

# TAG 2019



Jahresabschluss 2019

**FREISEITE**

# **TAG Immobilien AG, Hamburg**

## **Lagebericht und Jahresabschluss 2019**

nach HGB

### **Inhaltsübersicht**

Lagebericht	4 - 65
Bilanz	66 - 67
Gewinn- und Verlustrechnung	68
Anhang	69 - 83
Anlagenspiegel	84
Anteilsbesitzliste	85 - 88
Bestätigungsvermerk	89 - 97
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	98
Kontakt	100

## **TAG Immobilien AG Hamburg**

### **Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019**

## **Grundlagen des Konzerns**

### **Überblick und Konzernstrategie**

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

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

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

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

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

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

Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung des Geschäftsmodells der TAG, das sich auch hier auf starke Cash-Renditen (im Sinne einer FFO-Rendite bezogen auf das einzusetzende Eigenkapital) fokussiert. Der polnische Mietwohnungsmarkt ist durch ein Angebotsdefizit gekennzeichnet. Er gilt als einer der am wenigsten gesättigten Wohnungsmärkte in Europa, mit einem Wohnungsmangel von bereits über 3,5 Mio. Einheiten (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, Marktkenntnis, Marktdurchdringung und Marktposition verschafft.

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

## **Konzernstruktur und Organisation**

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

Auf Vorstandsebene stellen sich die Zuständigkeiten folgendermaßen dar:

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

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

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

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

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

## **Steuerungssystem**

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

### Operative Kennzahlen

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

- Entwicklung der Mieten

Für die Beurteilung der Entwicklung der Mieten wird die Mietentwicklung in absoluten Größenordnungen sowie auf „like-for-like-Basis“ (das heißt ohne die An- und Verkäufe der letzten zwölf Monate) sowie die Netto-Ist-Miete und Neuvermietungsmiete pro Quadratmeter ermittelt. Beim like-for-like-Mietwachstum wird weiterhin zwischen einem like-for-like-Mietwachstum mit und ohne Effekte aus dem Leerstandsabbau unterschieden. Die Entwicklung der Indikatoren gibt Aufschluss über den Stand der zu erreichenden Ziele beim Mietwachstum. Für die

Unternehmenssteuerung ist das like-for-like-Mietwachstum mit Effekten aus dem Leerstandsabbau die bedeutsame Steuerungskennzahl zur Beurteilung der Mietentwicklung.

- Entwicklung des Leerstands

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

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

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

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

## Finanzielle Kennzahlen

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

- Funds from Operations (FFO)

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

- Net Asset Value (NAV)

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

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

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

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



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

### **Gesellschaftliche Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt**

Die wachsende Bevölkerung übt weiterhin Druck auf den deutschen Wohnungsmarkt aus. In Deutschland leben im Jahr 2018 mehr Menschen als je zuvor (PM Destatis 27.6.2019). Besonders in den Städten Leipzig, Frankfurt am Main und Berlin hat es zwischen 2012 und 2018 einen Zuwachs von 12,9%, 9,5% bzw. 8,0% gegeben. Weiterhin ist die Zahl der erteilten Baugenehmigungen auch aktuell noch weit höher als die Zahl der Fertigstellungen. Den Bauunternehmen fehlt das Personal zur Realisierung und so erreicht der Auftragsbestand noch nicht abgeschlossener Aufträge 2018 den höchsten Stand seit dem Jahr 1997 (PM Destatis 4.12.2019/16.12.2019). Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wird bisher verfehlt. Es müssten noch über Jahre hinweg Wohnungen über den Bedarf hinaus gebaut werden. Demzufolge wird der Bedarf an Wohnraum aktuell nicht gedeckt werden können und die Wohnungsmieten werden weiter steigen (savills.de/research, Ausblick Immobilienmarkt D 2020).

