wesentlichen auf die kosteneffiziente Integration der Akquisitionen des Geschäftsjahres 2017 sowie auf den Ausbau des margenstarken Servicegeschäftes zurückzuführen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Berechnung des FFO I, des bereinigten EBITDA, des AFFO (Adjusted Funds From Operations, nach Abzug von Modernisierungsaufwendungen, jedoch ohne Modernisierungsaufwendungen für Projektentwicklungen) und des FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis) im ersten Halbjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

in EUR Mio.	H1 2018 Mio. EUR	H1 2017 Mio. EUR
Konzernergebnis	218,3	74,0
Ertragsteuern	51,1	19,6
Finanzergebnis	61,7	41,6
EBIT	331,1	135,2
Bewertungsergebnis	-230,0	-39,5
Abschreibungen	2,0	1,8
Verkaufsergebnis	-0,1	-0,6
EBITDA (bereinigt)	103,0	96,9
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte)	-29,4	-35,0
Tatsächliche Ertragsteuern	-2,0	-2,1
Garantiedividende Minderheiten	-0,4	-0,4
FFO I	71,2	59,4
Aktivierte Instandhaltungsaufwendungen	-4,6	-3,6
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	66,6	55,8
Modernisierungs-Capex	-23,0	-14,2
AFFO	43,6	41,6
Verkaufsergebnis	0,1	0,6
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	71,3	60,0
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	146.360	144.968
FFO I je Aktie in EUR	0,49	0,41
AFFO je Aktie in EUR	0,30	0,28
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien verwässert (in Tausend)	160.984	-
FFO I je Aktie in EUR, verwässert	0,45	-
AFFO je Aktie in EUR, verwässert	0,28	-

Damit konnte der FFO I im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um EUR 11,8 Mio. (+20%) deutlich gesteigert werden. Neben einem um EUR 6,1 Mio. verbesserten bereinigten EBITDA trugen auch ein um EUR 5,6 Mio. gestiegenes Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekt) zu dieser positiven Entwicklung bei.

Erstmals wird zum 30. Juni 2018 auch ein vollständig verwässertes Ergebnis für den FFO I und den AFFO ermittelt, da die im August 2017 begebene Wandelanleihe über EUR 262,0 Mio. zu diesem Stichtag erstmals „im Geld“ notiert.

Vermögenslage und Investitionen

Die Bilanzsumme stieg zum 30. Juni 2018 auf EUR 4.887,0 Mio. nach EUR 4.634,5 Mio. zum 31. Dezember 2017. Zum 30. Juni 2018 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 4.480,3 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 4.275,4 Mio.), davon entfallen EUR 4.315,0 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 4.166,0 Mio.) auf den Bereich der Renditeliegenschaften.

Die TAG hat in ihrem Portfolio im ersten Halbjahr 2018 für laufende Instandhaltung sowie für Modernisierungen Aufwendungen in Höhe von insgesamt EUR 44,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 31,5 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 16,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 13,7 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 27,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 17,8 Mio.) aufgewendet, die sich wie folgt zusammensetzen:

	H1 2018 Mio. EUR	H1 2017 Mio. EUR
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	11,9	4,5
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	11,1	9,9
Mieterwechsel	4,6	3,4
Gesamte Modernisierungsaufwendungen	27,6	17,8

Zusätzlich fielen Modernisierungsaufwendungen für Projektentwicklungen von EUR 2,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,0 Mio.) für eine ehemalige Gewerbeimmobilie, die gegenwärtig zu Studenten- bzw. Mikroapartments umgebaut wird, an. Diese Modernisierungsaufwendungen werden unabhängig vom Wohnportfolio gesondert betrachtet.

Die aktiven latenten Steuern stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

Aktive latente Steuern	30.06.2018 Mio. EUR	31.12.2017 Mio. EUR
Steuerliche Verlustvorträge	46,3	49,9
Derivative Finanzinstrumente	8,9	2,1
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-11,8	-6,6
Gesamt	43,4	45,4

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Positionen der passiven latenten Steuern:

Passive latente Steuern	30.06.2018 Mio. EUR	31.12.2017 Mio. EUR
Bewertung Renditeliegenschaften	416,7	364,9
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-10,7	-6,0
Gesamt	406,0	358,9

Finanzlage und Eigenkapital

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

	30.06.2018 Mio. EUR	31.12.2017 Mio. EUR
Liquide Mittel lt. Bilanz	313,6	263,7
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-5,5	-14,4
Finanzmittelfonds lt. Kapitalflussrechnung	308,1	249,3

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2018 erhöhte sich das Eigenkapital, nach Berücksichtigung der im Mai 2018 gezahlten Dividende von EUR 95,1 Mio., im Wesentlichen durch das positive Konzernergebnis um EUR 122,5 Mio., sodass sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2018 auf EUR 1.769,1 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 1.646,7 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 36,2% nach 35,5% zum 31. Dezember 2017.

Die Berechnung des Net Asset Values (NAV) nach EPRA-Empfehlungen stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	30.06.2018 Mio. EUR	31.12.2017 Mio. EUR
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.744,1	1.625,9
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivate Finanzinstrumente	407,8	362,3
Zeitwert derivative Finanzinstrumente	29,6	8,4
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	35,3	24,8
EPRA NAV	2.216,8	2.021,4
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	146.322	146.439
EPRA NAV je Aktie in EUR	15,15	13,80
Anzahl der ausstehenden Aktien, verwässert (in Tausend)	160.998	-
EPRA NAV pro Aktie in EUR, verwässert	15,54	-

Zum 30. Juni 2018 wird auch ein vollständig verwässertes Ergebnis für den NAV ermittelt, da die im August 2017 begebene Wandelanleihe über EUR 262,0 Mio. zu diesem Stichtag erstmals „im Geld“ notiert. Wesentliche Ursachen für den Anstieg des NAV sind das gute operative Ergebnis sowie die Immobilienbewertung.

