



ZWISCHEN BERICHT 2020

ZUM 2. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

INHALT

KENNZAHLEN

in EUR Mio.		
Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
Netto-Ist-Miete	159,7	157,3
EBITDA (bereinigt)	113,0	106,2
Konzernergebnis	212,8	233,7
FFO I pro Aktie in EUR	0,59	0,55
FFO I	86,5	80,3
AFFO pro Aktie in EUR	0,33	0,34
AFFO	48,6	50,2
Kennzahlen der Konzernbilanz	30.06.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	6.059,0	5.647,0
Eigenkapital	2.495,20	2.394,2
Eigenkapitalquote in %	41,2	42,4
EPRA Net Asset Value (NTA, voll verwässert) je Aktie in EUR	20,77	20,15
LTV in %	44,9	44,8
Portfoliodaten	30.06.2020	31.12.2019
Einheiten Deutschland	85.500	84.510
Einheiten Polen (vertraglich gesicherte Pipeline)	ca. 5.800	0
Immobilienvolumen (Deutschland und Polen)	5.717,1	5.302,4
Leerstand in % (gesamt)	5,6	4,9
Leerstand in % (Wohneinheiten)	5,1	4,5
I-f-I Mietwachstum in %	1,4	1,9
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	1,5	2,4
Mitarbeiter	30.06.2020	31.12.2019
Anzahl der Mitarbeiter (Deutschland und Polen)	1.320	1.160
Kapitalmarktdaten		
Marktkapitalisierung zum 30.06.2020 in EUR Mio.		3.108,7
Grundkapital zum 30.06.2020 in EUR		146.498.765
WKN/ISIN		830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.06.2020 (ausgegeben)		146.498.765
Anzahl der Aktien zum 30.06.2020 (ausstehend, ohne eigene Aktien)		146.268.801
Free Float in % (Rest eigene Aktien)		99,82
Index		MDAX/EPRA

INHALT

Kennzahlen	02
Konzernzwischenlagebericht	04
Konzernbilanz	30
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	32
Konzerngesamtergebnisrechnung	33
Konzernkapitalflussrechnung	34
Konzerneigenkapitalentwicklung	36
Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben	38
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	50
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	51
TAG-Finanzkalender / Kontakt	52

LAGE BERICHT

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN SECHS MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2020

Grundlagen des Konzerns

Überblick und Konzernstrategie

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien der TAG verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie, seit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 30. Juni 2020 rund 85.500 (31. Dezember 2019: rund 84.500) Wohnungen in Deutschland und verfügt in Polen über eine vertraglich gesicherte Pipeline zum Bau von rund 5.800 Wohnungen.

Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 30. Juni 2020 EUR 3,1 Mrd. (31. Dezember 2019: EUR 3,2 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 Multimediasversorgung 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 dort nicht nur Wachstumspotenziale, sondern insbesondere bessere Renditechancen im Vergleich zu Investitionen in den Großstädten gesehen werden. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstände auf, die dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen innerhalb Deutschlands nahezu ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um 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.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2020 hat die TAG ihr Portfolio regional nach Polen erweitert. Die Vantage Development S.A. („Vantage“), ein Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau (Wrocław), ist hier die Plattform für die weitere Entwicklung, die künftig auf den Aufbau eines eigenen Bestandes an Wohnungen in Polen gerichtet ist und daneben noch aktuell den weiteren Abverkauf von bereits geplanten und neu zu errichtenden Einheiten umfasst. 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 (OECD-Datenbasis). 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, Marktkennntnis, 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.

Nachhaltige Unternehmensentwicklung

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.

Die TAG gehört zu den größten privaten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Nachhaltiges Handeln ist die Basis unserer Geschäftsstrategie. Denn es ist die Voraussetzung für die sichere Zukunft unseres Unternehmens. Unsere jährliche Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit wird für das jeweilige Geschäftsjahr in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht dargestellt und veröffentlicht (abrufbar unter www.tag-ag.com im Bereich „Investor Relations/Finanzberichte/Nachhaltigkeitsberichte“), der sich an den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und der European Public Real Estate Association (EPRA) orientiert. So können wir unsere Ergebnisse und Ziele über eine Zeitachse vergleichen und die Entwicklung nach objektiven Kriterien prüfen und präsentieren.

Unser Engagement im Bereich der nachhaltigen Unternehmensentwicklung wird auch von Ratingagenturen gewürdigt und ausgezeichnet. In einem am 26. Juni 2020 veröffentlichten Report von Sustainalytics, einem führenden Unternehmen für Marktforschung, Ratings und Daten zu ESG-Themen (Environment, Social, Governance), belegt die TAG von insgesamt 905 analysierten Immobilienunternehmen weltweit Platz 41 und ist damit unter den TOP 5% aller Unternehmen in diesem Sektor. Das Risiko wird mit „Low Risk“ und 12,6 Punkten (geringes Risiko) eingestuft und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um über 10 Punkte und eine Kategorie verbessert.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Seit Bestehen der Bundesrepublik wird sich die deutsche Wirtschaft aufgrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie voraussichtlich dem stärksten Einbruch im Hinblick auf das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stellen müssen. Nach Einschätzung des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Lage wird ein Rückgang des BIP um 6,5% für das Jahr 2020 erwartet. Europaweit liegen die Schätzungen sogar bei einem Rückgang von 8,5%. Das Gremium prognostiziert jedoch für das Folgejahr 2021 bereits wieder einen Anstieg von 4,9% und geht somit von einer relativ zeitnahen Erholung aus. Im Jahr 2022 könnte das BIP dann schon wieder auf dem Niveau der Zeit vor der Covid-19-Pandemie liegen. Nach dem kräftigen Einbruch der Konjunktur im zweiten Quartal 2020 um 12,4% geht auch das Ifo Institut in der Prognose für 2020 bereits von einer Erholung im zweiten Halbjahr 2020 aus, sodass unterjährig ein Rückgang von rund 6,6% zu verzeichnen sein wird. Voraussetzung für dieses Szenario ist die Annahme, dass eine zweite Infektionswelle durch das Corona-Virus sowie eine Insolvenzwellen vermieden werden kann. Auch das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung der Bundesagentur für Arbeit sieht Anzeichen einer Erholung nicht nur für die deutsche Wirtschaft und blickt optimistisch auf das zukünftige Konsumklima in Europa, auch wenn das Niveau vergleichsweise niedrig ist.

Die Arbeitslosenquote stieg gemäß der Bundesagentur für Arbeit im Juni 2020 in Deutschland auf 6,2%, im März lag sie noch bei 5,1%. Die Zahl der als arbeitslos gemeldeten Personen stieg dabei im Juni gegenüber dem Vormonat um mehr als 40.000 an, gegenüber dem Vorjahresmonat (Juni 2019) stieg die Zahl der Arbeitslosen um rund 640.000. Doch auch am Arbeitsmarkt ist eine Erholung sichtbar, nach den Monaten April und Mai verlangsamt sich der Anstieg der Arbeitslosenzahlen bereits wieder. Insgesamt zeigt sich der Arbeitsmarkt trotz der zum Teil schwerwiegenden wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie verhältnismäßig robust.

Gesamtwirtschaftliche Lage in Polen

Vor dem Ausbruch der Covid-19-Pandemie hatte das Polnische Wirtschaftsinstitut (Polski Instytut Ekonomiczny; PIE) für 2020 ein Wachstum des polnischen BIP um 3,5% prognostiziert. Aktuell droht Polen jedoch, ähnlich zur Entwicklung in Deutschland, die erste Rezession seit 1991. Den Anfang Mai 2020 veröffentlichten Prognosen des PIE zufolge sind für Polens BIP 2020 zwei Szenarien denkbar: Im ersten Fall wird das Ausmaß einer zweiten Covid-19-Pandemie-Welle mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen als gering eingeschätzt. In diesem Fall prognostiziert das PIE einen Rückgang der Wirtschaftsleistung Polens in 2020 im Vergleich zu 2019 von 4,4%. Im zweiten Szenario würde die erwartete zweite Infektionswelle ähnlich oder eventuell noch größer ausfallen als die erste Welle. Deshalb müssten einige Wirtschaftszweige im Herbst für ein bis zwei Monate geschlossen werden. Das polnische BIP würde in diesem Fall 2020 um 7,1% geringer ausfallen als im Vorjahr.

Vor der Covid -19-Pandemie galt die Situation am polnischen Arbeitsmarkt als besonders arbeitnehmerfreundlich. Auch aktuell herrscht noch ein Arbeitskräftemangel. Die Situation könnte sich nach Einschätzung der Santander Bank bzw. der polnischen Zentralbank allerdings verändern. Im Basisszenario erwarten die Experten zwischen 500.000 und 600.000 Entlassungen infolge der Covid-19-Pandemie. Die Arbeitslosenquote würde damit auf 5,6% ansteigen.

Lage der deutschen Wohnimmobilienwirtschaft

Nach den Research-Ergebnissen von Savills Deutschland zum ersten Halbjahr 2020 ist die Aktivität am deutschen Wohninvestmentmarkt durch die Covid-19-Pandemie nur kurzfristig zurückgegangen. Trotz der Krise liegt das Transaktionsvolumen am Wohninvestmentmarkt im ersten Halbjahr bei rund EUR 12,5 Mrd. und ist damit fast doppelt so hoch (+96%) wie im Vorjahreszeitraum. Der maßgebliche Anteil ist dabei der Adler-Real-Estate-Übernahme durch Ado Properties zuzuordnen. Die Auswirkungen der Krise machten sich jedoch zweifellos im April und Mai bemerkbar, und im Ergebnis lag der Durchschnitt im zweiten Quartal 2020 mit einem Volumen von EUR 3,2 Mrd. dadurch unter dem Quartalsdurchschnitt der letzten fünf Jahre von EUR 4,1 Mrd. Im Juni erholte sich das Transaktionsgeschehen jedoch bereits wieder mit überdurchschnittlichen Werten. Prognostiziert wird ein deutlicher Anstieg der Investorennachfrage nach Wohnimmobilien und ein ähnlich starkes Ergebnis wie im Vorjahr.

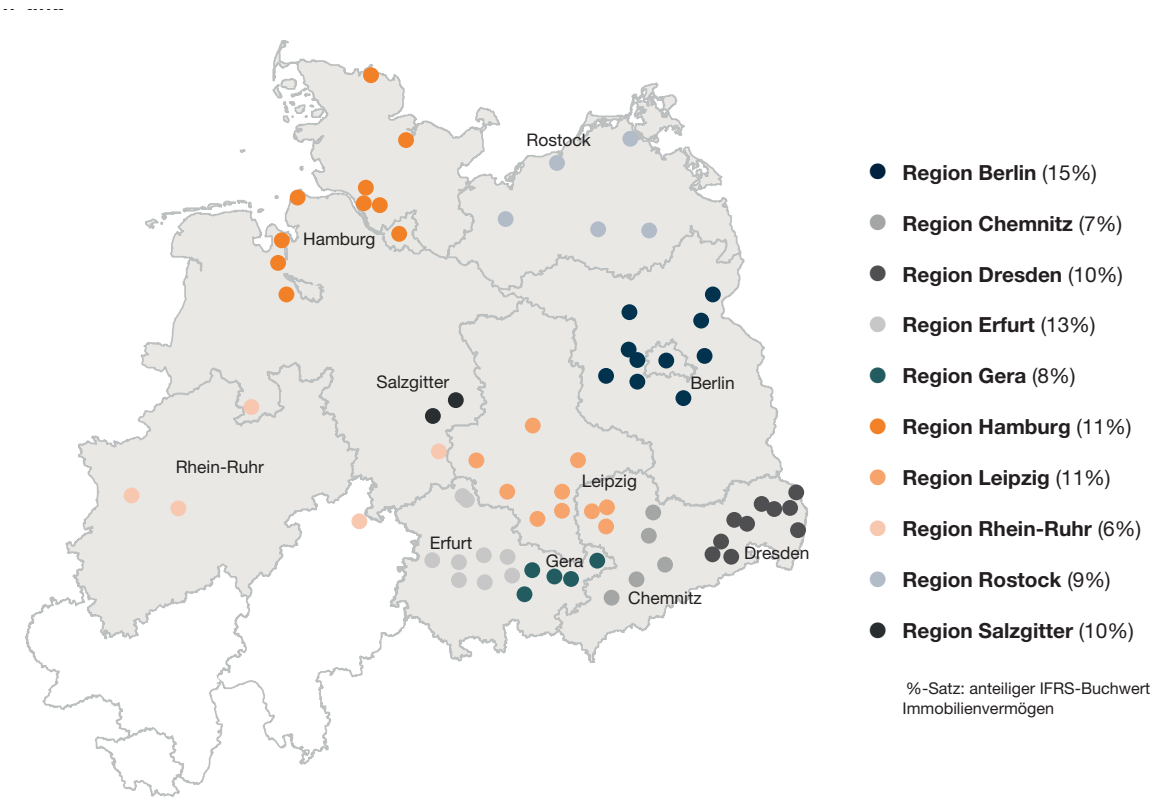
Auch im EY Real Estate Trendbarometer Juni 2020 bleibt Deutschland aufgrund der Stabilität des Immobilienmarktes ungebrochen attraktiv für Investments, insbesondere im europäischen Vergleich. Die Immobilienquote der befragten Investoren befindet sich mit 10,8% auf einem neuen historischen Höchststand und es ist davon auszugehen, dass auch weiterhin verstärkt in Immobilien investiert wird – vor allem in die stabilen Segmente Wohnen und Logistik, trotz der zum Teil bereits hohen Preise. Am Investmentmarkt werden derzeit vor allem Unternehmen der Versicherungsbranche, Pensionsfonds sowie private Investoren und Family Offices wahrgenommen.