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

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

## **Nachhaltige Unternehmensentwicklung<sup>1</sup>**

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

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

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

## **Forschung und Entwicklung**

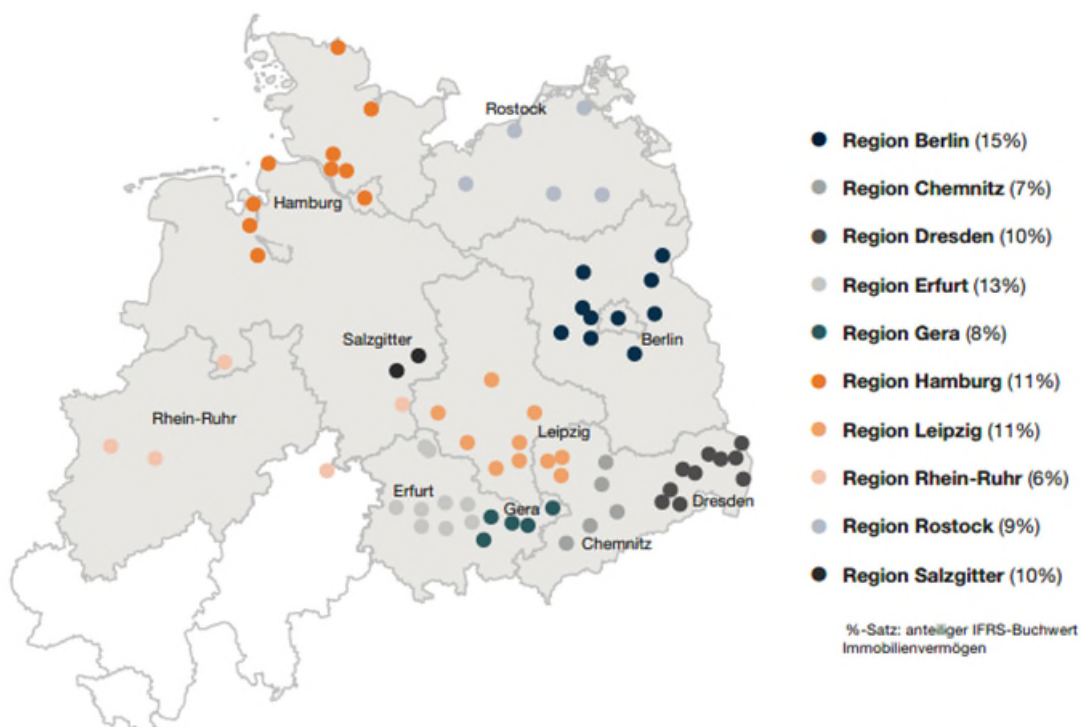
Der Konzern betreibt aufgrund der Art seiner Geschäftstätigkeit keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit des Konzerns unabhängig, wobei die Wort- und Bildmarken der TAG Immobilien AG und der Marke „TAG Wohnen“ geschützt sind.

---

<sup>1</sup> Ungeprüfte Angaben

## Überblick über das Portfolio und Portfoliostrategie

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



Portfoliodaten	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
Einheiten	84.510	84.426
Fläche in m <sup>2</sup>	5.094.435	5.132.860
Immobilienvolumen in EUR Mio.	5.302,4	4.815,5
Annualisierte Netto-Ist-Miete p.a. in EUR Mio. (gesamt)	319,9	314,1
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,51	5,39
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)	5,39	5,29
Leerstand in % (gesamt)	4,9	5,3
Leerstand in % (Wohneinheiten)	4,5	4,7
Lfl-Mietwachstum in %	1,9	2,3
Lfl-Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,4	2,6