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

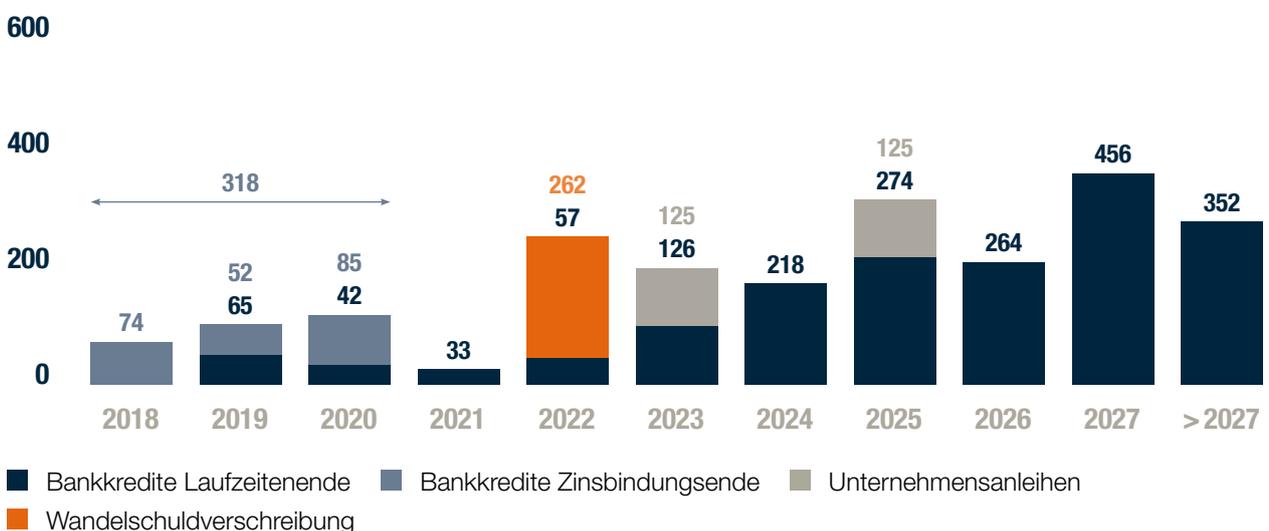
	30.06.2018 Mio. EUR	31.12.2017 Mio. EUR
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.879,7	1.935,4
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	443,6	322,2
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	256,8	256,2
Liquide Mittel	-313,6	-263,7
Nettofinanzverschuldung	2.266,5	2.250,1
Buchwert Renditeliegenschaften	4.315,0	4.166,0
Buchwert Immobilien im Sachanlagevermögen	9,7	9,8
Buchwert Immobilien des Vorratsvermögens	46,3	48,1
Buchwert Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	109,3	51,5
Immobilienvolumen	4.480,3	4.275,4
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	35,3	24,8
Buchwert der Immobilien, für die Kaufpreise bereits vorab gezahlt wurden	-0,3	-0,3
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	4.515,2	4.299,9
LTV	50,2%	52,3%

Die Reduzierung des LTV auf 50,2% zum 30. Juni 2018 (Vorjahr: 52,3%) ist, neben den verbesserten operativen Ergebnissen, im Wesentlichen auf die Immobilienbewertung zurückzuführen.

Der durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite belief sich zum 30. Juni 2018 unverändert zum 31. Dezember 2017 auf 2,24%. Die gesamten Fremdkapitalkosten, also unter Einbeziehung der Zinssätze für Unternehmens- und Wandelanleihen, beliefen sich zum 30. Juni 2018 auf 2,20% nach 2,34% zum 31. Dezember 2017. Ohne die am 7. August 2018 bereits zurückgezahlte Unternehmensanleihe über EUR 191,0 Mio. würden sich die gesamten Fremdkapitalkosten zum 30. Juni 2018 auf 1,99% (Pro-forma-Angabe) belaufen.

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2018 stellen sich (ohne die am 7. August 2018 zurückgezahlte Unternehmensanleihe über 191,0 Mio. als Pro-forma-Angabe) wie folgt dar:

in EUR Mio.



Die durchschnittliche Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 9,8 Jahre (31. Dezember 2017: 10,3 Jahre), die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 8,2 Jahre (31. Dezember 2017: 8,6 Jahre; zum 30. Juni 2018 würde die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten ohne die am 7. August 2018 zurückgezahlte Unternehmensanleihe über EUR 191,0 Mio.: 8,8 Jahre (Pro-forma-Angabe) betragen).

Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten in einer Gesamthöhe von EUR 318 Mio. (Q3 und Q4 2018: EUR 74 Mio.; 2019: EUR 117 Mio.; 2020: EUR 127 Mio.) werden innerhalb der nächsten knapp drei Jahre fällig bzw. können bei Fälligkeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung refinanziert werden, da die vertragliche Zinsbindung endet. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 2,64% (2018 auslaufende Kredite) bzw. 3,62% (2019 auslaufende Kredite) und 3,65% (2020 auslaufende Kredite). Angesichts der derzeit deutlich niedrigeren Marktzinssätze ist in den Folgejahren mit einer weiteren Reduzierung der Finanzierungskosten zu rechnen.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die TAG hat im ersten Halbjahr 2018 erneut sehr gute Ergebnisse in Bezug auf ihre wesentlichen operativen Kennzahlen, wie zum Beispiel das Mietwachstum erzielen können. Darüber hinaus konnten die Akquisitionen des Vorjahres erfolgreich integriert werden. Der FFO I wurde auf EUR 71,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 59,4 Mio.) gesteigert. Wesentliche Ursachen hierfür waren das deutliche geringere Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekt) sowie ein verbessertes bereinigtes EBITDA.

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

f) Personalbericht (Mitarbeiter) und Organe

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

	30.06.2018	31.12.2017
Operativ tätige Mitarbeiter	526	509
Verwaltung und Zentralbereiche	107	105
Hausmeister	312	297
Handwerker	56	50
Summe	1.001	961

In der Hauptversammlung der TAG am 23. Mai 2018 wurden die Aufsichtsratsmitglieder, die die Aktionäre vertreten, für einen Zeitraum von fünf Jahren turnusgemäß neu gewählt. Aus Altersgründen schied nach vier Jahren Gremienzugehörigkeit Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht aus dem Aufsichtsrat aus. Als neue Vertreterin der Anteilseigner wurde Frau Prof. Dr. Kristin Wellner, Professorin für Planungs- und Bauökonomie und Immobilienwirtschaft an der Technischen Universität Berlin, gewählt. Ausgenommen von den Arbeitsnehmersvertretern, deren Amtszeit erst im April 2020 endet und die damit nicht zur Wahl standen, wurden alle übrigen Mitglieder des Aufsichtsrats in ihren Mandaten bestätigt.

g) Sonstige Angaben

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen waren nicht zu verzeichnen.