Auf mögliche dauerhafte Verhaltensänderungen in den Bereichen Konsum und Arbeit infolge der Covid-19-Pandemie durch die verstärkte Implementierung von Online-Konzepten weist Savills hin. Eine steigende Präferenz für mehr Sicherheit, Freiraum und Wohnfläche sei denkbar. Dies würde langfristig zu einer relativen Stärkung der städtischen Ränder und einer dezentraleren Stadtentwicklung führen. Auch eine Aufwertung von kleineren Städten scheint realistisch, wenn es beim Arbeitsstandort zu sinkenden Zeit- und Transportkosten kommt. Für den Immobilienmarkt könnte dies vor allem im Wohnsegment für die sog. „B-Standorte“ Chancen eröffnen. Ein guter Anfang wäre nach Ansicht von Savills dabei eine Orientierung an den drei Gs „größer, grüner und günstiger“. Dem Thema ESG (Environmental, Social and Governance) wird auch innerhalb der Investmentbranche viel Aufmerksamkeit geschenkt und ESG-Kriterien sind regelmäßig relevant für Immobilieninvestitionen.

Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG

Überblick über das Portfolio

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des ersten Halbjahres 2020 rund 85.500 Einheiten. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten Deutschlands und verteilen sich wie folgt:



Portfolio	30.06.2020	31.12.2019
Einheiten	85.500	84.510
Fläche in m²	5.148.638	5.094.435
Immobilienvolumen in EUR Mio.	5.564,7*	5.302,4
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	322,9	319,9
Netto-Ist-Miete in EUR je m² (gesamt)	5,54	5,51
Netto-Ist-Miete in EUR je m² (Wohneinheiten)	5,43	5,39
Leerstand in % (gesamt)	5,6	4,9
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	5,1	4,5
I-f-I Mietwachstum in %	1,4	1,9
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	1,5	2,4

*EUR 5.717,1 Mio. Immobilienvolumen gesamt (davon entfallen EUR 5.564,7 Mio. auf deutsche Immobilien und EUR 152,4 Mio. auf Immobilien in Polen)

An- und Verkäufe im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020

Die nachfolgende Übersicht stellt die Akquisitionen in Deutschland im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020 dar:

Akquisition	Sachsen-Anhalt	Sachsen	Gesamt
Abschluss des Vertrags	Januar 20	März 20	
Einheiten	431	434	865
Netto-Ist-Miete EUR/m² /Monat	4,61	4,29	4,47
Leerstand in %	5,2	18,9	12,0
Kaufpreis in EUR Mio.	-	-	29,2
Netto-Ist-Miete p.a. in EUR Mio.	1,3	1,0	2,3
Lage	Bernburg/Biederitz/ Dessau/Gatersleben	Plauen, Jößnitz	-
Nutzen-/Lasten-Übergang	März 20	April 20	-
Multiplikatoren	-	-	12,9

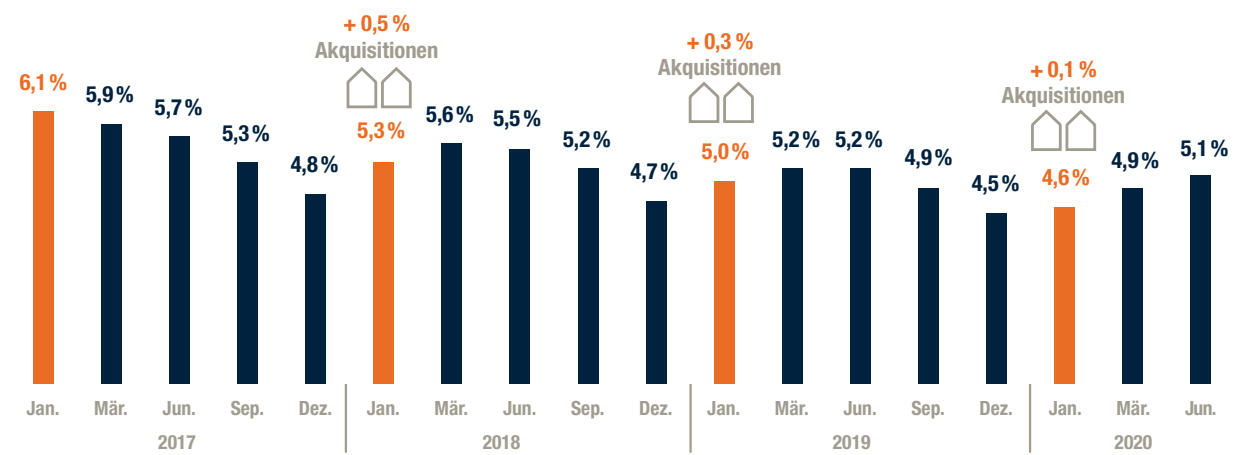
Insgesamt wurden damit Verträge für Ankäufe von 865 Wohnungen beurkundet. Der dabei erzielte durchschnittliche Ankaufsmultiplikator (als Relation zwischen dem Kaufpreis ohne Transaktionskosten und der aktuellen jährlichen Netto-Ist-Miete) von 12,9 ist, vor dem Hintergrund des hohen Wettbewerbs im Wohnimmobilienmarkt, als sehr attraktiv zu werten und entspricht einer Bruttoanfangsrendite von 7,8%. Der durchschnittliche Leerstand der Portfolios liegt bei 12,0% und bietet damit weiteres Wertschöpfungspotenzial.

Darüber hinaus erfolgte der Nutzen-Lasten-Übergang bei weiteren rund 320 Einheiten, deren Vertragsabschluss bereits in 2019 erfolgt ist.

Parallel wurden von Januar bis Juni 2020 in Deutschland Verkäufe für 209 Einheiten im laufenden Verkaufsgeschäft beurkundet. Der Verkaufspreis und Nettoliquiditätszufluss lag insgesamt bei EUR 8,3 Mio. bzw. dem 14,4-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete. Aus diesen Verkäufen werden in Summe keine wesentlichen Buchgewinne bzw. –verluste erwartet.

Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der Leerstandsquote in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2017 und im ersten Halbjahr 2020:



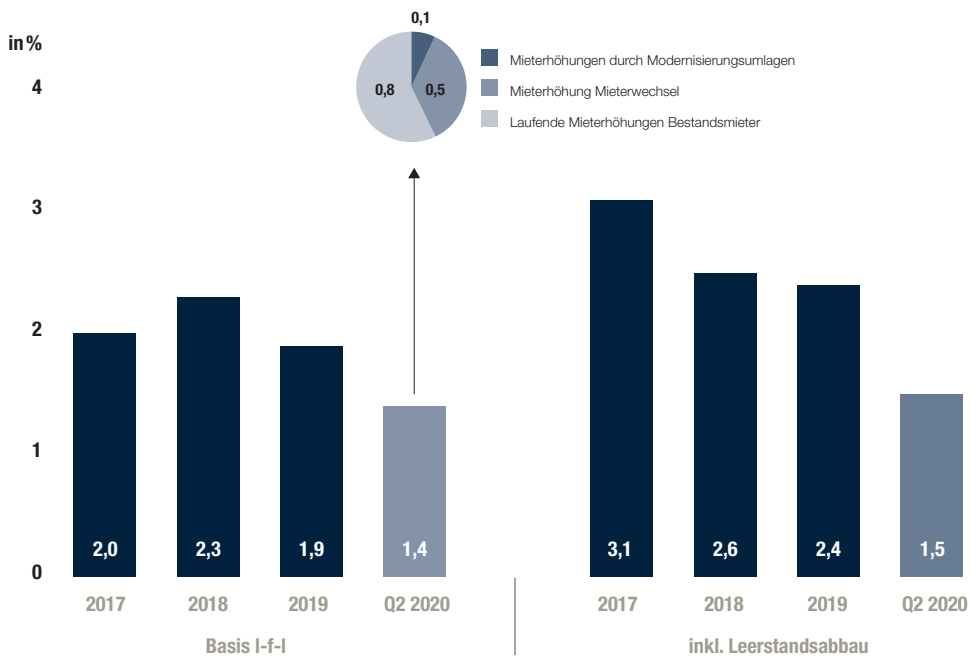
Im Wesentlichen infolge der Integration von Akquisitionen aus dem Vorjahr, aufgrund laufender Modernisierungsprogramme zum Leerstandsabbau sowie dem Umstand, dass infolge der Covid-19-Pandemie zeitweise weniger Besichtigungstermine und damit auch weniger Vermietungen stattfinden konnten, ist in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres ein leichter Anstieg des Leerstands festzustellen. Für das zweite Halbjahr 2020 wird jedoch mit einer Reduktion des Leerstands auf den unverändert prognostizierten Wert (4,3% bis 4,5% zum Jahresende 2020) gerechnet. Im August 2020 hatte sich die Leerstandsquote in den TAG-Wohneinheiten bereits wieder auf 5,0% verringert.

In den Wohneinheiten des Portfolios entwickelte sich der Leerstand von 4,6% zu Jahresbeginn auf 5,1% zum 30. Juni 2020. Im Gesamtportfolio liegt der Wert für die Leerstandsquote bei 5,6% nach 4,9% zum 31. Dezember 2019.

Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns weist zum 30. Juni 2020 auf like-for-like-Basis (d.h. ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) ein im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 reduziertes Niveau von 1,4% p.a. (2019: 1,9% p.a.) auf. Dieses Mietwachstum von 1,4% setzte sich aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (0,8%), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,5%) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,1%) zusammen. Bezieht man zusätzlich die Effekte aus dem Leerstandsabbau in das Mietwachstum mit ein, so betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 1,5% p.a. nach 2,4% im Geschäftsjahr 2019. Das im Vergleich zum Vorjahr geringere Wachstum im ersten Halbjahr steht auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. Neben dem im Vergleich zum Vorjahr geringeren Leerstandsabbau, hat auch die Tatsache, dass die TAG auf freiwilliger Basis Mieterhöhungen durch Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete in der Zeit von März bis Juni 2020 nicht vorgenommen hat sowie eine geringere Mieterfluktuation (und damit geringere Mietsteigerungen in der Wiedervermietung) zu dieser Entwicklung beigetragen. Diese Effekte werden jedoch ebenfalls als temporär angesehen, insofern wird auch in Bezug auf das like-for-like Mietwachstum an der Prognose für das volle Geschäftsjahr 2020 von 2,0% bis 2,5% festgehalten.