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

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

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

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

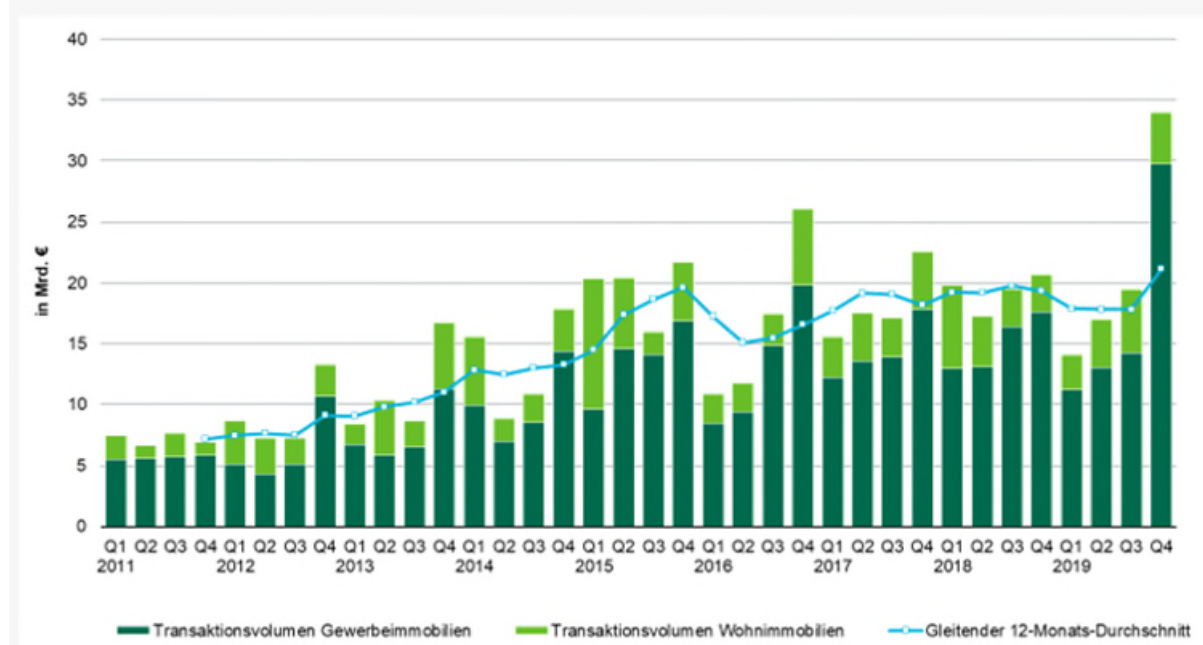
# Wirtschaftsbericht

## Gesamtwirtschaftliche Lage

### Entwicklung des deutschen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

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

#### Investmenttransaktionsvolumen in Deutschland (Quartalswerte, ohne anteilige Übernahmen von Unternehmensanteilen)



Quelle: CBRE Research, Q4 2019.

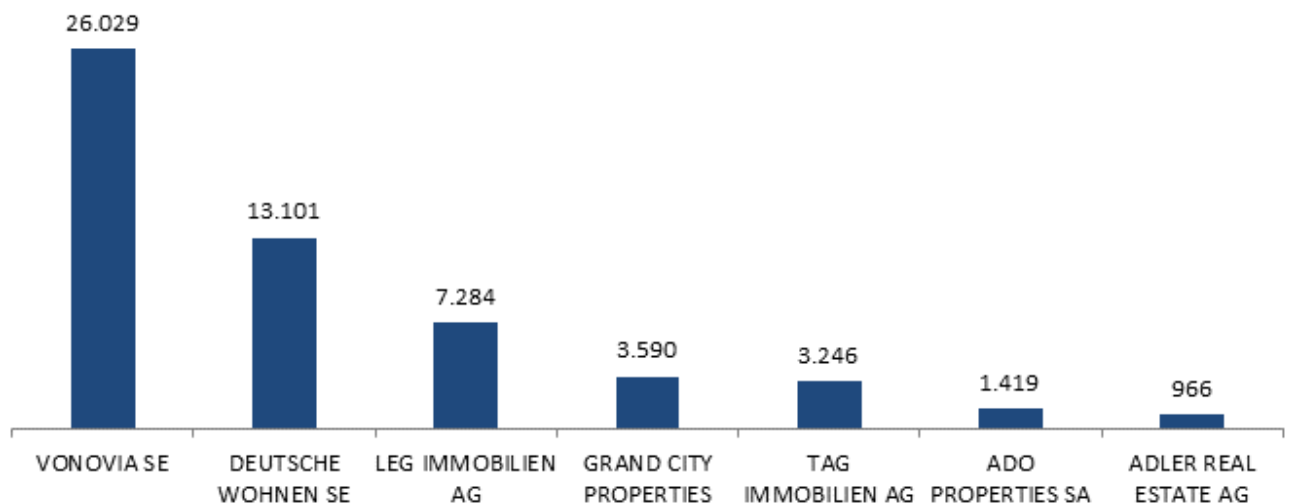
Im Hinblick auf den Wohnimmobilienmarkt stieg das Interesse der Investoren das vierte Jahr in Folge mit Volumenangaben zwischen EUR 16,3 Mrd. (CBRE PM 7.1.2020) bzw. EUR 17,2 Mrd. (Savills PM 6.1.2020) und rund EUR 20 Mrd. (JLL PM 6.1.2020) - abhängig von der Transaktionsgrößenzählung - im Vergleich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

Mit einem Anteil von mehr als 90% (80% im Vorjahr) waren erneut deutsche Investoren führend im Marktgeschehen. Auf Käuferseite sind vor allem offene Spezialfonds und Wohnimmobilien-AGs zu nennen, aber auch ein zunehmendes Interesse kommunaler und landeseigener Wohnungsunternehmen. Die Verkäuferseite wird dominiert von Projektentwicklern (JLL, Savills). Die innerhalb Deutschlands zum Teil unterschiedlichen