III. Nachtragsbericht

Planmäßig wurde am 7. August 2018 das noch ausstehende Volumen der mit 5,125% p.a. verzinsten Unternehmensanleihe 2013/2018 in Höhe von EUR 191,0 Mio. zurückgezahlt. Zur Optimierung der Kapital- und Finanzierungsstruktur war den Gläubigern dieser Anleihe (mit einem ursprünglichen Volumen von EUR 310,0 Mio.) bereits im August 2017 der vorzeitige Rückkauf der Papiere angeboten worden. Dieses Angebot war daraufhin im letzten Jahr in einem Nominalvolumen in Höhe von EUR 119,0 Mio. angenommen worden.

Nach dem Stichtag wurde im Juli 2018 der Erwerb eines weiteren Immobilienportfolios mit 80 Wohnungen in Stadtilm (Thüringen) notariell beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 1,5 Mio., bei einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von EUR 0,18 Mio. errechnet sich ein Ankaufsfaktor von 8,3 und eine jährliche Bruttoanfangsverzinsung von 12,0%. Der Leerstand dieses Portfolios beträgt derzeit ca. 22,3%, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird voraussichtlich im vierten Quartal 2018 erfolgen.

Die HEUBECK AG hat am 20. Juli 2018 neue HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G veröffentlicht. Diese Tafeln basieren auf den neuesten Statistiken der gesetzlichen Rentenversicherung sowie des Statistischen Bundesamtes und spiegeln somit die jüngsten Entwicklungen bei Sterblichkeits-, Invalidisierungs-, Verheiratungs- und Fluktuationswahrscheinlichkeiten wider. Erstmals werden in den HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G sozioökonomische Faktoren berücksichtigt. Die TAG wendet im Rahmen der Zwischenberichtserstattung die neuen Tafeln nicht an. Grundsätzlich erwartet die TAG aus der Anwendung der neuen Tafeln einen nur unwesentlichen Effekt.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu sowie zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Prognose wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 im Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ verwiesen. Seit dem 1. Januar 2018 sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung der Chancen und Risiken führen würden.

Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen 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.

Die mit dem Geschäftsbericht 2017 veröffentlichten Prognosen können vor dem Hintergrund der guten operativen Entwicklung und der umgesetzten Refinanzierungsmaßnahmen des ersten Halbjahres 2018 in Bezug auf den FFO um EUR 6,0 Mio. bzw. EUR 0,04 je Aktie und in Bezug auf die Dividende um EUR 0,03 je Aktie angehoben werden. Demgegenüber erfolgt eine Reduzierung der EBT-Prognose um EUR 5,0 Mio., die zum ganz wesentlichen Teil auf Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit vorzeitigen Refinanzierungen (allein in Höhe von EUR 9,5 Mio. aus der vorzeitigen Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2014/2020) zurückzuführen ist. Diese Vorfälligkeitsentschädigungen werden bei der Berechnung des FFO nicht berücksichtigt.

Für weitere Einzelheiten verweisen wir auf den Prognosebericht im Konzernlagebericht des Geschäftsjahres 2017.

Die neuen Prognosen stellen sich nunmehr wie folgt dar:

- FFO (FFO I ohne Verkäufe) 2018: EUR 141 Mio. bis EUR 143 Mio. (bisher EUR 135 Mio. bis EUR 137 Mio. nach EUR 127,4 Mio. in 2017) bzw. EUR 0,97 je Aktie (bisher: EUR 0,93 nach EUR 0,87 in 2017)
- Dividende je Aktie für 2018: EUR 0,73 (bisher EUR 0,70 nach EUR 0,65 für 2017)
- EBT (ohne Ergebnisse aus der Bewertung von Renditeliegenschaften und Finanzderivaten) 2018: EUR 130 Mio. bis EUR 132 Mio. (bisher: EUR 135 Mio. bis EUR 137 Mio. nach EUR 106,0 Mio. in 2017) bzw. EUR 0,89 je Aktie (bisher EUR 0,93 nach EUR 0,73 in 2017)

Die Prognosen zum NAV je Aktie (ohne Ergebnisse aus der Bewertung von Renditeliegenschaften und nach Berücksichtigung der Dividendenzahlung von EUR 0,65 je Aktie: EUR 14,00 bis EUR 14,10 nach EUR 13,80 zum 31. Dezember 2017), zur Entwicklung des Leerstands (Rückgang im Gesamtportfolio auf 5,3% bis 5,5% nach 5,8% zum 31. Dezember 2017) und zum Mietwachstum auf like-for-like Basis (2,5% bis 3,0% nach 3,1% p.a. in 2017 inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau) bleiben unverändert.

Hamburg, 8. August 2018



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.06.2018	31.12.2017
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	4.315.047	4.166.008
Immaterielle Vermögenswerte	1.172	1.825
Sachanlagen	24.116	23.992
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.292	6.537
Latente Steuern	43.378	45.434
	4.391.005	4.243.796
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	46.349	48.149
Andere Vorräte	480	318
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.092	8.716
Ertragsteuererstattungsansprüche	4.024	7.066
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	15.149	11.324
Liquide Mittel	313.583	263.669
	386.677	339.242
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	109.334	51.502
	4.887.016	4.634.540

Passiva in TEUR	30.06.2018	31.12.2017
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	146.322	146.439
Kapitalrücklage	777.679	779.689
Andere Rücklagen	1.035	-66
Kumuliertes Konzernergebnis	819.027	699.848
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	1.744.063	1.625.910
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	25.078	20.738
	1.769.141	1.646.648
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.816.946	1.858.037
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	248.640	124.930
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	256.297	255.628
Derivative Finanzinstrumente	29.572	8.030
Rückstellungen für Pensionen	5.758	5.942
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	6.805	6.648
Latente Steuern	406.045	358.910
	2.770.063	2.618.125
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.771	77.399
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	194.982	197.291
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	546	547
Derivative Finanzinstrumente	0	328
Ertragsteuerschulden	7.966	7.805
Sonstige Rückstellungen	32.658	37.117
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.942	7.794
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	34.947	41.486
	347.812	369.767
	4.887.016	4.634.540