Die Entwicklung des Mietwachstums in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2017 und zum Ende des zweiten Quartals 2020 stellt sich damit wie folgt dar:



Die Gesamtinvestitionen beliefen sich in den Wohneinheiten in den ersten sechs Monaten 2020 auf EUR 11,12 je m² (aufwandswirksam erfasste Instandhaltungsaufwendungen von EUR 3,42 je m² und aktivierte Modernisierungen von EUR 7,70 je m²). Hochgerechnet auf ein volles Geschäftsjahr von zwölf Monaten ermittelt sich damit ein Wert von EUR 22,24 je m² nach EUR 20,45 je m² im Jahr 2019.

Unverändert wird das Mietwachstum somit mit nur moderaten Investitionserfordernissen und ohne umfangreiche Modernisierungsprogramme bei bereits vermieteten Wohnungen erreicht. Der zu verzeichnende Anstieg der Gesamtinvestitionen ist auf verstärkte Modernisierungsaufwendungen zum Leerstandsabbau zurückzuführen.

Portfolio im Detail nach Regionen

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum deutschen Immobilienportfolio der TAG unterteilt nach den einzelnen Regionen zum 30. Juni 2020:

Region	Einheiten	Fläche m²	IFRS-Buchwert 30.06.2020 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand 30.06. 2020 %	Leerstand Dez 2019* %	Netto-Ist-Miete EUR/m²	Neuvermietungs-miete EUR/m²	I-f-I Miet-wachstum y-o-y %	I-f-I Miet-wachstum gesamt y-o-y*** %	Instandhaltungs-aufwand EUR/m²	Capex EUR/m²
Berlin	10.410	597.030	817,2	4,8	4,5	4,1	5,78	6,24	1,7	1,1	2,82	11,77
Chemnitz	7.475	437.293	358,0	6,7	8,0	7,7	4,96	4,98	1,2	2,3	3,62	15,21
Dresden	6.298	409.025	561,2	4,9	3,1	2,1	5,78	6,17	1,9	1,5	1,84	3,61
Erfurt	10.812	607.967	682,6	5,4	3,1	2,6	5,26	5,58	1,2	1,7	2,93	6,32
Gera	9.631	560.160	440,7	7,2	7,1	7,0	5,06	5,33	1,3	2,1	2,53	5,13
Hamburg	7.039	432.857	570,8	5,1	4,0	4,2	5,80	6,02	1,2	2,1	4,65	10,64
Leipzig	10.013	589.863	592,3	5,9	6,5	5,4	5,31	5,75	1,6	1,2	2,94	3,47
Rhein-Ruhr	4.188	266.405	332,1	5,2	2,6	2,1	5,54	5,71	1,6	1,6	6,04	2,87
Rostock	7.987	452.551	491,7	5,8	4,9	3,6	5,54	5,93	1,3	1,6	4,99	9,46
Salzgitter	9.180	563.122	546,3	6,3	5,5	5,2	5,41	5,60	1,2	0,6	3,50	7,65
Wohn-einheiten	83.033	4.916.272	5.392,8	5,6	5,1	4,5	5,43	5,70	1,4	1,5	3,42	7,70
Akquisitionen	1.166	65.361	42,6	7,2	16,7	7,8	4,68	–	–	–	–	–
Gewerbe-einheiten (innerhalb der Wohn-einheiten)	1.143	146.704	–	–	16,4	16,3	8,56	–	–	–	–	–
Zwischen-summe Portfolio Wohnen	85.342	5.128.337	5.435,4	5,9	5,5	4,9	5,50	–	–	–	–	–
Sonstige	158	20.301	129,2**	5,1	6,1	8,1	13,33	–	–	–	–	–
Gesamt-portfolio	85.500	5.148.638	5.564,7**	5,9	5,6	4,9	5,54	–	–	–	–	–

* Exkl. Akquisitionen 2019

** inkl. Buchwert Projektentwicklungen von EUR 69,2 Mio.

*** Inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen von Vantage beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro im ersten Halbjahr 2020 von 4,4120:1 auf EUR 15,8 Mio. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2020 Verkäufe von 266 Wohnungen beurkundet und 155 Wohnungen an die Käufer übergeben. Diese Übergaben führten zu den zuvor genannten Umsatzerlösen.

Bei den Verkaufszahlen war bedingt durch die Covid-19-Pandemie im zweiten Quartal 2020 ein Rückgang zu verzeichnen. So wurden von April bis Juni 2020 nur 61 (Q1 2020: 205) Wohnungsverkäufe beurkundet. Schon im Juli 2020 war jedoch mit 57 beurkundeten Wohnungsverkäufen ein deutlich ansteigender Trend zu beobachten.

Zum 30. Juni 2020 umfasst die vertraglich gesicherte Pipeline zum Bau von Wohnungen insgesamt 5.800 Einheiten, davon 4.485 in Wrocław und 1.074 Einheiten in Poznań und 240 Einheiten in Łódź.

Nach den derzeitigen Planungen sind von den insgesamt 5.800 Wohnungen rund 3.200 bis 3.300 Wohnungen für den Verkauf vorgesehen, ca. 2.500 bis 2.600 Wohnungen sollen nach Fertigstellung vermietet werden und bilden somit den Grundstock für die rund 8.000 bis 10.000 Wohnungen, die innerhalb eines Zeitraums von drei bis fünf Jahren in Polen als Vermietungsbestand aufgebaut werden sollen. Erste Mieteinnahmen werden in Polen mit Fertigstellung der ersten Vermietungsprojekte im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 erwartet. Bis dahin wird die Geschäftstätigkeit in Polen weiterhin nahezu ausschließlich im Wohnungsverkauf liegen.

Neubewertung des Portfolios zum 30. Juni 2020

Wie bereits in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 wurde das Immobilienportfolio der TAG erneut zum 30. Juni durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen vollständig neu bewertet. Neben dieser Bewertung erfolgt eine weitere vollständige Bewertung zum 31. Dezember 2020.

Der gesamte in der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Halbjahr 2020 ausgewiesene Bewertungsgewinn von EUR 172,4 Mio. entfällt mit EUR 174,0 Mio. nahezu ausschließlich auf Immobilien in Deutschland. Für die Immobilien in Polen war das Bewertungsergebnis mit EUR -1,6 Mio. demgegenüber von untergeordneter Bedeutung.

Der zum 30. Juni 2020 für das deutsche Portfolio ausgewiesene Bewertungsgewinn von EUR 174,0 Mio. liegt leicht unter dem Bewertungsgewinn von EUR 202,7 Mio. in der letzten (halbjährlichen) Neubewertung für die Zeit vom 30. Juni bis 31. Dezember 2019 und ist sowohl auf die aus Sicht des Vorstands gute operative Entwicklung (Effekt von EUR 30,4 Mio.) als auch auf die sog. „Yield Compression“ zurückzuführen, d.h. gesunkene Kapitalisierungszinssätze durch geringere Renditeanforderungen von Seiten potenzieller Erwerber (Effekt von EUR 143,6 Mio.).

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

Region (in EUR Mio.)	30.06.2020 Verkehrs- wert (IFRS)	30.06.2020 Verkehrs- wert (EUR/m²)	30.06.2020 Bewer- tungsmul- tiplikator	Bewer- tungs- gewinn/ -verlust	Operative Performan- ce/weitere Markt- entwick- lungen	Anteil Yield Compres- sion	31.12.2019 Verkehrs- wert (IFRS)	31.12.2019 Verkehrs- wert (EUR/m²)	31.12.2019 Bewer- tungsmul- tiplikator
Berlin	817,2	1.300,5	19,6 x	30,5	1,6	28,9	779,6	1.240,9	18,6 x
Chemnitz	358,0	794,7	14,6 x	4,9	1,7	3,2	347,9	764,9	14,2 x
Dresden	561,2	1.334,4	19,7 x	27,0	3,7	23,4	532,7	1.266,4	18,7 x
Erfurt	682,6	1.081,3	17,3 x	11,8	3,3	8,5	660,9	1.069,8	17,1 x
Gera	440,7	751,5	13,4 x	6,9	2,8	4,1	431,2	734,2	13,2 x
Hamburg	570,8	1.290,2	18,9 x	24,9	6,3	18,7	543,6	1.224,0	18,1 x
Leipzig	592,3	987,3	16,3 x	23,1	4,6	18,4	568,1	946,4	15,6 x
Rhein-Ruhr	332,1	1.197,1	18,2 x	13,3	1,4	12,0	318,0	1.146,3	17,5 x
Rostock	491,7	1.065,3	16,6 x	12,2	1,7	10,5	446,4	1.027,7	16,2 x
Salzgitter	546,3	967,6	15,5 x	16,9	3,5	13,4	525,1	930,1	14,9 x
Wohn- einheiten	5.392,8	1.065,1	17,0 x	171,5	30,5	141,0	5.153,4	1.024,6	16,4 x
Akquisitionen	42,6	652,0	13,8 x	0,3	0,0	0,3	36,8	835,5	12,3 x
Zwischen- summe Portfolio Wohnen	5.435,4	1.059,9	17,0 x	171,8	30,5	141,3	5.190,2	1.023,0	16,4 x
Sonstige	129,2*	2.958,0**	19,7 x**	2,2	-0,1	2,3	112,2	2.780,5	17,4 x
Gesamt- portfolio	5.564,7*	1.067,4	17,0 x	174,0	30,4	143,6	5.302,4	1.030,2	16,4 x

* inkl. Buchwert Projektentwicklungen von EUR 69,2 Mio. ** exkl. Projektentwicklungen

Der Bewertungsfaktor des deutschen Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Netto-Ist-Miete) ist von 16,4 zum Jahresende 2019 auf 17,0 zum 30. Juni 2020 gestiegen. Dies entspricht einer Bruttoanfangsverzinsung von 5,9% nach 6,1% zum 31. Dezember 2019.

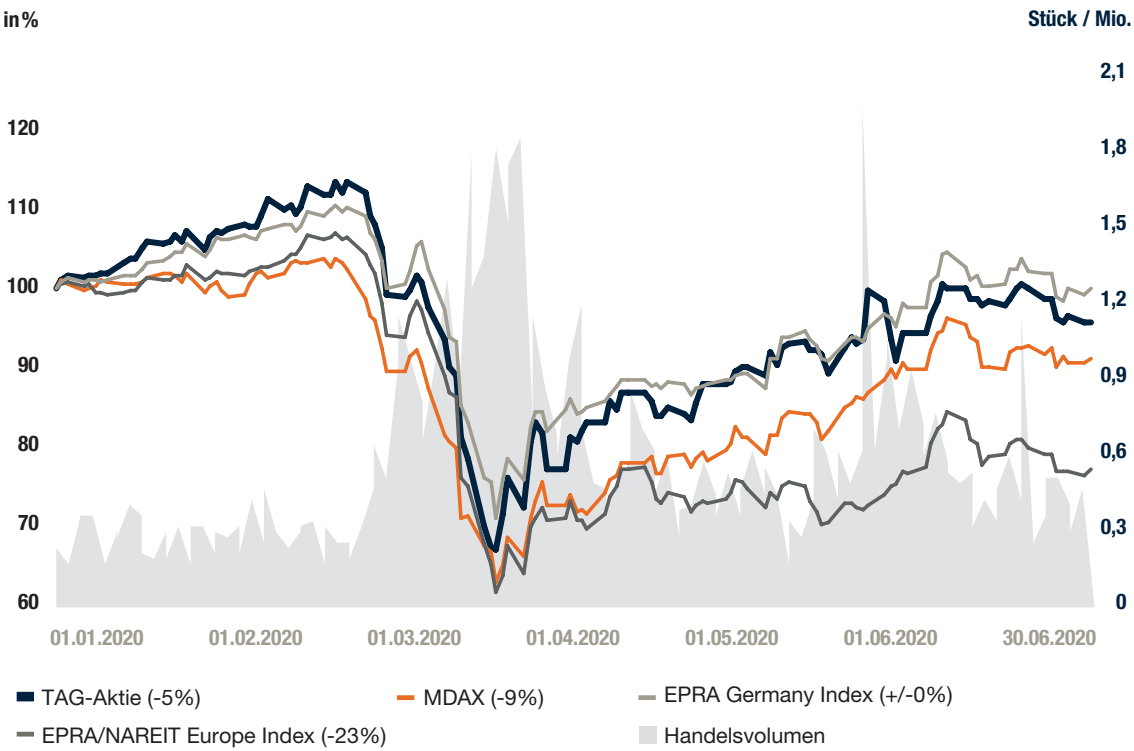
TAG-Aktie und Kapitalmarkt

Kursentwicklung

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie entwickelte sich im ersten Halbjahr 2020 aufgrund der Marktbelastungen durch die Covid-19-Pandemie stark schwankend. Nach einem Kurs von EUR 22,16 zum Jahresende 2019 notierte die Aktie in der Berichtsperiode zu Hochzeiten im Februar 2020 mit Kursen um EUR 25,00 bzw. zu Tiefstwerten im März 2020 von EUR 14,93. Zum Ende des Halbjahres setzte jedoch eine deutliche Erholung ein und die Aktie stieg zum 30. Juni 2020 wieder auf einen Wert von EUR 21,22, die entspricht einem Kursrückgang im Vergleich zum Jahresbeginn von 4%.