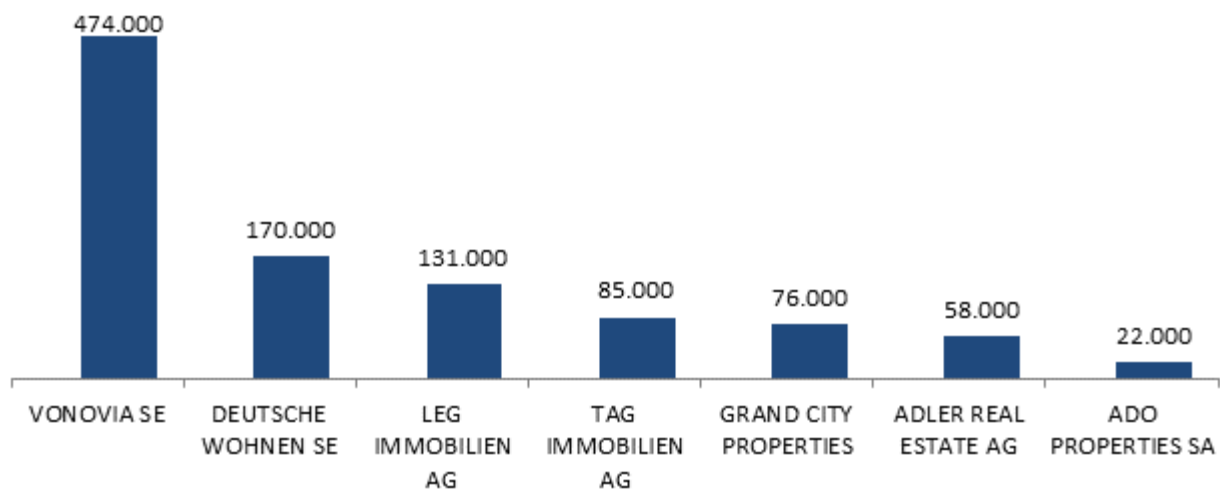
Regulierungen dürften den Markteinstieg für internationale Investoren zwar erschwert haben, dennoch setzen nationale sowie internationale Investoren ungeachtet der Diskussionen weiter auf den Trend des Zuzugs in die deutschen Großstädte und deren Speckgürtel (CBRE 7.1.19).

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

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



Marktkapitalisierung



Einheiten

## Entwicklung der einzelnen Regionen

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

### Norddeutschland (Region Hamburg und Salzgitter)

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

#### Ausgewählte Daten Hamburg (Stadt)

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

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

#### Ausgewählte Daten Salzgitter (Stadt)

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

### Berlin und Brandenburg (Region Berlin)

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

#### Ausgewählte Daten Berlin (Stadt)

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

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

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

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

### Ausgewählte Daten Chemnitz (Stadt)

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

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

### Ausgewählte Daten Erfurt (Stadt)

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

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

### Ausgewählte Daten Dresden (Stadt)

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

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



### Ausgewählte Daten Gera (Stadt)

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

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

### Ausgewählte Daten Leipzig (Stadt)

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

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

### Ausgewählte Daten Rostock (Stadt)

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

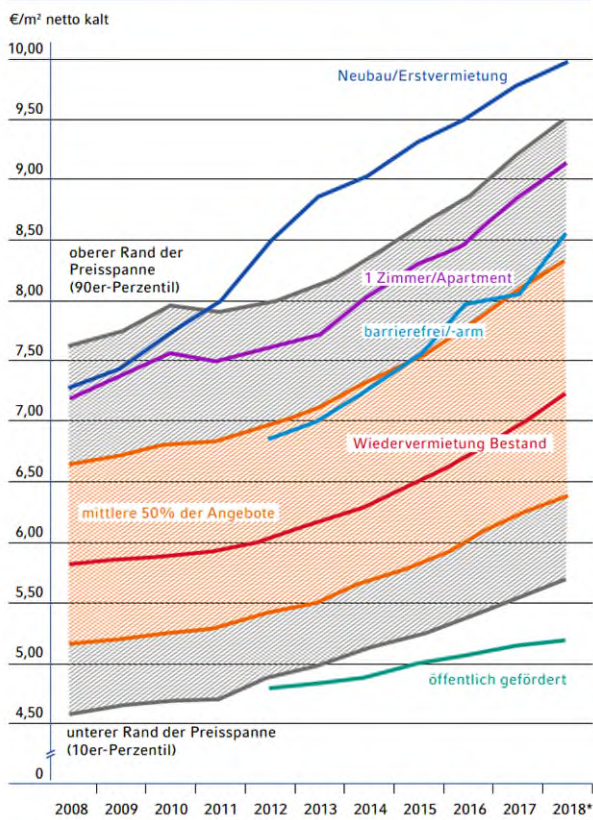
### Nordrhein-Westfalen (Region Rhein-Ruhr)

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

### Ausgewählte Daten NRW (Bundesland)

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

Abb. 2.2.1: Angebotsmieten: Entwicklung der Preisspanne und einzelner Teilmärkte (Mittelwerte des Landes)