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2017 (angepasst*)	01.04. - 30.06.2018	01.04. - 30.06.2017 (angepasst*)
Umsätze aus Vermietung	195.950	193.446	92.381	94.180
Aufwendungen aus Vermietung	-74.847	-75.499	-31.122	-35.238
Mietergebnis	121.103	117.947	61.259	58.942
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	59.332	31.657	43.805	18.624
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-59.188	-31.073	-43.174	-18.167
Verkaufsergebnis	144	584	631	457
Umsätze aus Dienstleistungen	21.789	14.408	11.509	9.589
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-13.336	-10.113	-7.559	-6.340
Dienstleistungsergebnis	8.453	4.295	3.950	3.249
Sonstige betriebliche Erträge	3.346	3.063	1.726	1.911
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	230.034	39.514	230.569	39.831
davon aufgrund geänderter Markteinschätzung hinsichtlich Erwerbsnebenkosten	0	-256.660	0	-256.660
davon aufgrund Veränderung anderer Marktparameter	230.034	296.174	230.569	296.491
Personalaufwand	-21.558	-20.132	-10.756	-10.260
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-2.006	-1.772	-976	-905
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.368	-8.326	-4.691	-3.829
EBIT	331.148	135.173	281.712	89.396
Beteiligungsergebnis	395	113	339	57
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	-5	0	-3
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-261	0	-261
Zinsertrag	629	1.109	411	545
Zinsaufwand	-62.716	-42.492	-46.759	-23.989
EBT	269.456	93.637	235.703	65.745
Ertragsteuern	-51.098	-19.603	-44.020	-13.818
Konzernergebnis	218.358	74.034	191.683	51.927
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	4.069	1.426	3.726	1.087
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	214.289	72.608	187.957	50.840
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,46	0,50	1,28	0,35
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,46	0,50	1,28	0,35

*Zu den Anpassungen siehe Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze - IFRS 15: Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden und separate Darstellung eines Dienstleistungsergebnisses“ im Konzernanhang

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017	01.04.- 30.06.2018	01.04.- 30.06.2017
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	218.358	74.034	191.683	51.927
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden				
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	165	410	-1	143
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	-53	-93	1	-32
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	112	317	0	111
Konzerngesamtergebnis	218.470	74.351	191.683	52.038
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	4.069	1.426	3.726	1.087
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	214.401	72.925	187.957	50.951

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2017
Konzernergebnis	218.358	74.034
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	62.085	41.383
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	1.961	2.112
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen, Sach- und Finanzanlagen	2.006	2.033
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten	-395	-108
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-230.034	-39.514
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-50	-385
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	18	0
Wertminderungen auf Mietforderungen	2.729	2.098
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	49.138	17.491
Veränderungen der Rückstellungen	-4.643	2.243
Erhaltene Zinsen	312	747
Gezahlte Zinsen	-29.404	-38.149
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	1.242	- 296
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	6.617	-3.241
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-352	-3.603
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	79.588	56.845

in TEUR	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2017
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	53.300	16.855
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-31.041	-162.115
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.583	-6.669
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	-8	-53
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	432	236
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	21.100	-151.746
Erwerb eigener Aktien	-2.377	0
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Aktien	510	50.417
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen	-134.455	0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	248.639	0
Dividendenzahlung	-95.109	-83.470
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	30.135	310.499
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-89.229	-206.648
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-41.886	70.798
Zahlungswirksame Veränderungen	58.802	-24.103
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	249.247	67.046
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	308.049	42.943

KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens						Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting				
Stand 01.01.2018 vor Erstanwendung IFRS 9	146.439	779.689	46	-112	699.848	1.625.910	20.738	1.646.648
Erstanwendung IFRS 9	0	0	989	0	0	989	4	993
Stand 01.01.2018 nach Erstanwendung IFRS 9	146.439	779.689	1.035	-112	699.848	1.626.899	20.742	1.647.641
Konzernergebnis	0	0	0	0	214.289	214.289	4.069	218.358
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	112	0	112	0	112
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	112	214.289	214.401	4.069	218.470
Abfindungsangebot Colonia	0	-354	0	0	0	-354	0	-354
Erwerb eigener Aktien	-150	-2.227	0	0	0	-2.377	0	-2.377
Anteilsbasierte Vergütung Vorstand	0	94	0	0	0	94	0	94
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-95.109	-95.109	0	-95.109
Ausgabe eigener Aktien	33	477	0	0	0	510	0	510
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	267	267
Stand 30.06.2018	146.322	777.679	1.035	0	819.027	1.744.063	25.078	1.769.141
Stand 01.01.2017	142.344	736.964	46	-663	472.227	1.350.918	14.650	1.365.568
Konzernergebnis	0	0	0	0	72.608	72.608	1.426	74.034
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	317	0	317	0	317
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	317	72.608	72.925	1.426	74.351
Abfindungsangebot Colonia	0	-377	0	0	0	-377	0	-377
Ausgabe eigener Aktien	4.095	46.322	0	0	0	50.417	0	50.417
Anteilsbasierte Vergütung Vorstand	0	187	0	0	0	187	0	187
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-83.470	-83.470	0	-83.470
Erstkonsolidierung Immobilienobjektgesellschaften	0	0	0	0	0	0	471	471
Stand 30.06.2017	146.439	783.096	46	-346	461.365	1.390.600	16.547	1.407.147