Berücksichtigt man die im Mai 2020 an die Aktionäre ausgezahlte Dividende von EUR 0,82 je Aktie, ergibt sich für das erste Halbjahr 2020 eine Gesamtperformance der TAG-Aktie von -1%. Damit hatte die Aktie die Verluste während der Hochphase der Covid-19-Pandemie zum Stichtag bereits wieder ausgeglichen. Zum Vergleich verzeichnete der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, im ersten Halbjahr 2020 einen Rückgang um 23%.

Auf nationaler Ebene sank der MDAX-Index um 9%, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, hatte sich mit +/- 0% erholt, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:

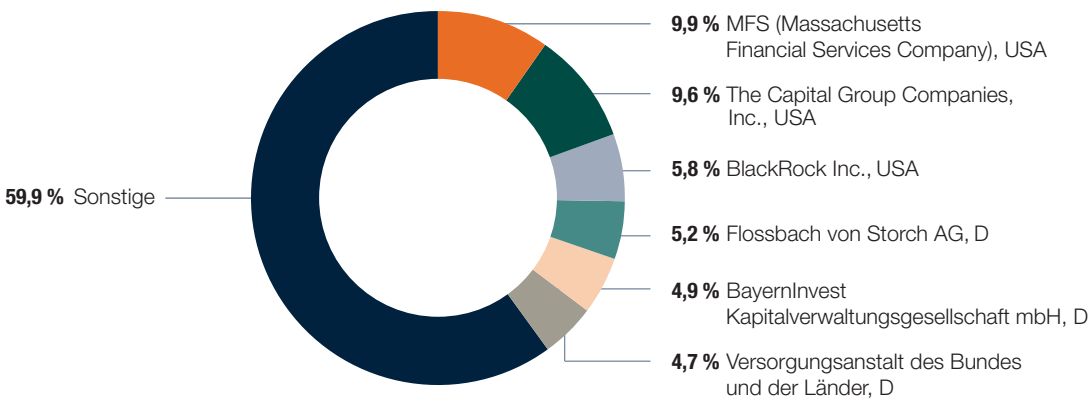


Grundkapital und Aktionärsstruktur

Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 30. Juni 2020 auf EUR 3,1 Mrd. gegenüber EUR 3,2 Mrd. zum 31. Dezember 2019. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 30. Juni 2020 unverändert zum Vorjahr bei EUR 146.498.765,00 beziehungsweise 146.498.765 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,82% des Grundkapitals. 0,18% des Grundkapitals (229.964 Stück Aktien zum 30. Juni 2020 nach 161.815 Stück zum 31. Dezember 2019) 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 zeigt:



Dividende

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde auf der diesjährigen ordentlichen virtuellen Hauptversammlung, die am 22. Mai 2020 stattfand, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,82 je Aktie, nach EUR 0,75 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2019 beschlossen und im Anschluss ausgezahlt.

Um die Aktie auch zukünftig als attraktiven Dividendentitel zu etablieren, planen wir, für das Geschäftsjahr 2020 erneut eine erhöhte Dividende von EUR 0,87 je Aktie auszuschütten, dies entspricht unverändert einer Ausschüttungsquote von 75% des FFO I.

Finanzierungsrating

Für die TAG liegt ein Investment Grade Rating von Moody's (Baa3 mit stabilem Ausblick) vor. Das Rating unterstützt die aus Sicht des Vorstands stabile Finanzierungsstruktur der TAG und erhöht die Flexibilität bei Finanzierungsfragen.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vorbemerkung

Mit Vertrag vom 8. November 2019 hat die TAG alle Anteile an der Vantage Development S.A. mit Sitz in Wrocław, Polen, erworben. Die Akquisition wurde am 13. Januar 2020 rechtlich wirksam. Seit diesem Zeitpunkt wird Vantage im Wege der Vollkonsolidierung in den TAG-Konzernabschluss einbezogen.

Aus der Erstkonsolidierung ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) von EUR 19,8 Mio., der sich zum 30. Juni 2020, im Wesentlichen durch Währungsumrechnungseffekte, auf EUR 18,8 Mio. (31. März 2020: EUR 18,4 Mio.) beläuft. Basis dieser Ermittlung ist eine Allokation des Barkaufpreises für die Anteile von EUR 131,9 Mio. auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Außer der Erfassung dieses Goodwills führte die Erstkonsolidierung von Vantage zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG. Der Beitrag von Vantage bzw. der Geschäftstätigkeit in Polen zum TAG-Konzernergebnis und der Beitrag zum FFO II des TAG-Konzerns stellen sich im ersten Halbjahr 2020 wie folgt dar:

Beitrag zum FFO II Polen in EUR Mio.	01.01.-30.06.2020
Konzernergebnis Polen	-3,0
Effekte aus der Kaufpreisallokation	2,4
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	1,6
Latente Steuern	-2,0
Minderheitenanteile	0,2
Beitrag Geschäftstätigkeit Polen zum FFO II	-0,8

Auf den FFO I hatte die Geschäftstätigkeit in Polen im Berichtszeitraum mangels Mieteinnahmen noch keinen Einfluss.

Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich für das erste Halbjahr 2020 wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Netto-Ist-Miete	159,7	157,3
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	11,1	9,8
Mietverträge nach IFRS 16	170,8	167,1
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	39,5	35,8
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	2,7	2,2
Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15	42,2	38,0
Gesamt	213,0	205,1

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 157,3 Mio. auf EUR 159,7 Mio. gesteigert werden. Wesentliche Ursache für den Anstieg war das operative Mietwachstum.

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

Aufwendungen aus Vermietung in EUR Mio.	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Instandhaltungsaufwendungen	16,9	16,7
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	4,7	4,8
Betriebskosten Leerstand	3,2	5,6
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	24,8	27,1
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	53,3	47,8
Aufwendungen aus Vermietung	78,1	74,9
Wertminderungen Mietforderungen	1,9	2,5
Gesamt	80,0	77,1

Im Wesentlichen infolge der erhöhten Netto-Ist-Miete verbesserte sich auch das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie Wertminderungen auf Mietforderungen, von EUR 128,0 Mio. im Vorjahreszeitraum auf EUR 133,0 Mio. im ersten Halbjahr 2020. Die Betriebskosten für den Leerstand reduzierten sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 um EUR 2,4 Mio. auf EUR 3,2 Mio. im ersten Halbjahr 2020.

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

Verkaufsergebnis in EUR Mio.	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	6,6	5,1
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-6,9	-5,1
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-0,3	-0,0
Erlöse aus Verkauf von Vorratsimmobilien	0,6	0,6
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-1,3	-0,4
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	-0,7	0,2
Erlöse aus Verkauf von Vorratsimmobilien Polen	15,8	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien Polen	-16,2	0,0
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien Polen	-0,4	0,0
Gesamt	-1,4	0,2

Die Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien in Polen enthalten erhöhte Buchwertabgänge aus der vorläufigen Kaufpreisallokation von EUR 3,3 Mio., die zu einem negativen Verkaufsergebnis führen. Ohne Betrachtung dieses Effektes beträgt der Verkaufsgewinn auf die Herstellungskosten in Polen im ersten Halbjahr 2020 EUR 2,9 Mio.

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

Dienstleistungsergebnis in EUR Mio.	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Energiemanagement	12,3	10,1
Hausmeistertätigkeit	6,7	6,2
Multimediaservice	4,3	4,2
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	2,1	1,9
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	1,4	1,2
Sonstige Dienstleistungserträge	1,5	1,2
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	28,3	24,8
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-15,4	-14,7
Wertminderungen aus Forderungen	-0,2	-0,3
Gesamt	12,7	9,8

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

Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Aktiviert Eigenleistungen	1,1	0,0
Ausbuchungen von Verbindlichkeiten	0,7	0,5
Auflösung von Rückstellungen	0,2	0,1
Übrige	0,9	1,2
Gesamt	2,9	1,8

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die den Bauprojekten in Polen direkt zuzuordnenden konzerninternen Personal- und Sachkosten.

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 Immobilien in EUR Mio.	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Renditeliegenschaften		
Bewertungsergebnis Bestandsimmobilien	172,2	212,3
Vorratsimmobilien		
Wertaufholung Vorratsimmobilien	0,0	0,0
IFRS 5 Immobilien		
Bewertungsergebnis zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0,2	-0,9
Gesamt	172,4	211,4

Insbesondere aufgrund der erstmaligen Einbeziehung von Vantage in den Konzernabschluss der TAG erhöhten sich die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum auf EUR 28,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 24,3 Mio.). Dabei entfielen EUR 2,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,0) auf Vantage zuzuordnendes Personal. Zum 30. Juni 2020 beschäftigte die TAG, einschließlich der Mitarbeiter in Polen, 1.320 Mitarbeiter nach 1.160 Mitarbeitern zum Ende des Geschäftsjahres 2019.

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 3,4 Mio. nur leicht über dem Niveau des Vorjahreszeitraumes von EUR 3,1 Mio.

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	3,3	2,5
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	0,9	0,8
IT-Kosten	0,8	0,9
Raumkosten	0,8	0,7
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	0,6	0,7
Personalnebenkosten	0,5	0,7
Übrige	2,4	2,0
Gesamt	9,3	8,3

Das Finanzergebnis der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR -31,9 Mio. auf EUR -14,3 Mio. Das für die Ermittlung des FFO relevante zahlungswirksame und um Einmaleffekte bereinigte Netto-Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2019 von EUR -22,7 Mio. auf EUR -21,9 Mio. und ermittelt sich wie folgt:

Finanzergebnis in EUR Mio.	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Sonstiges Finanzergebnis	1,4	0,4
Zinsertrag	9,9	0,2
Zinsaufwand	-25,6	-32,5
Finanzergebnis	-14,3	-31,9
Nicht-zahlungswirksames Ergebnis aus Anleihen	-7,9	0,7
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,6	0,1
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z.B. Derivate)	-0,3	8,4
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte)	-21,9	-22,7

Im nicht-zahlungswirksamen Ergebnis aus Anleihen sind insbesondere Bewertungseffekte aus der Bewertung des trennungspflichtigen Derivats der Wandelanleihe zum 30. Juni 2020 enthalten. Das sonstige Finanzergebnis enthält im Wesentlichen Effekte aus der Umrechnung fremder Währungen zum Stichtag 30. Juni 2020 sowie Erträge aus Beteiligungen.