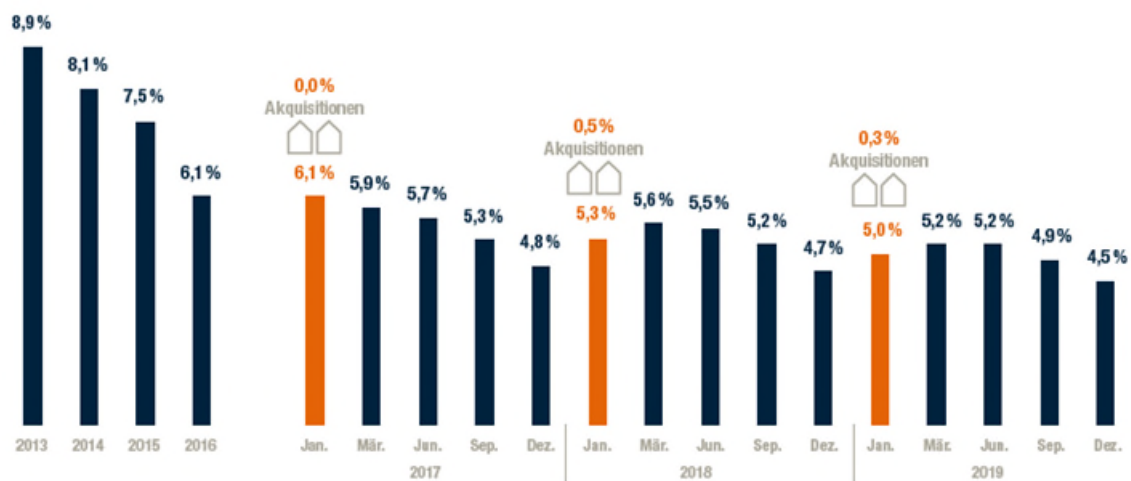
(Wohnungsmarktbericht NRW 2018)

## Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio

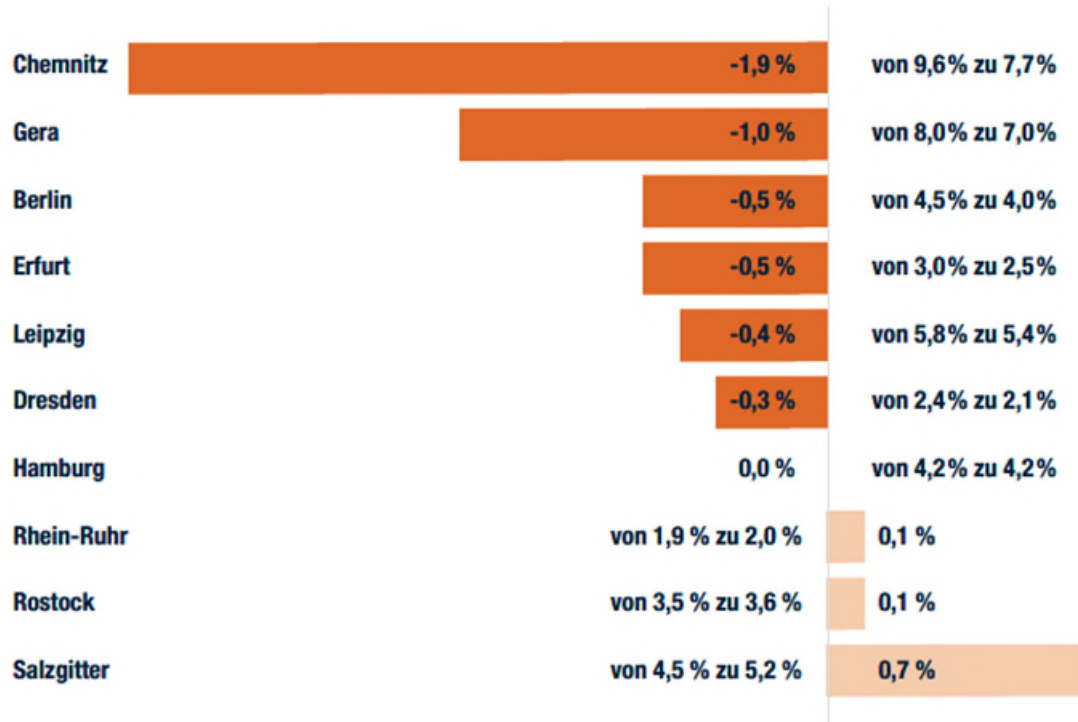
### Leerstandsentwicklung

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

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



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



Inkl. Akquisitionen 2018

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

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

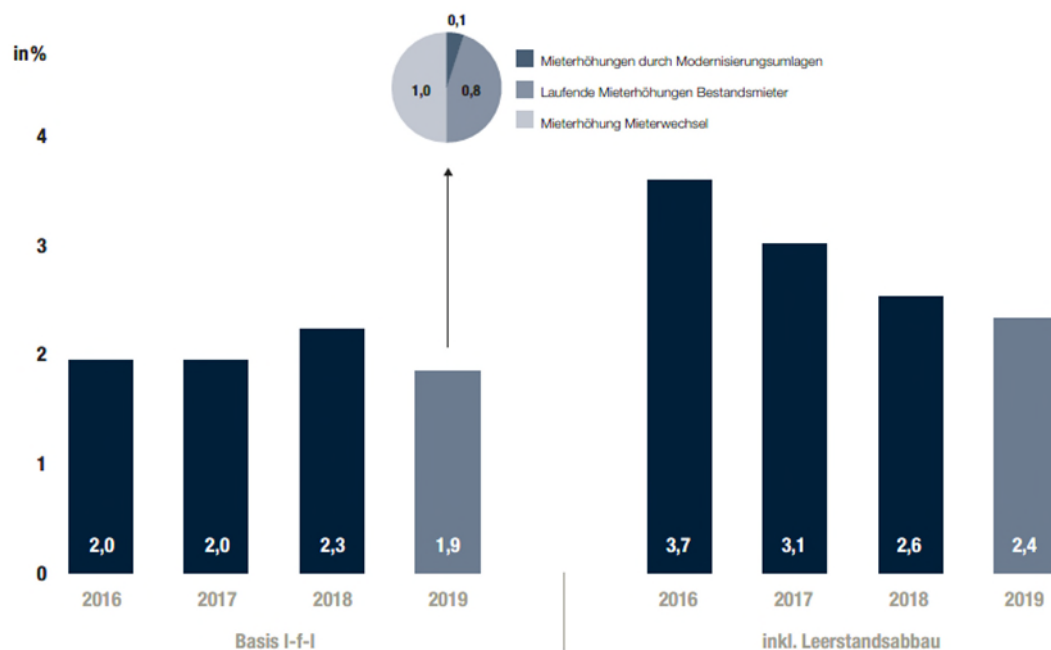
Zum 1. Januar 2020, das heißt inklusive der zum 31. Dezember 2019 wirksam gewordenen Akquisitionen, die im Vergleich zum übrigen Konzernbestand im Durchschnitt über höhere Leerstandsquoten verfügten, betrug der Leerstand in den Wohneinheiten ca. 4,9%.

### Mietwachstum

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

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

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



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

## Portfolio im Detail

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

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

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

\*\* ohne Akquisitionen 2018

\*\*\* inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

## Neubewertung des Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr

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

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



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

Region (in EUR Mio.)	31.12.2019 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2019 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12.2019 Bewertungs- multiplikator	FY 2019 Bewertungs- gewinn/ -verlust	Operative Performan- ce/weitere Markt- entwick- lungen	Anteil Yield Compres- sion	31.12.2018 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2018 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12.2018 Bewertungs- multiplikator
Berlin	779,6	1.240,9	18,6 x	84,5	31,8	52,8	668,7	1.120,2	17,3 x
Chemnitz	347,9	764,9	14,2 x	13,7	5,4	8,4	318,9	696,2	13,2 x
Dresden	532,7	1.266,4	13,8 x	51,9	13,9	38,0	479,4	1.130,6	17,1 x
Erfurt	660,9	1.069,8	17,1 x	64,1	10,5	53,7	599,8	958,5	15,8 x
Gera	431,2	734,2	13,2 x	13,6	7,2	6,4	412,1	690,5	12,9 x
Hamburg	543,6	1.224,0	18,1 x	51,9	5,5	46,4	486,2	1.094,0	16,5 x
Leipzig	568,1	946,4	15,6 x	47,5	11,8	35,8	534,0	861,6	14,4 x
Rhein-Ruhr	318,0	1.146,3	17,5 x	25,9	6,3	19,6	290,3	1.046,5	16,3 x
Rostock	446,4	1.027,7	16,2 x	38,6	14,4	24,2	325,6	955,5	15,0 x
Salzgitter	525,1	930,1	14,9 x	18,5	4,8	13,7	499,0	882,0	14,4 x
Wohn- einheiten	5.153,4	1.024,6	16,4 x	410,4	111,4	299,1	4.603,1	932,6	15,3 x
Akquisitionen	36,8	835,5	12,3 x	0,3	0,0	0,3	115,4	704,0	13,3 x
Zwischen- summe Portfolio Wohnen	5.190,2	1.023,0	16,4 x	410,7	111,4	299,3	4.718,5	925,3	15,2 x
Sonstige	112,2*	2.780,5	17,4 x	3,4	-1,2	4,6	97,0	2.915,6	21,0 x
Gesamt- portfolio	5.302,4*	1.030,2	16,4 x	414,1	110,2	303,9	4.815,5	938,2	15,3 x