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in TEUR		Wohnen nach Regionen										Übrige Aktivi- täten	Kon- soli- die- rung	Summe
		Berlin	Chem- nitz	Dres- den	Rhein- Ruhr	Erfurt	Gera	Ham- burg	Leipzig	Ros- tock	Salz- gitter			
Segment- umsatzerlöse (Mieterlöse)	H1 2018	19.063	11.764	13.723	9.639	18.387	15.843	15.096	18.407	10.623	16.784	1.888	-509	150.708
	H1 2017	18.089	11.074	13.080	10.786	16.573	15.420	14.725	15.868	10.047	16.133	2.054	-500	143.349
Segment- aufwand	H1 2018	-5.647	-3.795	-1.889	-3.453	-4.225	-3.074	-3.590	-3.083	-2.072	-4.660	-589	-457	-36.534
	H1 2017	-3.072	-3.808	-1.985	-2.967	-3.074	-3.725	-2.222	-2.588	-2.039	-5.953	-495	1.545	-30.383
Aufwendungen aus Bewirt- schaftung	H1 2018	-370	-183	-333	-609	-627	-405	-535	-352	-308	-558	-479	-288	-5.047
	H1 2017	-476	-402	-447	-689	-752	-888	-536	-556	-324	-537	-435	283	-5.759
Instandhaltung	H1 2018	-5.174	-3.586	-1.566	-2.501	-3.325	-2.574	-2.799	-2.533	-1.655	-3.829	-99	6	-29.635
	H1 2017	-2.496	-3.320	-1.501	-2.021	-2.232	-2.735	-1.495	-2.109	-1.612	-5.128	-98	1.309	-23.438
Abschreibung auf Mietforderungen	H1 2018	-284	-104	-57	-459	-356	-179	-460	-280	-179	-363	-8	0	-2.729
	H1 2017	-216	-142	-93	-387	-146	-143	-305	-95	-177	-380	-14	0	-2.098
Sonstige Erträge/ Aufwendungen	H1 2018	181	78	67	116	83	84	204	82	70	90	-3	-175	877
	H1 2017	116	56	56	130	56	41	114	172	74	92	52	-47	912
Segment- ergebnis I	H1 2018	13.416	7.969	11.834	6.186	14.162	12.769	11.506	15.324	8.551	12.124	1.299	-966	114.174
	H1 2017	15.017	7.266	11.095	7.819	13.499	11.695	12.503	13.280	8.008	10.180	1.559	1.045	112.966
Personalkosten (LIM-Region)	H1 2018	-939	-783	-543	-490	-680	-1.147	-719	-909	-593	-930	-226	0	-7.959
	H1 2017	-1.081	-748	-553	-409	-689	-1.127	-687	-905	-587	-1.053	-250	0	-8.089
Sonstige be- triebliche Kosten (LIM-Region)	H1 2018	-164	-128	-90	-170	-201	-131	-127	-124	-119	-286	-97	494	-1.143
	H1 2017	-217	-139	-98	-103	-177	-147	-113	-132	-114	-214	-38	394	-1.098
Segment- ergebnis II	H1 2018	12.313	7.058	11.201	5.526	13.281	11.491	10.660	14.291	7.839	10.908	976	-472	105.072
	H1 2017	13.719	6.379	10.444	7.307	12.633	10.421	11.703	12.243	7.307	8.913	1.271	1.439	103.779
Segment- vermögen	30.06.2018	602.939	311.008	462.186	297.750	562.229	403.582	484.159	507.715	313.711	474.980	60.065		4.480.324
	31.12.2017	612.435	290.069	437.307	283.127	519.492	393.544	452.673	478.287	291.585	449.201	67.719		4.275.439

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs.

ANHANG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2018

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 115 WpHG i.V.m. § 117 WpHG zum sogenannten Halbjahresfinanzbericht erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2018. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2017, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2017 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2018 mit entsprechenden Vergleichszahlen des Vorjahres angegeben.

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

Konsolidierungskreis

Wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis sind zum 30. Juni 2018 im Vergleich zum 31. Dezember 2017 nicht zu verzeichnen, diese beschränken sich ausschließlich auf die erstmalige Konsolidierung eines zuvor aus Wesentlichkeitsgründen nicht-konsolidierten Tochterunternehmens.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte mit Ausnahme der Erstanwendung von IFRS 9 und IFRS 15 unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir insofern auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt. Aus der erstmaligen Anwendung der IFRS 9 und IFRS 15 ergaben sich die in den folgenden Abschnitten dargestellten Effekte. Weitere Standardänderungen hatten keine Auswirkungen.

Vor dem Hintergrund der retrospektiven Erstanwendung von IFRS 15 sowie der bereits im Geschäftsbericht 2017 dargestellten Ausweisänderung in Bezug auf die separate Darstellung der Umsätze sowie Aufwendungen aus Dienstleistungen wurden die Vergleichsperioden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend angepasst.

Bei der Erstanwendung von IFRS 9 wendet die TAG die sog. modifiziert retrospektive Methode an, sodass keine Anpassung der Vorperiode erfolgt.

Bezüglich der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 wird auf die Erläuterungen im Geschäftsbericht 2017 verwiesen. Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung sind weiterhin noch nicht quantitativ bestimmt. Weitere Standardänderungen, die erst in künftigen Perioden verpflichtend anzuwenden sind, wurden im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 erläutert und von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss und Konzernzwischenabschluss werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

IFRS 9: Finanzinstrumente

Der Standard legt die Anforderungen für Ansatz und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten, finanziellen Schulden sowie einigen Verträgen zum Kauf oder Verkauf von nicht-finanziellen Posten fest. Dieser Standard ersetzt IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung.

IFRS 9 enthält einen neuen Einstufungs- und Bewertungsansatz für finanzielle Vermögenswerte, welcher das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen die Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften ihrer Cashflows widerspiegelt. Er enthält drei wichtige Einstufungskategorien für finanzielle Vermögenswerte: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AmC), zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL) sowie zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVOCI). Der Standard eliminiert die bestehenden Kategorien des IAS 39: bis zur Endfälligkeit gehalten, Kredite und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbar.

Die TAG hat in der Vergangenheit diverse Eigenkapitalinstrumente, für die kein notierter Preis an einem aktiven Markt vorlag und deren Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden konnte, zu Anschaffungskosten bewertet. Aus der erstmaligen Einstufung dieser Instrumente als FVTPL ergab sich eine Aufwertung um EUR 1,0 Mio., die erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde. Wesentliche Auswirkungen auf die Bilanzierung anderer Finanzinstrumente ergaben sich nicht.

Die Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten wird nicht mehr über das Modell der eingetretenen Verluste (incurred-loss-model), sondern über das Modell der erwarteten Verluste (expected-loss-model) abgebildet. Daraus ergeben sich grundsätzlich zwei Bewertungsebenen:

- Lebenslange Kreditausfälle: Erwartete Kreditausfälle aufgrund möglicher Ausfallereignisse über die Gesamtlaufzeit eines Finanzinstruments
- 12-Monats-Kreditausfälle: Erwartete Kreditausfälle aufgrund möglicher Ausfallereignisse innerhalb der nächsten zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag.

Die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle ist anzuwenden, wenn das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswertes am Abschlussstichtag seit dem erstmaligen Ansatz signifikant gestiegen ist; ansonsten ist die Bewertung nach dem Konzept der 12-Monats-Kreditausfälle anzuwenden. Die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle ist jedoch immer für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und für vertragliche Vermögenswerte ohne eine wesentliche Finanzierungskomponente anzuwenden. Hieraus ergab sich zum 1. Januar 2018 ein zusätzlicher Wertminderungsbedarf von rund EUR 0,1 Mio., der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde. Diese Anpassung betraf ausschließlich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Mietforderungen). Für die übrigen finanziellen Vermögenswerte ergab sich kein zusätzlicher Wertminderungsbedarf.

Die Klassifizierung finanzieller Verbindlichkeiten blieb weitgehend unverändert.

Vergleichsinformationen für vorhergehende Perioden wurden nicht angepasst.