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in EUR Mio.	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Tatsächliche Ertragsteuern laufendes Geschäftsjahr	5,5	2,9
Tatsächliche Ertragsteuern Vorjahre	0,1	-0,3
Latente Steuern	46,0	47,3
Gesamt	51,6	49,9

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2020 ein Konzernergebnis von EUR 212,8 Mio. nach EUR 233,7 Mio. im ersten Halbjahr 2019. Die Verringerung des Konzernergebnisses ist im Wesentlichen auf die Reduzierung des Bewertungsergebnisses um EUR 39,0 Mio. von EUR 211,4 Mio. auf EUR 172,4 Mio. zurückzuführen. Zu einer Ergebnisverbesserung in Höhe von EUR 17,6 Mio. trug das von EUR -31,9 Mio. auf EUR -14,3 Mio. verbesserte Finanzergebnis bei.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Berechnung des bereinigten EBITDA, des FFO I, des AFFO (Adjusted Funds From Operations, nach Abzug von Modernisierungsaufwendungen, außer für Projektentwicklungen) und des FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis Deutschland und zzgl. des Ergebnisbeitrags aus der Geschäftstätigkeit in Polen) im ersten Halbjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

in EUR Mio.	01.01-30.06. 2020	01.01-30.06. 2019
Konzernergebnis	212,8	233,7
Eliminierung Konzernergebnis Polen	3,0	0,0
Konzernergebnis Deutschland	215,8	233,7
Ertragsteuern	52,3	49,9
Finanzergebnis	14,5	31,9
EBIT	282,6	315,5
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	-174,0	-211,4
Abschreibungen	3,4	3,1
Eliminierungen Effekte IFRS 16	0,0	-0,8
Verkaufsergebnis	1,0	-0,2
EBITDA (bereinigt)	113,0	106,2
Netto-Ist-Miete	159,7	157,3
EBITDA-Marge (bereinigt)	70,8%	67,5%
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekt)	-22,1	-22,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-3,8	-2,6
Garantiedividende Minderheiten	-0,6	-0,6
FFO I	86,5	80,3
Aktivierte Instandhaltungsaufwendungen	-4,5	-5,1
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	82,0	75,2
Modernisierungs-Capex	-33,3	-24,9
AFFO	48,7	50,2
Verkaufsergebnis Deutschland	-1,0	0,2
Geschäftstätigkeit Polen	-0,8	0,0
FFO II	84,7	80,6
Gewichtete Anzahl Aktien (ausstehend, in Tausend)	146.286	146.328
FFO I je Aktie in EUR	0,59	0,55
AFFO je Aktie in EUR	0,33	0,34
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tausend)	161.141	161.090
FFO I je Aktie in EUR, verwässert	0,54	0,50
AFFO je Aktie in EUR, verwässert	0,30	0,32

Damit konnte der FFO I, der sich derzeit noch ausschließlich aus dem von der TAG in Deutschland betriebenen Vermietungsgeschäft ermittelt, im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um EUR 6,2 Mio. bzw. 8% gesteigert werden. Zu diesem Anstieg trugen insbesondere ein um EUR 6,8 Mio. erhöhtes bereinigtes EBITDA und ein um EUR 0,6 Mio. verbessertes Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte) bei.

Der AFFO reduzierte sich im ersten Halbjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2019 um EUR 1,5 Mio. bzw. 3%. Maßgeblich für diese Entwicklung war, trotz des um EUR 6,1 Mio. gestiegenen FFO I, im Wesentlichen die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um EUR 8,4 Mio. gestiegene Modernisierungs-Capex, die auf verstärkte Investitionen zum Leerstandsabbau zurückzuführen ist.

Vermögenslage und Investitionen

Die Bilanzsumme stieg zum 30. Juni 2020 auf EUR 6.059,0 Mio. nach EUR 5.647,0 Mio. zum 31. Dezember 2019. Zum 30. Juni 2020 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 5.717,1 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 5.302,4 Mio.), davon entfallen EUR 5.564,7 Mio. auf deutsche Immobilien und EUR 152,4 Mio. auf Immobilien in Polen.

Die TAG hat in ihrem Portfolio im ersten Halbjahr 2020 für laufende Instandhaltung sowie für Modernisierungen Aufwendungen in Höhe von insgesamt EUR 54,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 46,8 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 16,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 16,7 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 37,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 30,1 Mio.) aufgewendet, die sich wie folgt zusammensetzen:

Modernisierung in EUR Mio.	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Großmaßnahmen (z.B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	21,5	15,3
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	11,9	9,6
Mieterwechsel	4,5	5,1
Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like-Portfolio	37,9	30,0

Zusätzlich fielen Modernisierungsaufwendungen für Projektentwicklungen von EUR 15,1 Mio. an (Vorjahreszeitraum: EUR 2,9 Mio.), dies betrifft ganz überwiegend ein ehemaliges Bürogebäude in München, das gegenwärtig zu einem Hotel umgebaut wird. Diese Modernisierungsaufwendungen werden unabhängig vom Wohnportfolio gesondert betrachtet.

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

Aktive latente Steuern in EUR Mio.	30.06.2020	31.12.2019
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	45,9	48,9
Derivative Finanzinstrumente	18,1	21,1
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-14,3	-20,3
Gesamt	49,7	49,7

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

Passive latente Steuern in EUR Mio.	30.06.2020	31.12.2019
Bewertung Renditelienschaften	561,5	514,3
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-11,7	-17,3
Gesamt	549,8	497,0

Finanzlage und Eigenkapital

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

Liquide Mittel in EUR Mio.	30.06.2020	31.12.2019
Liquide Mittel lt. Bilanz	176,5	91,3
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-3,4	-2,6
Finanzmittelfonds lt. Konzernkapitalflussrechnung	173,1	88,7

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2020 erhöhte sich das Eigenkapital, nach Berücksichtigung der im Mai 2020 gezahlten Dividende von EUR 119,9 Mio. (Vorjahr: EUR 109,8 Mio.), im Wesentlichen durch das positive Konzernergebnis um EUR 101,0 Mio., sodass sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2020 auf EUR 2.495,2 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 2.394,2 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 41,2% nach 42,4% zum 31. Dezember 2019.

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2020 hat der Verband börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen (EPRA) die Definition des Net Asset Values (NAV) geändert und unterscheidet nun zwischen drei verschiedenen Kennzahlen, nämlich dem

- EPRA Reinstatement Value (EPRA NRV), der im Wesentlichen einen Rekonstruktionswert des Immobilienportfolios, einschließlich anfallender Transaktionskosten, zum Gegenstand hat, dem
- EPRA Net Tangible Assets Value (EPRA NTA), der immateriellen Vermögenswerte, einschließlich eines Goodwills, außer Betracht lässt, und dem
- EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV), der eine Veräußerung des Immobilienportfolios unterstellt und damit auch eine Zeitwertbewertung latenter Steuern und derivativer Finanzinstrumente verlangt.

Sämtliche Kennzahlen sind auf voll verwässerter Basis, d.h. im Falle der TAG unter Berücksichtigung der Effekte ausstehender Wandelanleihen und potenzieller Aktien aus Vergütungsprogrammen, zu ermitteln.

Die TAG wird, soweit sich in der Branche nicht andere Best-Practice-Entwicklungen ergeben, den EPRA NTA als „führende NAV-Kennzahl“ behandeln und quartalsweise kommunizieren. Die Ermittlung des EPRA NRV und des EPRA NDV erfolgt dann auf jährlicher Basis im Rahmen des Geschäftsberichtes.

Die Berechnung des EPRA NTA stellt sich, auch im Vergleich zum bis Ende des Geschäftsjahres 2019 ermittelten „EPRA NAV“, zum Berichtsstichtag wie folgt dar:

in EUR Mio.	30.06.2020		31.12.2019	
	NAV alt	NTA	NAV alt	NTA
Konzerneigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.419,4	2.419,4	2.342,6	2.342,6
Effekt aus der Wandlung der Wandelanleihe	315,5	315,5	324,2	324,2
NAV/NTA verwässert	2.734,9	2.734,9	2.666,8	2.666,8
Stille Reserve auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	84,0	84,0	85,2	85,2
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	543,4	543,4	492,8	492,8
Zeitwert derivative Finanzinstrumente	7,0	7,0	6,2	6,2
Immaterielle Vermögenswerte	0,0	-22,3	0,0	-2,6
EPRA NAV/NTA (verwässert)	3.369,3	3.347,0	3.251,0	3.248,4
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	161.123	161.123	161.191	161.191
EPRA NAV/NTA je Aktie in EUR (verwässert)	20,91	20,77	20,17	20,15
Anzahl der ausstehenden Aktien (in Tausend)	146.269	146.269	146.337	146.337
EPRA NAV/NTA je Aktie in EUR	21,25	21,11	20,45	20,43

Wesentliche Ursachen für den Anstieg des EPRA NTA sind das gute operative Ergebnis sowie die Immobilienbewertung.

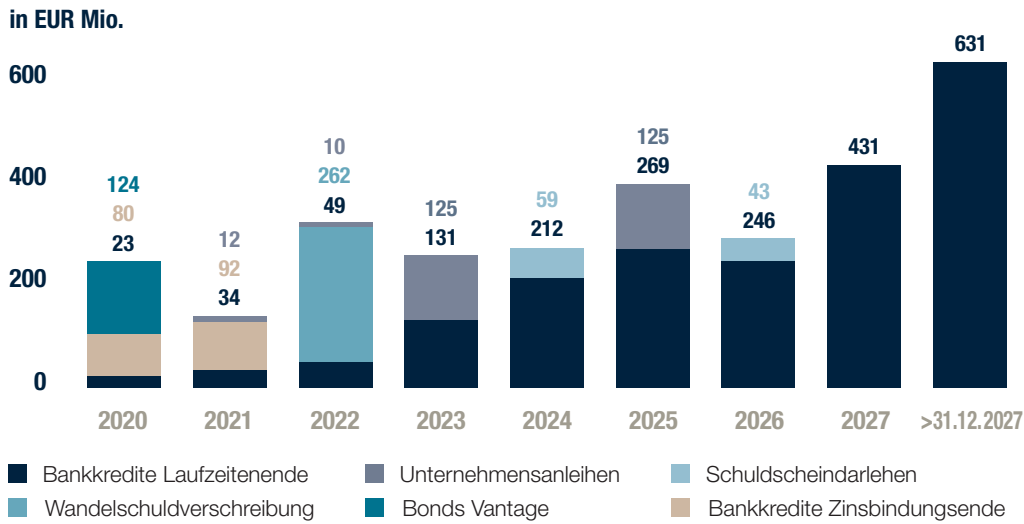
Nachfolgend wird die Berechnung des Verschuldungsgrads Loan-to-Value (LTV) gezeigt:

in EUR Mio.	30.06.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.001,4	1.901,2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	515,1	403,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	259,6	258,9
Liquide Mittel	-176,5	-91,3
Nettofinanzverschuldung	2.599,6	2.471,8
Renditeliegenschaften	5.462,3	5.200,0
Immobilien im Sachanlagevermögen	9,5	9,4
Immobilien des Vorratsvermögens	192,6	58,5
Immobilien des zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögens	52,7	34,5
Immobilienvolumen	5.717,1	5.302,4
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	84,0	85,2
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	-7,5	130,4
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	5.793,6	5.518,0
LTV	44,9%	44,8%

Die gesamte Nettoverschuldung des Konzerns von EUR 2.599,6 Mio. entfällt mit EUR 2.608,4 Mio. auf Deutschland und mit EUR -8,8 Mio. auf Polen. Die negative Nettoverschuldung in Polen resultiert aus dem Bestand an liquiden Mitteln von EUR 41,8 Mio., dem im Vergleich geringere Finanzverbindlichkeiten bei Banken (EUR 10,6 Mio.) und aus Unternehmensanleihen (EUR 22,4 Mio.) gegenüberstehen.

Der volumengewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite konnte zum Stichtag auf 1,85% weiter reduziert werden (31. Dezember 2019: 1,99%). Die gesamten volumengewichteten durchschnittlichen Fremdkapitalkosten (unter Einbeziehung der Zinssätze für Unternehmens- und Wandelanleihen, Schuldscheindarlehen und Commercial Paper) beliefen sich auf 1,62% (31. Dezember 2019: 1,73%).

Die Restlaufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten stellen sich zum 30. Juni 2020 wie folgt dar:



Die volumengewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 8,4 Jahre (31. Dezember 2019: 8,7 Jahre), die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 7,0 Jahre (31. Dezember 2019: 7,4 Jahre).

Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten in einer Gesamthöhe von EUR 409 Mio. (Q3 und Q4 2020: EUR 103 Mio.; 2021: EUR 126 Mio.; 2022: EUR 49 Mio.; 2023: EUR 131) werden innerhalb der nächsten 3,5 Jahre fällig bzw. können bei Fälligkeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung refinanziert werden, da die vertragliche Zinsbindung endet. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 2,5% (2020 auslaufende Kredite) bzw. 2,7% (2021 auslaufende Kredite) bzw. 2,1% (2022 auslaufende Kredite) und 3,3% (2023 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 2020 erneut sehr gute Ergebnisse in Bezug auf ihre operative Entwicklung erzielen können. Darüber hinaus konnte das Finanzergebnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum weiter verbessert werden. Der FFO I stieg in der Folge im ersten Halbjahr 2020 auf EUR 86,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 80,3 Mio.), der EPRA NTA je Aktie beläuft sich zum 30. Juni 2020 auf EUR 20,78 nach EUR 20,17 zum 31. Dezember 2019, der LTV konnte mit 44,9% zum Ende des ersten Halbjahres 2020 gegenüber dem Jahresende 2019 (44,8%) konstant gehalten werden.

Damit stellt sich die Entwicklung der Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns weiterhin positiv dar. Die TAG verfügt zudem über ausreichend Liquidität und ist langfristig finanziert.

Mitarbeiter

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

Mitarbeiter	01.01-30.06. 2020	01.01-30.06. 2019
Operativ tätige Mitarbeiter	602	554
Verwaltung und Zentralbereiche	194	106
Hausmeister	444	416
Handwerker	72	69
Gesamt	1.312	1.145

Von den hier dargestellten Mitarbeitern entfallen 1.188 (Vorjahr: 1.145) Mitarbeiter auf Deutschland und 124 (Vorjahr: 0) Mitarbeiter auf Polen.

Sonstige Angaben

Mit Ausnahme der Vergütung der Organe der Gesellschaft waren keine Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

Nachtragsbericht

Wesentliche berichtspflichtige Ereignisse nach dem Stichtag waren nicht zu verzeichnen.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosen für das Geschäftsjahr 2020

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu sowie zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Prognose wird auf die ausführlichen Darstellungen im Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ des zusammengefassten Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2019 verwiesen. Darüber hinaus sind, mit Ausnahme der im noch folgenden Abschnitt dargestellten Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung der Chancen und Risiken führen würden.

Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen weiterhin Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängt mit Faktoren zusammen, die die TAG weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft zum Beispiel zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren sowie staatliche Steuergesetzgebungsverfahren.

Die Prognosen für das Geschäftsjahr 2020 für den FFO I, das EBT und den NAV, die im Geschäftsbericht 2019 veröffentlicht wurden, bleiben unverändert bestehen und stellen sich (jeweils ohne Ergebnisse aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien, aus der Bewertung von Finanzderivaten, ohne latente Steuereffekte aus dem Verbrauch steuerlicher Verlustvorträge und jeweils auf unverwässerter Basis) wie folgt dar:

- FFO I: EUR 168 bis 170 Mio. (2019: EUR 160,6 Mio.) bzw. EUR 1,16 je Aktie (2019: EUR 1,10)
- EBT: EUR 164 bis 166 Mio. (2019: EUR 162,7 Mio.) bzw. EUR 1,13 (2019: EUR 1,11) je Aktie
- NAV je Aktie (auf Basis der zum 31. Dezember 2019 gültigen Definition des EPRA NAV): EUR 20,60 bis EUR 20,80 (31. Dezember 2019: EUR 20,45), nach Berücksichtigung einer Dividendenzahlung von EUR 0,82 je Aktie.

Die Prognosen zur Entwicklung des Leerstands (Rückgang im Wohnportfolio auf 4,3% bis 4,5% nach 4,9% einschließlich der zum 31. Dezember 2019 wirksam gewordenen Akquisitionen zum 1. Januar 2020) und zum Mietwachstum auf like-for-like- Basis (2,0% bis 2,5% nach 2,4% in 2019) bleiben ebenfalls unverändert.

Für unsere Geschäftstätigkeit in Polen haben wir mit der Zwischenmitteilung zum 31. März 2020 erstmalig eine Prognose für das Geschäftsjahr 2020 veröffentlicht, an der wir weiterhin festhalten. Da in Polen in diesem Jahr ausschließlich Umsätze aus Immobilienverkäufen erzielt werden, bleibt dies ohne Einfluss auf die oben dargestellte FFO I-Prognose. Insofern prognostizieren wir für unsere Geschäftstätigkeit in Polen für das Geschäftsjahr 2020

- Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien von EUR 80 bis 85 Mio. und ein
- Konzernergebnis (vor Minderheiten und ohne Effekte aus der Kaufpreisallokation), d.h. einen Beitrag der Geschäftstätigkeit in Polen zum FFO II, von EUR 9 bis 11 Mio. bzw. EUR 0,07 je Aktie.

Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Geschäftstätigkeit der TAG

Seit Januar 2020 breitet sich das sog. „Corona-Virus“ weltweit aus, die Weltgesundheitsorganisation („WHO“) hat am 30. Januar 2020 den internationalen Gesundheitsnotstand ausgerufen. Seit dem 11. März stuft die WHO die Verbreitung des Virus als Pandemie („Covid-19-Pandemie“) ein. Diese Entwicklung hat nicht nur Auswirkungen auf die Gesundheit vieler Menschen, sondern auch Folgen für die Wirtschaft und für uns als Wohnimmobilienunternehmen.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Als großes Wohnungsunternehmen sind wir uns unserer unternehmerischen Verantwortung bewusst. Wir wissen, dass unser Handeln Einfluss auf Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft hat. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum war schon immer unser Kerngeschäft. Insofern ist Nachhaltigkeit traditionell in unserem unternehmerischen Handeln verankert. Die Covid-19-Pandemie ist für uns alle eine besondere Herausforderung und wir als Wohnungsunternehmen tragen dabei Verantwortung. Dies gilt gerade auch gegenüber unseren Mieterinnen und Mietern, denen wir in dieser schwierigen Situation ein gesichertes Zuhause und guten Service bieten wollen. Soziales Engagement, das wir seit Jahren in vielen unserer Wohnquartiere betreiben, ist in dieser Zeit wichtiger denn je. Freiwillig haben wir daher in der Zeit von März bis Juni 2020 auf Mieterhöhungen durch Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete, Kündigungen aufgrund von Einnahmeausfällen wegen der Covid-19-Pandemie und auf entsprechende

Räumungen von bewohnten Wohnungen verzichtet. Unsere Teams im Forderungsmanagement verstehen sich seit jeher als Schuldnerberater und haben das Ziel, Mietschuldnern so zu helfen, dass sie in ihrer Wohnung weiter wohnen können. Sie bieten auch in dieser Zeit Ratenzahlungen und Stundungsvereinbarungen an und helfen bei der Beantragung von staatlichen Zuschüssen weiter.

In Bezug auf die Immobilienwirtschaft war das Ende März 2020 durch Bundestag und Bundesrat verabschiedete „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ von besonderer Relevanz. Durch dieses Gesetz durfte u.a. Mietern wegen Mietschulden, die im Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 durch Auswirkungen der Covid-19-Pandemie entstanden sind, bis zum 1. Juli 2022 nicht gekündigt werden. Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete blieb weiterbestehen. Die gesetzlich vorgesehene Möglichkeit, den Zeitraum des Kündigungsschutzes durch Rechtsverordnung um drei Monate bis zum 30. September 2020 zu verlängern, wurde nicht ausgeübt. Somit gelten seit dem 1. Juli 2020 für Mieter und Vermieter wieder die allgemeinen Kündigungsregeln in Bezug auf Mietschulden.

Die wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie und deren zukünftige Entwicklung sind nach wie vor nur schwer verlässlich abschätzbar. Auch wenn wir vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklung nicht von wesentlichen negativen Einflüssen auf unsere Geschäftstätigkeit ausgehen, besteht gleichwohl das Risiko erhöhter Mietausfälle, auch wenn diese bisher kaum feststellbar sind. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie stärker und langfristiger ausfallen als bisher erwartet.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass beispielsweise im Falle eines erneuten Lock-Downs Besichtigungstermine nicht wie geplant stattfinden können und damit unsere Ziele in Bezug auf eine Reduzierung des Leerstandes nicht erreicht werden. Auch könnten möglicherweise durch weitere gesetzliche Vorgaben im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie hervorgerufene Beschränkungen bei der Durchführung von Mieterhöhungen unsere Ziele für das Mietwachstum negativ beeinflussen. Ein größerer Leerstand und ein geringeres Mietwachstum hätten, zumindest temporär, negative Folgen für unsere Mietumsätze.

In Polen könnten sich im Falle eines erneuten Lock-Downs Verzögerungen im Bau oder Verkauf von Wohnungen ergeben. Dies könnte zur zeitlichen Verschiebung von Miet- und Verkaufsumsätzen in spätere Perioden führen. Die Covid-19-Pandemie hat auch in Teilbereichen des Finanzierungsmarkts zu Ausweitungen der Credit-Spreads und damit vorübergehend zu einer Verteuerung der Refinanzierung geführt. Im Falle eines erneut starken Auftretens der krisenbedingten Entwicklungen, wie z.B. im Falle eines weiteren Lock-Downs, könnten Finanzierungskosten auch für Unternehmen, die wie die TAG über ein Investment Grade Rating verfügen, erneut ansteigen und damit die Rentabilität von Investitionen reduzieren.

Die positiven Zukunftsaussichten unseres Geschäftsmodells sehen wir aber selbst unter Betrachtung dieses theoretischen Risikos als nicht gefährdet an. Mit einer durchschnittlichen Netto-Ist-Miete von nur EUR 5,43 pro Quadratmeter sind unsere Mieten unverändert im günstigen und bezahlbaren Wohnsegment. Selbst im Falle einer länger anhaltenden wirtschaftlichen Rezession sehen wir dieses Marktsegment, welches den Kernbestandteil unserer Geschäftsaktivitäten bildet, als stabil und nachgefragt an. Eine fundamentale Trendumkehr erwarten wir daher selbst bei deutlich intensiveren negativen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das gesamtwirtschaftliche Umfeld nicht.

Auch mit Blick auf die Finanzierungsseite sehen wir unsere Situation positiv und sehr solide aufgestellt. Zum Stichtag 30. Juni 2020 verfügen wir über einen Cash-Bestand von EUR 176,4 Mio. und Kreditlinien bei Banken, die in voller Höhe nicht in Anspruch genommen sind, von EUR 120,0 Mio. Wesentliche Refinanzierungen stehen in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 nicht mehr an.