Die Veränderungen in der Kategorisierung sowie der Erstanwendungseffekt im Eigenkapital werden nachfolgend erläutert:

	30.06.2018	01.01.2018		31.12.2017	
	Buchwert	Kategorie IFRS 9	Buchwert	Kategorie IAS 39	Buchwert
Aktiva					
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.292	FVTPL	7.581	AfS	6.537
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.092	AmC	8.665	LaR	8.716
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	15.149	AmC	11.324	LaR	11.324
Liquide Mittel	313.583	AmC	263.669	LaR	263.669
Passiva					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.879.717	AmC	1.935.436	AmC	1.935.436
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	443.622	AmC	322.221	AmC	322.221
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	256.843	AmC	256.175	AmC	256.175
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	0	n/a	195	n/a	195
Derivative Finanzinstrumente ohne Sicherungsbeziehung	29.572	FVTPL	8.163	HfT	8.163
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	6.805	AmC	6.648	AmC	6.648
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.942	AmC	7.794	AmC	7.794
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	34.947	AmC	41.486	AmC	41.486

Der kumulierte Effekt aus der Bewertung der anderen finanziellen Vermögenswerte zum Zeitwert (+EUR 1,0 Mio.) sowie der Anwendung des Modells der erwarteten Verluste auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (- EUR 0,1 Mio.) wird als Effekt aus der Erstanwendung IFRS 9 erfolgsneutral in der Konzerneigenkapitalveränderung zum 1. Januar 2018 gezeigt.

IFRS 15: Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden und separate Darstellung eines Dienstleistungsergebnisses

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung enthalten die Vermietungsleistungen, die Leasingkomponenten darstellen und linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse als Umsatzerlöse erfasst werden, sowie davon zu trennende Nicht-leasingkomponenten, d.h. Leistungen, die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechnet werden.

Die Abrechnung der Betriebskosten wurde bislang als Nettoausweis saldiert unter den Aufwendungen aus Vermietung ausgewiesen. Nach IFRS 15 müssen die als Betriebskosten abgerechneten Leistungen dahingehend unterschieden werden, ob eine originäre Leistungserbringung als Prinzipal oder die Vermittlung einer Fremdleistung als Agent vorliegt.

Zu diesem Zweck wurden die Nebenkosten drei Kategorien zugeordnet:

- Eigenleistung
- Fremdleistung
- Keine Leistung / Weiterbelastung

Auf Basis des IAS 18 wurde die Unterscheidung in Prinzipal- oder Agentenstellung bislang auf Basis der Chancen und Risiken der Leistungserbringung beurteilt. Mit der Einführung des IFRS 15 ist nunmehr entscheidend, ob eine Vertragspartei vor der Übertragung einer Leistung auf einen Kunden die Kontrolle über die Leistung besitzt. 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. Darüber hinaus beinhalten die Betriebskosten auch Komponenten, die einem Mieter keinen separaten Nutzen stiften und somit keine abgrenzbaren Leistungen darstellen. Für diese Vertragsbestandteile erfolgte eine Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Komponenten auf Basis ihrer relativen Einzelveräußerungspreise.

Sämtliche Leistungen, die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechnet werden, werden entsprechend der Prinzipal-Methode erfasst und in der Gewinn- und Verlustrechnung unsaldiert mit den korrespondierenden Erlösen dargestellt. Die Erlösrealisierung erfolgt mit der Leistungserbringung. Der Ausweis erfolgt für weiterbelastete, fremderbrachte Leistungen innerhalb der Umsätze aus Vermietung. Leistungen der konzernerneigenen Tochtergesellschaften werden innerhalb des Dienstleistungsergebnisses ausgewiesen.

Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen nach IFRS 15 keine separat identifizierbaren Leistungsverpflichtungen dar, die dem Mieter einen abgrenzbaren Nutzen stiften. Für diese Vertragsbestandteile erfolgt eine Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten auf Basis ihrer relativen Einzelveräußerungspreise.

Die erfassten Erlöse aus Verträgen mit Kunden i. S. d. IFRS 15 stellen sich dann in den angeführten Kategorien wie folgt dar:

Umsatzkategorie	H1 2018 TEUR	H1 2017 TEUR
Eigenerbrachte Betriebs- und Nebenkosten	18.174	11.597
Fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	33.732	38.458
Weiterbelastete Grundsteuer und Gebäudeversicherung	12.555	12.313
Sonstige Dienstleistungserträge	2.571	2.108
Summe	67.032	64.476

Die angegebenen Umsatzerlöse sind in der Segmentberichterstattung nicht enthalten, da die Segmentumsatzerlöse analog zur internen Berichterstattung lediglich die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) beinhalten.

Aus der Erstanwendung des IFRS 15 ergaben sich keine Unterschiede hinsichtlich des Zeitpunkts oder der Höhe der Erlösrealisierung und somit auch keine Auswirkungen auf Bilanzposten oder auf das Eigenkapital zum 1. Januar 2018. Weiterhin ergaben sich keine Auswirkungen auf das Konzernergebnis der Zwischenberichtsperiode, es handelt sich um eine reine Ausweisänderung. Entgegen der im Geschäftsbericht 2017 beschriebenen Absicht wurde bei der Erstanwendung die retrospektive Methode angewendet. Um die Vergleichbarkeit mit den Zahlen der Vorperiode zu ermöglichen, wurde insofern die Darstellung des Vorjahres entsprechend angepasst.

Die erstmalig zum 31. Dezember 2017 vorgenommene Darstellung eines separaten Dienstleistungsergebnisses wurde beibehalten. Hierbei wurde der Erweiterung des bestehenden Geschäftsmodells um weitere Dienstleistungen in den Bereichen Multimedia und Energiemanagement, neben den bereits bestehenden Hausmeisterdienstleistungen, Handwerkertätigkeiten und der WEG-Verwaltung, Rechnung getragen. Im Rahmen dieser Ausweisänderung wurden zuvor saldiert unter den Aufwendungen aus Vermietung ausgewiesene Dienstleistungserträge und korrespondierende Aufwendungen (überwiegend Multimedia- und Energiemanagementdienstleistungen sowie Hausmeisterdienstleistungen und Handwerkertätigkeiten) ebenso wie zuvor unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesene Dienstleistungserträge (im Wesentlichen aus der WEG-Verwaltung) gesondert als Umsatzerlöse und Aufwendungen aus Dienstleistungen dargestellt.