Hamburg, 14. August 2020

Claudia Hoyer
COO

Martin Thiel
CFO

Dr. Harboe Vaagt
CLO

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.06.2020	31.12.2019
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	5.462.314	5.199.993
Immaterielle Vermögenswerte	22.249	2.629
Sachanlagen	32.585	30.926
Nutzungsrechte	9.095	9.180
Andere finanzielle Vermögenswerte	10.282	9.003
Latente Steuern	49.664	49.730
	5.586.188	5.301.461
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	192.598	58.452
Andere Vorräte	815	164
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.342	17.432
Ertragsteuererstattungsansprüche	642	1.431
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	32.296	10.996
Geleistete Anzahlungen auf Unternehmenserwerbe	0	131.192
Liquide Mittel	176.448	91.306
	420.139	310.973
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	52.663	34.536
	6.058.990	5.646.970

Passiva in TEUR	30.06.2020	31.12.2019
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	146.269	146.337
Kapitalrücklage	520.635	522.985
Andere Rücklagen	-5.492	1.035
Kumuliertes Konzernergebnis	1.757.975	1.672.212
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.419.387	2.342.569
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	75.813	51.667
	2.495.200	2.394.236
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.913.411	1.788.324
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	350.533	350.354
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	259.018	258.329
Derivative Finanzinstrumente	62.914	71.508
Rückstellungen für Pensionen	5.622	5.799
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	23.412	17.048
Latente Steuern	549.819	497.027
	3.164.729	2.988.389
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.979	112.872
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	164.525	52.622
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	546	546
Ertragsteuerschulden	14.322	11.908
Sonstige Rückstellungen	25.338	22.824
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.909	21.797
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	78.641	41.001
	398.260	263.570
Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	802	775
	6.058.990	5.646.970

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019	01.04.- 30.06.2020	01.04.- 30.06.2019
Umsätze aus Vermietung	213.032	205.070	104.171	98.666
Wertminderungsaufwand	-1.904	-2.218	-1.115	-1.227
Aufwendungen aus Vermietung	-78.088	-74.881	-35.993	-33.006
Mietergebnis	133.040	127.971	67.063	64.433
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	22.982	5.776	9.191	1.370
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-24.374	-5.574	-9.562	-1.122
Verkaufsergebnis	-1.392	201	-371	248
Umsätze aus Dienstleistungen	28.295	24.758	14.284	12.779
Wertminderungsaufwand	-239	-263	-157	-152
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-15.349	-14.655	-7.217	-7.644
Dienstleistungsergebnis	12.707	9.840	6.910	4.983
Sonstige betriebliche Erträge	2.874	1.755	1.304	1.107
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	172.387	211.429	173.328	211.454
Personalaufwand	-28.094	-24.289	-14.171	-12.373
Abschreibungen	-3.438	-3.122	-1.782	-1.593
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.295	-8.276	-4.161	-4.232
EBIT	278.788	315.509	228.119	264.027
Sonstiges Finanzergebnis	1.367	375	544	305
Zinsertrag	9.859	232	9.656	117
Zinsaufwand	-25.564	-32.492	-12.805	-19.995
EBT	264.450	283.624	225.514	244.454
Ertragsteuern	-51.612	-49.886	-44.802	-44.018
Konzernergebnis	212.838	233.737	180.712	200.436
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	7.134	6.390	6.298	5.460
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	205.704	227.347	174.414	194.976
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,41	1,55	1,20	1,33
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,32	1,46	1,12	1,21

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019	01.04.- 30.06.2020	01.04.- 30.06.2019
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	212.838	233.737	180.712	200.436
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge Accounting	0	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenzen ausländischer Tochtergesellschaften	-7.411	0	1.966	0
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	-7.411	0	1.966	0
Konzerngesamtergebnis	205.427	233.737	184.644	200.436
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	6.250	6.390	5.414	5.460
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	199.177	227.347	179.230	194.976

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Konzernergebnis	212.838	233.737
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	15.705	32.260
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	5.622	2.551
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen, Sach- und Finanzanlagen	3.438	3.122
Sonstiges Finanzergebnis	- 1.367	- 375
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	- 172.387	- 211.429
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	300	42
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	- 15	3
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.143	2.481
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	45.991	47.335
Veränderungen der Rückstellungen	2.337	705
Erhaltene Zinsen	420	0
Gezahlte Zinsen	- 28.523	- 25.245
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	- 2.998	1.726
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	- 36.327	- 11.332
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	10.232	3.692
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	57.409	79.273

in TEUR	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	12.990	4.411
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	- 96.994	- 34.280
Im Rahmen von Unternehmenserwerben übernommene liquide Mittel	68.642	0
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	15	5
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	- 1.484	- 3.958
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	434	165
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 16.397	- 33.657
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	- 2.162	0
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Aktien	0	317
Dividendenzahlung	- 119.941	- 109.754
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter	0	- 300
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	- 6	- 44
Auszahlungen für die Tilgung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	- 82.977	- 35.000
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	158.937	151.332
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	176.238	34.430
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	- 82.677	- 31.269
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 1.302	- 827
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	46.110	8.885
Zahlungswirksame Veränderungen	87.122	54.501
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	88.686	89.016
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	- 2.720	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	173.088	143.517

KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklagen	Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	Rücklage Hedge Accounting				
Stand 01.01.2020	146.337	522.985	1.035	0	0	1.672.212	2.342.569	51.667	2.394.236
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	205.704	205.704	7.134	212.838
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-6.527	0	0	-6.527	-884	-7.411
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-6.527	0	205.704	199.177	6.250	205.427
Abfindungsangebot Colonia	0	-343	0	0	0	0	-343	0	-343
Erwerb eigener Aktien	-100	-2.059	0	0	0	0	-2.159	0	-2.159
Kosten Erwerb eigener Aktien	0	-3	0	0	0	0	-3	0	-3
Anteilsbasierte Vergütung	32	55	0	0	0	0	87	0	87
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	-119.941	-119.941	0	-119.941
Erwerb von Vantage Development S.A.	0	0	0	0	0	0	0	17.896	17.896
Stand 30.06.2020	146.269	520.635	1.035	-6.527	0	1.757.975	2.419.387	75.813	2.495.200
Stand 01.01.2019	146.322	773.417	1.035	0	0	1.085.705	2.006.479	41.847	2.048.326
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	227.347	227.347	6.390	233.737
Abfindungsangebot Colonia	0	-284	0	0	0	0	-284	0	-284
Ausgabe eigener Aktien	15	302	0	0	0	0	317	0	317
Anteilsbasierte Vergütung	0	68	0	0	0	0	68	0	68
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	-109.754	-109.754	-300	-110.054
Stand 30.06.2019	146.337	773.503	1.035	0	0	1.203.298	2.124.174	47.938	2.172.113

ANHANG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2020

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 115 WpHG in Verbindung mit § 117 WpHG zum sogenannten Halbjahresfinanzbericht erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2019, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2019 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2020 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

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 (Wroclaw) im westlichen Teil Polens. Die gesicherte Projekt-Pipeline 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 Gewerbeimmobilien-geschäfts an Vantage, und damit mittelbar an die TAG, zurückflossen. Der für das Wohnim-mobiliengeschäft und die Plattform von Vantage Development zu entrichtende Nettokauf-preis beläuft sich entsprechend auf PLN 361,5 Mio. (EUR 85,4 Mio.) und wurde vollständig aus bestehender Liquidität der TAG finanziert. Zusätzlich fielen Transaktionskosten, insbe-sondere Rechts- und Beratungskosten, von EUR 1,0 Mio. an, die erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wurden.

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

Kaufpreisallokation in EUR Mio.	13.01.2020
Immobilienvermögen	133,9
Latente Steuerforderungen	1,5
Übrige Vermögenswerte	3,7
Liquide Mittel*	82,7
Vermögenswerte gesamt	221,8
Finanzielle Verbindlichkeiten	42,1
Latente Steuern	9,0
Übrige Schulden	40,7
nicht-beherrschende Anteile	17,9
Schulden gesamt	109,7
Nettovermögen zu Zeitwerten	112,1
Kaufpreis	131,9
Goodwill	19,8

*inklusive Zufluss aus der Veräußerung des Gewerbeimmobilien-geschäfts

Der Buchwert des Goodwills beträgt, nach Währungsumrechnungseffekten, zum 30. Juni 2020 EUR 18,8 Mio. (31. März 2020: EUR 18,4 Mio.). Die Vantage erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2020 Verkaufserlöse von EUR 15,8 Mio. Der Bei-trag von Vantage zum TAG-Konzernergebnis und zum FFO II sind im Abschnitt „Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ im Lagebericht dargestellt. Die anteiligen Umsätze bzw. Ergebnisbeiträge vor dem Erstkonsolidierungszeit-punkt waren unwesentlich..

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

Neben dem Erwerb der Vantage sowie einer Immobilienobjektgesellschaft ergaben sich im Berichtszeitraum keine Ver-änderungen im Konsolidierungskreis.

Währungsumrechnung

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 Jah-resabschlüsse werden insofern mittels der modifizierten Stichtagskursmethode in die Berichtswährung umgerechnet. Entstehende Umrechnungsdifferenzen werden als separater Posten im sonstigen Ergebnis der Gesamt-ergebnisrech-nung ausgewiesen und in einer separaten Rücklage erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Der Wechselkurs des Euro zum Polnischen Zloty entwickelte sich wie folgt:

Umrechnungskurs (Basis 1 EUR)	Stichtagskurse			Durchschnittskurse
	30.06.2020	13.01.2020	31.12.2019	01.01.-30.06.2020
PLN – Polnischer Zloty	4,4560	4,2348	4,2568	4,4120

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Bilanzie-rungs- und Bewertungsgrundsätze zum Geschäfts- und Firmenwert unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir insofern auf den IFRS-Konzern-abschluss zum 31. Dezember 2019, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

Ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses als Überschuss der Anschaffungskosten für die Anteile an einem Unternehmen bzw. einer Unternehmensgruppe über das erworbene anteilige Nettovermögen. Das Nettovermögen stellt den Saldo aus den gemäß IFRS 3 zu Zeitwerten bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten und den übernommenen Schulden sowie Eventualverbindlichkeiten dar.

Goodwill, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, wird den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE) bzw. Gruppen von ZGE zugeordnet, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen. Als ZGE gilt dabei die unterste Ebene, auf der ein Goodwill für Zwecke der Unternehmenssteuerung überwacht wird.

Goodwill wird nicht planmäßig abgeschrieben. Eine Überprüfung der Werthaltigkeit erfolgt mindestens jährlich sowie darüber hinaus anlassbezogen, sofern Anzeichen vorliegen, dass sich der Wert des Goodwills gemindert haben könnte.

Die Überprüfung auf Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt auf Ebene der ZGE bzw. der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen die Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet sind. Hierzu wird der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der ZGE bzw. Gruppe von ZGE verglichen. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei der Berechnung des Nutzungswerts werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst. Es werden Abzinsungssätze vor Steuern verwendet, die die gegenwärtige Marktsituation sowie die speziellen Risiken des jeweiligen Geschäftsberichts berücksichtigen.

Bei der TAG stellt die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, die Geschäftstätigkeit in Polen (ZGE Polen) dar. Der Wertminderungstest wird entsprechend auf Ebene der ZGE Polen durchgeführt. Liegt der Buchwert der ZGE Polen zuzuordnenden Vermögenswerte über dem erzielbaren Betrag, so ist zunächst der Goodwill in Höhe des Differenzbetrags abzuschreiben. Ein darüber hinausgehender Wertminderungsbedarf wird grundsätzlich buchwertproportional auf die weiteren der ZGE zugeordneten Vermögenswerte verteilt, wobei der jeweilige beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten nicht unterschritten werden darf.

Änderungen von Bilanzierungsstandards

Standardänderungen des ersten Halbjahres 2020 hatten keine wesentlichen Auswirkungen.

Änderungen von Bilanzierungsstandards, die erst in künftigen Perioden verpflichtend anzuwenden sind, werden nicht freiwillig vorzeitig angewendet. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Vorgenommene Ermessensentscheidungen und Schätzungen erfolgten mit Ausnahme der Ermessensentscheidungen und Schätzungen zum Geschäfts- und Firmenwert unverändert zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 beschriebenen Sachverhalten.

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

Die Bilanzierung des Geschäfts- oder Firmenwerts erfordert einerseits ermessensbehaftete Entscheidungen zur Abgrenzung von Gruppen zahlungsmittelgenerierender Einheiten und zur Zuordnung eines Geschäfts- oder Firmenwerts zu diesen Gruppen zahlungsmittelgenerierender Einheiten. Andererseits erfolgt die regelmäßige Überprüfung auf Wertminderungen, bei der der erzielbare Betrag der Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zu schätzen ist, auf Basis von Annahmen bezüglich der prognostizierten künftigen Cashflows. Mögliche Abweichungen von diesen Annahmen können zu einem Wertminderungsaufwand führen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

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

Renditeliegenschaften in TEUR	H1 2020	2019
Stand per 01. Januar	5.199.993	4.666.673
Zugang aus Kauf von Immobilienbeständen	72.359	39.674
Investitionen	41.825	66.716
Übertragung aus Immobilien des Vorratsvermögens	1.300	0
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-26.162	-6.055
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	1.854	18.332
Veräußerungen	-177	-26.752
Marktwertveränderungen	172.256	415.444
Währungsumrechnung	-994	0
Stand per 30. Juni/31. Dezember	5.462.314	5.199.993

Die TAG hat zum 30. Juni 2020 sowie zum 31. Dezember 2019 durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen ihren gesamten Immobilienbestand bewerten lassen. Der Sachverständige verfügt 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 durch den Gutachter getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch das zentrale Immobiliencontrolling und den Finanzvorstand analysiert.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei werden künftig erwartete Einnahmeüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die 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 abgezinsten Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert.