Weitere Details zur Zusammensetzung der Erträge und Aufwendungen sind auch in den Ausführungen zur Ertragslage im Abschnitt „Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ des Konzernzwischenlageberichts dargestellt.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

Sämtliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen, erfolgten unverändert zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 beschriebenen Sachverhalten.

Wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Mai 2018 wurde für das Geschäftsjahr 2018 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,65 je Aktie beschlossen.

Unternehmensanleihen

Die TAG hat im Juni 2018 im Wege einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren zwei Unternehmensanleihen platziert. Die erste Unternehmensanleihe 2018/2023 über EUR 125 Mio. hat eine Laufzeit von 5 Jahren und wird mit 1,25% p.a. verzinst. Die zweite Unternehmensanleihe 2018/2025 über ebenfalls EUR 125 Mio. verfügt über eine Laufzeit von 7 Jahren, der jährliche Zins beläuft sich auf 1,75%. Beide Unternehmensanleihen sind unbesichert.

Parallel hat die TAG Immobilien AG die bestehende Unternehmensanleihe 2014/2020 über EUR 125 Mio., die mit 3,75% p.a. verzinst wurde und über eine Laufzeit bis zum 25. Juni 2020 verfügte, unter Auszahlung der noch offenen Zinskupons vorzeitig in voller Höhe zurückgekauft. Der einmalige Zinsaufwand aus diesem Rückkauf betrug EUR 9,5 Mio.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

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

Renditeliegenschaften	2018	2017
Stand per 1. Januar	4.166.008	3.777.757
Übertragung aus eigengenutzten Sachanlagen	88	0
Zugang aus Kauf von Immobilienbeständen	3.407	181.842
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	27.634	41.044
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-109.274	-51.442
Veräußerungen	-2.625	-78.687
Marktwertveränderungen	229.809	295.494
Stand per 30. Juni/31. Dezember	4.315.047	4.166.008

Die TAG lässt beizulegende Zeitwerte für sämtliche Immobilien des Konzerns durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen ermitteln. Diese Bewertung erfolgt entsprechend den International Valuation Standards auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes 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 als ewige Rente kapitalisiert.

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

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Sachverständigen auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 0,5 Prozentpunkte reduziert sich der beizulegende Zeitwert um EUR 444 Mio. (31.12.2017: EUR 405 Mio.), bei einer Minderung um 0,5 Prozentpunkte erhöht er sich um EUR 558 Mio. (Vorjahr: EUR 507 Mio.). Ähnliche Auswirkungen ergeben sich auch aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen und Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

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

Segment	Berlin		Chemnitz		Dresden		Rhein/Ruhr		Erfurt	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Marktwert (in EUR Mio.)	591,9	574,3	302,8	289,7	454,7	437,3	276,0	282,9	558,0	519,4
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	37,7	37,9	23,1	22,8	26,9	27,4	17,6	19,3	35,1	34,0
Leerstand (in %)	6,5	7,2	10,9	11,1	2,7	3,6	3,6	4,7	3,7	3,1
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	89	91	95	96	94	94	93	95	91	92
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,8	0,8	0,3	0,4	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,8
Instandhaltungskosten (in EUR/m ²)	8,7	8,3	8,7	8,9	9,0	9,1	8,4	9,1	9,4	9,5
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	217	205	228	237	242	245	241	260	226	229
Struktureller Leerstand (in %)	3,8	3,5	4,7	4,7	2,9	3,0	1,8	2,0	2,2	2,2
Diskontierungszinssatz (in %)	5,5	5,5	5,6	5,8	5,3	5,4	5,4	5,5	5,3	5,5
Kapitalisierungszinssatz (in %)	4,6	4,5	5,2	5,4	4,3	4,5	4,5	4,6	4,5	4,6

Segment	Gera		Hamburg		Leipzig		Rostock		Salzgitter	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Marktwert (in EUR Mio.)	382,7	392,9	443,8	442,0	478,5	469,2	313,7	291,1	475,0	449,2
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	29,9	31,3	29,5	29,8	34,2	36,2	21,2	20,9	33,6	33,3
Leerstand (in %)	8,8	9,7	3,8	4,3	4,6	4,9	3,9	4,7	5,6	5,6
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	92	93	93	93	93	94	93	93	96	96
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,5	0,5	0,9	0,9	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Instandhaltungskosten (in EUR/m ²)	8,6	9,0	8,1	8,4	8,3	8,7	9,1	9,1	9,1	9,1
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	220	236	233	243	222	231	240	240	245	244
Struktureller Leerstand (in %)	4,9	5,0	2,0	2,0	4,2	4,6	3,3	3,3	2,5	2,8
Diskontierungszinssatz (in %)	5,9	5,9	5,3	5,5	5,5	5,7	5,2	5,5	5,3	5,5
Kapitalisierungszinssatz (in %)	5,4	5,4	4,3	4,5	4,9	5,1	4,6	4,9	4,7	4,9

Der Bewertung zum 30. Juni 2018 liegen Mieterlisten bzw. Leerstände zum 31. März 2018 zugrunde. Die Bewertung zum 31. Dezember 2017 erfolgte auf Basis der Mieterlisten und Leerstände zum 30. September 2017. Wertschwankungen bis zum jeweiligen Abschlussstichtag werden berücksichtigt, soweit Anzeichen für wesentliche Abweichungen erkennbar sind.

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Die zum 30. Juni 2018 ausgewiesenen zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betreffen in Höhe von EUR 23,3 Mio. bereits beurkundete Verkäufe, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird nach dem Stichtag erwartet. Darüber hinaus werden Immobilien ausgewiesen, bei denen ein Verkauf innerhalb des nächsten Jahres geplant ist.

Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Die TAG verfolgt eine regionale Steuerung ihres Wohnimmobilienportfolios, die Aufteilung erfolgt auf die Segmente Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rhein-Ruhr, Rostock und Salzgitter. Daneben werden unter „übrigen Aktivitäten“ neben dem Dienstleistungsgeschäft auch Restaktivitäten im Bereich Gewerbeimmobilien sowie die durch den Konzern betriebenen Boardinghäuser zusammengefasst.

In der Segmentberichterstattung wird aus den Netto-Ist-Mieten („Kaltmieten“) und zugehörigen Aufwendungen das Segmentergebnis I entwickelt. Analog zur internen Berichterstattung wird das Segmentergebnis I unter Berücksichtigung direkt den LIM-Regionen („LIM“ für Leiter Immobilienmanagement) zurechenbarer Personalkosten und weiterer betrieblicher Kosten in ein Segmentergebnis II übergeleitet.

Die Überleitung der Umsätze aus Vermietung zu den Segmenterlösen stellt sich wie folgt dar:

	01.01.2018 - 30.06.2018 TEUR	01.01.2017 - 30.06.2017 TEUR
Umsätze aus Vermietung	195.950	193.446
Fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	-33.732	-38.458
Anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	-11.511	-11.639
Segmenterlöse	150.707	143.349

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

Segmentergebnis in TEUR	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2017
Segmentergebnis II	105.072	103.779
Aktivierete Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	12.384	9.897
Nicht-zugeordnete Betriebskosten Leerstand	-5.920	-5.333
Verkaufsergebnis	144	584
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	230.034	39.514
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-13.600	-12.043
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-2.006	-1.772
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	5.040	547
Finanzergebnis	-61.692	-41.536
EBT	269.456	93.637

Angaben zu beizulegenden Zeitwerten und Finanzinstrumenten

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

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

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

Die zum beizulegenden Zeitwert in der Konzernbilanz erfassten Vermögenswerte und Schulden stellen sich wie folgt dar:

	Bemessungshierarchie	30.06.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Aktiva			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	4.315.047	4.166.008
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	7.292	6.537*
Passiva			
Derivative ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	29.572	8.163
Derivative mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	0	195

*Per 31.12.2017 wurden die anderen finanziellen Vermögenswerte im Anwendungsbereich des IAS 39 at cost bewertet.
Der beizulegende Zeitwert zum 01.01.2018 betrug TEUR 7.581.

Zu Einzelheiten der Methodik und den wesentlichen Parametern zur Bewertung von Immobilienvermögen verweisen wir auf den Abschnitt „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)“.

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen nicht-börsennotierte Minderheitsanteile an Immobiliengesellschaften und Fonds. Die Bewertung der Beteiligungen beruht sowohl auf unternehmensspezifischen Modellen wie marktüblichen Net-Asset-Value Modellen, als auch in wesentlichem Umfang auf Daten, welche nicht am Markt beobachtbar sind. Die in diesen Methoden verwendeten Eingangsparameter beinhalten unter anderem Annahmen über die zukünftigen Zahlungsströme und werden soweit möglich marktnah erhoben. 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. Für Zinssicherungsgeschäfte ist dies im Wesentlichen die Discounted-Cashflow Methode. Die als derivatives Finanzinstrument ohne Sicherungsbeziehung erfasste Kaufpreisgarantie wird auf Basis einer Monte Carlo-Simulation (Mark-to-Model Bewertung) mithilfe zweier korrelierter stochastischer Prozesse bewertet. Das separat als Derivat bilanzierte Wandlungsrecht aus der Wandelschuldverschreibung 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:

in TEUR	IFRS 13 Bewertung	30.06.2018		31.12.2017	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 2	1.879.717	1.910.820	1.935.436	1.973.186
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	Stufe 2	443.622	440.155	322.221	327.472
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Stufe 2	256.843	264.019	256.175	267.792
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	Stufe 2	6.805	6.805	6.648	6.648

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der übrigen langfristigen Verbindlichkeiten entspricht dem Barwert der erwarteten Zahlungen unter Berücksichtigung laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen.

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten aus Unternehmens- und Wandelanleihen wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzins. Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen verzinslich oder indexiert. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten.

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 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

Finanzrisikomanagement

Die finanziellen Risiken des Konzerns (Zinsänderungsrisiko, Ausfallrisiko, Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko) haben sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2017 nicht wesentlich verändert.

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Planmäßig wurde am 7. August 2018 das noch ausstehende Volumen der mit 5,125% p.a. verzinsten Unternehmensanleihe 2013/2018 in Höhe von EUR 191,0 Mio. zurückgezahlt. Zur Optimierung der Kapital- und Finanzierungsstruktur war den Gläubigern dieser Anleihe (mit einem ursprünglichen Volumen von EUR 310,0 Mio.) bereits im August 2017 der vorzeitige Rückkauf der Papiere angeboten worden. Dieses Angebot war daraufhin im letzten Jahr in einem Nominalvolumen in Höhe von EUR 119,0 Mio. angenommen worden.

Nach dem Stichtag wurde im Juli 2018 der Erwerb eines weiteren Immobilienportfolios mit 80 Wohnungen in Stadtilm (Thüringen) notariell beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 1,5 Mio., bei einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von EUR 0,18 Mio. errechnet sich ein Ankauffaktor von 8,3 und eine jährliche Bruttoanfangsverzinsung von 12,0%. Der Leerstand dieses Portfolios beträgt derzeit ca. 22,3%, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird voraussichtlich im vierten Quartal 2018 erfolgen.

Die HEUBECK AG hat am 20. Juli 2018 neue HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G veröffentlicht. Diese Tafeln basieren auf den neuesten Statistiken der gesetzlichen Rentenversicherung sowie des Statistischen Bundesamtes und spiegeln somit die jüngsten Entwicklungen bei Sterblichkeits-, Invalidisierungs-, Verheiratungs- und Fluktuationswahrscheinlichkeiten wider. Erstmals werden in den HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G sozioökonomische Faktoren berücksichtigt. Die TAG wendet im Rahmen der Zwischenberichtserstattung die neuen Tafeln nicht an. Grundsätzlich erwartet die TAG aus der Anwendung der neuen Tafeln einen nur unwesentlichen Effekt.

Hamburg, 8. August 2018



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die TAG Immobilien AG, Hamburg

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalentwicklung, Konzernsegmentberichterstattung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018 – und den Konzernzwischenlagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2018, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach dem International Accounting Standard IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, den 8. August 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thiede
Wirtschaftsprüfer

Bagehorn
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Hamburg, 8. August 2018



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

FINANZKALENDER 2018 DER TAG

Veröffentlichungen / Konferenzen

29. August 2018	Berenberg Real Estate Seminar, Helsinki
30. August 2018	German Sector Conference Commerzbank AG, Frankfurt
6. September 2018	EPRA Conference, Berlin
24. September 2018	Berenberg & Goldman Sachs Corporate Conference, München
25. September 2018	Baader Investment Conference, München
30. Oktober 2018	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung – 3. Quartal 2018



TAG Firmensitz Hamburg (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 Zwischenbericht zum zweiten Quartal 2018 liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Konzeption, Layout und Satz
fischer's brand loft Werbeagentur GmbH
Gasstraße 16 · 22761 Hamburg

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