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

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

Segment	Berlin		Chemnitz		Dresden		Rhein - Ruhr		Erfurt	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Marktwert (in EUR Mio.)	792,4	772,8	371,8	347,1	555,5	527,1	331,8	317,7	680,7	666,7
Netto-Ist-Miete p. a. (in EUR Mio.)	40,8	41,3	24,6	24,5	28,1	27,9	18,3	18,2	38,9	37,8
Leerstand (in %)	4,5	4,0	8,2	8,4	2,4	2,4	3,5	2,9	3,9	3,6

Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Netto-Ist-Miete zu Marktmiete (in %)	88	88	95	94	92	92	92	92	93	92
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,1	1,1	0,6	0,6	1,2	1,0	1,2	1,1	1,1	1,1
Instandhaltungskosten (in EUR / m²)	8,9	8,9	8,8	8,8	9,1	9,1	9,0	9,1	9,5	9,5
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	221	221	234	234	245	245	260	259	228	228
Struktureller Leerstand (in %)	3,4	3,4	4,5	4,5	2,7	2,7	1,7	1,7	2,0	2,0
Diskontierungszinssatz (in %)	4,8	4,9	5,2	5,3	5,0	5,1	5,0	5,2	4,9	5,0
Kapitalisierungszinssatz (in %)	3,6	3,8	4,6	4,7	3,7	3,9	3,8	4,0	3,9	3,9

Segment	Gera		Hamburg		Leipzig		Rostock		Salzgitter	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Marktwert (in EUR Mio.)	435,4	429,9	580,7	549,6	623,4	568,3	490,3	473,7	546,3	525,1
Netto-Ist-Miete p. a. (in EUR Mio.)	32,3	32,2	29,7	29,2	37,6	36,0	29,6	28,4	35,2	34,9
Leerstand (in %)	7,6	7,7	4,2	4,8	6,6	6,3	4,4	4,1	5,4	5,5

Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Netto-Ist-Miete zu Marktmiete (in %)	93	92	93	92	92	91	92	92	97	97
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,6	0,6	1,2	1,1	0,8	0,9	0,8	0,8	0,8	0,8
Instandhaltungskosten (in EUR / m²)	9,0	9,0	8,4	8,4	8,8	8,8	8,9	8,9	9,1	9,1
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	238	238	245	245	234	235	242	244	245	244
Struktureller Leerstand (in %)	4,8	4,8	1,6	1,6	4,0	4,0	3,3	3,3	2,2	2,2
Diskontierungszinssatz (in %)	5,5	5,6	5,0	5,1	5,1	5,2	4,8	4,9	5,2	5,3
Kapitalisierungszinssatz (in %)	4,9	4,9	3,7	3,8	4,2	4,3	4,0	4,1	4,4	4,5

Darüber hinaus bestehen nicht den Regionen bzw. ihren jeweiligen Leitern direkt zugeordnete Aktivitäten in Form von durch den Konzern betriebene Serviced Apartments und Gewerbeimmobilien mit einem Marktwert von EUR 22,9 Mio. (Vorjahr: EUR 21,9 Mio.) sowie den Renditeliegenschaften zugeordnete Projektentwicklungen in Polen mit einem Marktwert von EUR 31,1 Mio.

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:

Sensitivitätsanalyse in EUR Mio.	30.06.2020	31.12.2019
Marktwert Renditeliegenschaften	5.462	5.200
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Marktmiete (+/- 2,0%)	84/-90	79/-83
Marktmietsteigerung (+/- 0,2%)	335/-300	308/-277
Instandhaltungskosten (+/- 10,0%)	111/-112	106/-106
Verwaltungskosten (+/- 10,0%)	47/-47	47/-49
Struktureller Leerstand (+/- 1,0%)	91/-88	83/-84
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (+/- 0,5%)	832/-632	759/-582

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

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

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

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Postens dar:

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen in TEUR	H1 2020	2019
Stand per 01. Januar	34.536	86.995
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	26.162	6.055
Investitionen	44	243
Marktwertveränderungen	168	-1.402
Veräußerungen	-6.393	-39.023
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	-1.854	-18.332
Stand per 31. Dezember	52.663	34.536

Für einen Anteil von EUR 11,4 Mio. (Vorjahr: EUR 9,9 Mio.) wurden bereits Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel überwiegend für das zweite 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.

Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Die Erlöse aus Verträgen mit Kunden im Sinne des IFRS 15 beinhalten die als Umsätze aus Vermietung ausgewiesenen fremderbrachten Betriebs- und Nebenkosten und die im Dienstleistungsergebnis ausgewiesenen eigenerbrachten Betriebs- und Nebenkosten, jeweils zuzüglich der weiterbelasteten anteiligen Grundsteuer und Gebäudeversicherung, sowie sonstige Dienstleistungserträge. Daneben stellen auch die Erlöse aus Verkäufen von Renditeliegenschaften oder Vorratsimmobilien Umsätze im Sinne des IFRS 15 dar. Die Kategorisierung der Umsatzerlöse ergibt sich aus den entsprechenden Angaben im Konzernlagebericht.

Weitere Angaben

Zu weiteren Ereignissen und Geschäftsvorfällen der Berichtsperiode und zur Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu weiteren Angaben verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernlagebericht.

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, daher erfolgt seit Ende 2019 die aggregierte Offenlegung von Informationen für die Segmente Vermietung und Dienstleistungen. Die Vergleichswerte der Segmentberichterstattung für das erste Halbjahr 2019 wurden entsprechend angepasst.

Die Geschäftstätigkeit der TAG in Polen stellt aufgrund des derzeit noch geringen Geschäftsvolumens, ebenso wie das Verkaufsgeschäft in Deutschland, kein eigenständiges berichtspflichtiges Segment dar und werden daher unter Übrige ausgewiesen.

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 Segmentumsatzerlösen wird das Segmentergebnis I entwickelt. Unter Berücksichtigung der zurechenbaren Personalkosten und weiteren Erträgen und Aufwendungen wird das Segmentergebnis II wie folgt errechnet.

Segmentberichterstattung		Vermietung	Dienstleistungen	Übrige	Summe
Segmentumsatzerlöse	H1 2020	159.702	26.936	22.982	209.620
	H1 2019	157.292	23.583	5.776	186.651
Segmentaufwand	H1 2020	-35.543	-14.229	-24.374	-74.146
	H1 2019	-34.945	-13.743	-5.574	-54.262
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	H1 2020	-5.525	0	0	-5.525
	H1 2019	-5.817	0	0	-5.817
Instandhaltung/Investitionskosten	H1 2020	-28.908	0	0	-28.908
	H1 2019	-27.833	0	0	-27.833
Wertminderung auf Forderungen	H1 2020	-1.904	-239	0	-2.143
	H1 2019	-2.218	-263	0	-2.481
Aufwendungen aus Dienstleistungen	H1 2020	0	-13.990	0	-13.990
	H1 2019	0	-13.480	0	-13.480
Sonstige Erträge	H1 2020	794	0	0	794
	H1 2019	923	0	0	923
Segmentergebnis I	H1 2020	124.159	12.707	-1.392	135.474
	H1 2019	122.347	9.840	201	132.388
Personalkosten	H1 2020	-8.841	-8.329	0	-17.170
	H1 2019	-8.495	-7.587	0	-16.082
Sonstige Erträge/Sonstige Aufwendungen	H1 2020	-1.819	1.078	0	-741
	H1 2019	-1.394	1.122	0	-272
Segmentergebnis II	H1 2020	113.499	5.456	-1.392	117.563
	H1 2019	112.458	3.375	201	116.034
Segmentvermögen	30.06.2020	5.495.470	0	221.641	5.717.111
	31.12.2019	5.248.270	0	54.085	5.302.355

Umsatzerlöse, die aus Geschäftsaktivitäten zwischen den Segmenten resultieren, basieren im Wesentlichen auf von TAG-Dienstleistungsgesellschaften erbrachten regelmäßigen Dienstleistungen für die TAG-Bestandsgesellschaften des Segments Vermietung.

Die Segmentumsatzerlöse des Segments Vermietung beinhalten analog zur internen Berichterstattung lediglich die Netto-Ist-Miete. 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 auf die jeweiligen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung verweisen wir auf die Erläuterungen zur Ertragslage im Lagebericht.

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

Segmentergebnis in TEUR	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Segmentergebnis II	117.563	115.833
Aktiviere Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	12.042	11.152
Nicht-zugeordnete Betriebskosten Leerstand	-3.215	-5.621
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	172.387	211.429
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-10.924	-8.207
Abschreibungen	-3.438	-3.122
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	-5.627	-6.156
Finanzergebnis	-14.338	-31.885
EBT	264.450	283.624

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 Finanzinstrumente stellen sich wie folgt dar:

Zeitwerte von Finanzinstrumenten in TEUR	Bemessungshierarchie	30.06.2020	2019
Aktiva			
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 2	5.033	4.793
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	3.867	3.848
Passiva			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	62.914	71.508

Die Veränderung des Buchwerts der mit einem Zeitwert der Stufe 3 bewerteten anderen finanziellen Vermögenswerte resultiert zu TEUR -55 (Vorjahr: TEUR -63) aus Zu- und Abgängen und zu TEUR 74 (Vorjahr: TEUR 75) 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 Wandel-schuldverschreibung 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	30.06.2020		31.12.2019	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 2	2.001.390	2.099.411	1.901.196	1.977.963
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 2	515.058	519.510	402.976	405.856
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Stufe 2	259.563	268.540	258.875	262.493
Leasingverbindlichkeiten	Stufe 2	17.493	18.103	14.041	14.531

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten wird als Barwert der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen.

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

Finanzrisikomanagement

Vor dem Hintergrund der Unsicherheiten im Zusammenhang mit den wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie hat die Gesellschaft eine Analyse der Auswirkungen der allgemein geminderten Kreditwürdigkeit auf das künftige Ausfallrisiko für Mietforderungen vorgenommen. Unter Berücksichtigung der Entwicklung der tatsächlichen Ausfallquoten im zweiten Quartal 2020 und der bestehenden Vorgehensweise unter Berücksichtigung von Forderungen, Kautionen und Bruttomieten ist eine signifikante Erhöhung des erwarteten Forderungsausfallsrisikos nicht absehbar, sodass eine Anpassung der Schätzung erwarteter Forderungsausfälle zum 30. Juni 2020 nicht notwendig ist.

Darüber hinaus haben sich die finanziellen Risiken des Konzerns (Zinsänderungsrisiko, Ausfallrisiko, Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko) im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2019 nicht wesentlich verändert.

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Nach Ende der Zwischenberichtsperiode waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 14. August 2020

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 sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2020 – und den Konzernzwischenlagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020, 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 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 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, 14. August 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thiede
Wirtschaftsprüfer

Bagehorn
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, 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, 14. August 2020

Claudia Hoyer
COO

Martin Thiel
CFO

Dr. Harboe Vaagt
CLO

FINANZKALENDER 2020 DER TAG

Veröffentlichungen/Events

12. November 2020	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2020
-------------------	---

Konferenzen

20. August 2020	HSBC European Real estate Conference (virtuell)
03. September 2020	Commerzbank Corporate Conference (virtuell)
07. September 2020	Jefferies German/European Property (virtuell)
15.-17. September 2020	BofAML Global Real Estate Conference (virtuell)
21. September 2020	Berenberg & Goldman Sachs Corporate Conference (virtuell)
23. September 2020	Baader Investment Conference (Präsenzveranstaltung/virtuell)
01. Oktober 2020	Commerzbank Real Estate Forum 2020, London
26. November 2020	Berenberg Real Estate Paris Seminar 2020



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

Die Zwischenmitteilung zum zweiten Quartal 2020 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
www.tag-ag.com