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

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

### Ankäufe im Geschäftsjahr 2019

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

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

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

Abschluss des Vertrags	Thüringen/ Mecklenburg- Vorpommern Mar/Jun/Aug 2019	Sachsen-Anhalt Jun 2019	Mecklenburg- Vorpommern/ Aug 2019	Gesamt 2019	Sachsen-Anhalt Jan 2020
Einheiten	669	320	342	1.331	431
Netto-Ist-Miete EUR/m <sup>2</sup> /Monat	6,54	4,92	5,07	5,81	4,61
Leerstand in %	8,8	22,4	1,6	11,0	5,2
Kaufpreis in EUR Mio.	-	-	-	50,11	-
Netto-Ist-Miete p.a. in EUR Mio.	2,48	0,83	0,83	4,14	1,26
Lage	Verschiedene	Halle	Stralsund/ Greifswald	-	Verschiedene
Nutzen-Lasten-Übergang	2019/ 2020 erwartet	Q1 2020 erwartet	Dez. 2019	-	Q1 2020 erwartet
Multiplikatoren	-	-	-	12,1	-

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

#### Verkäufe im Geschäftsjahr 2019

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

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



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

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

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

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

## TAG-Aktie und Kapitalmarkt

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

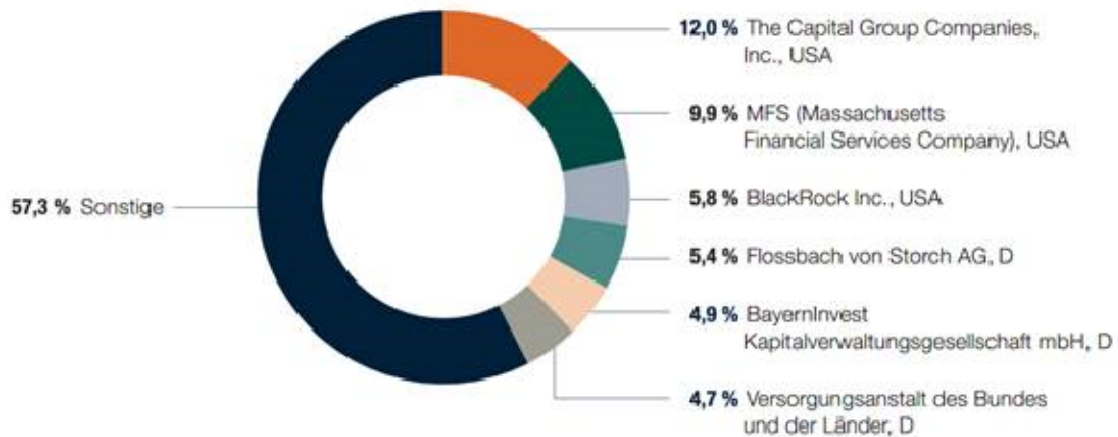
Der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, verzeichnete einen Anstieg um 25% (Vorjahr: Rückgang um 11%). Auf nationaler Ebene stieg der MDAX-Index um 31% nach einem Rückgang von 18% im Vorjahr, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete ein Plus von 10% (Vorjahr:

Plus von 1%) und lag damit leicht unter der Performance der TAG Aktie, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:



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

Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht (Stand 31. Dezember 2019) zeigt:



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

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

## **Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

### **Ertragslage**

#### Umsätze aus Vermietung und Mietergebnis

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

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

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

#### Verkaufsergebnis Immobilien des Vorratsvermögens und Renditeliegenschaften

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

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

### Umsätze aus Dienstleistungen und Dienstleistungsergebnis

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

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

### Sonstige betriebliche Erträge

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

### Bewertungsergebnis

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

### Personalaufwand

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

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

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Den einzelnen Segmenten werden direkt zurechenbare Aufwendungen (und Erträge) von insgesamt EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.) zugeordnet. Davon entfallen auf das

Segment Vermietung Aufwendungen in Höhe von EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) und auf das Segment Dienstleistungen entfallen Erträge in Höhe von EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.).

#### Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen

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

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

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

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

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

#### EBT

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

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

#### Ertragsteuern

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in 2019 auf EUR 91,0 Mio. nach EUR 54,0 Mio. in 2018. Der Anteil der tatsächlichen Steueraufwendungen betrug in 2019

EUR 7,2 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio.), der verbleibende Aufwand von EUR 83,8 Mio. (Vorjahr: EUR 50,0 Mio.) betrifft nicht zahlungswirksame latente Steuern, vornehmlich aus der Bewertung der Renditeigenschaften und aus dem Verbrauch beziehungsweise aus Wertberichtigungen auf latente Steuern auf steuerliche Verlustvträge.

### Konzernergebnis

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

### Bereinigtes EBITDA

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

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

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

### Funds from Operations (FFO)

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

Immobilienverkäufen. Die Anzahl ausstehender Aktien wurde als gewichteter Durchschnitt ermittelt.

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

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

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

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



## Vermögenslage

### Vermögenswerte

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

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

### Investitionen und Capex-Reporting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Finanzlage

### Eigenkapital

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

## Net Asset Value (NAV)

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

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

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

## Finanzierung und Liquidität

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

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

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

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

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

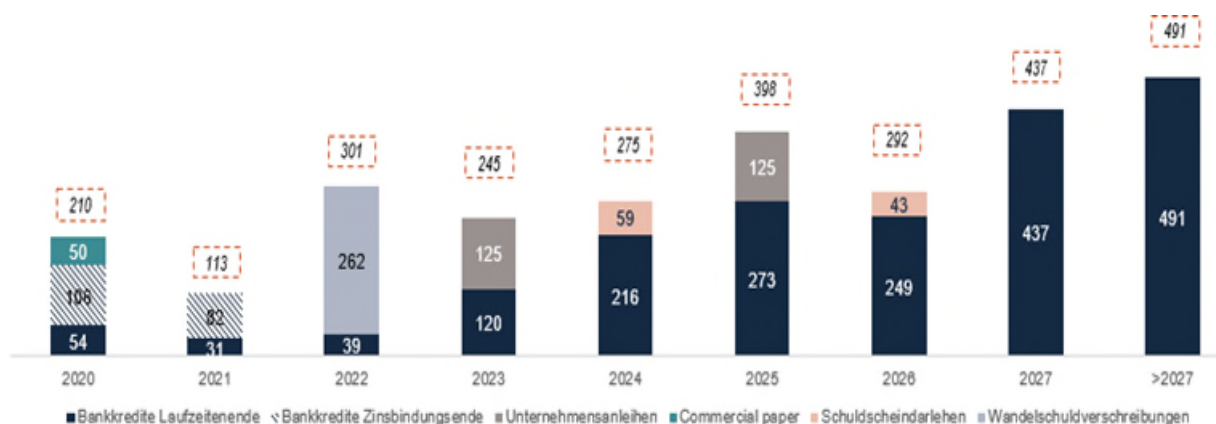
<b>Unternehmensanleihe WKN A2LQP69</b>	<b>Unternehmensanleihe WKN A2LQP77</b>
Volumen: EUR 125 Mio.	Volumen: EUR 125 Mio.
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00	Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: 5 Jahre bis 19.06.2023	Laufzeit: 7 Jahre bis 19.06.2025
Zinssatz: 1,25%	Zinssatz: 1,75%
Ausgabekurs: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

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

<b>Wandelanleihe WKN A2GS3Y</b>
Volumen: EUR 262 Mio.
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: 5 Jahre bis 01.09.2022
Zinssatz: 0,625%
Ausgabekurs: 100%
Wandlungskurs: EUR 17,6884

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

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

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

# **Berichterstattung zum Einzelabschluss der TAG Immobilien AG nach HGB**

## **Grundlagen der Gesellschaft**

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

## **Steuerungssystem**

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

## **Geschäftsverlauf**

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

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

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

### **Ertragslage**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## **Vermögens- und Finanzlage**

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

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

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

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

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

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

### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

Die Ertragslage der Gesellschaft ist insgesamt zufriedenstellend. Die TAG Immobilien AG weist ein positives Zinsergebnis von EUR 8,0 Mio. nach EUR -1,9 Mio. im Vorjahr aus. Darüber hinaus konnte die Gesellschaft ihre Ergebnisse aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen im Vergleich zum Vorjahr von EUR 19,6 Mio. auf EUR 73,9 Mio. steigern, sodass sich insgesamt ein Jahresüberschuss von EUR 66,4 Mio. nach EUR 27,3 Mio. im Vorjahr ergibt.

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

# Prognose-, Chancen- und Risikobericht

## Prognosebericht

### Voraussichtliche wirtschaftliche Rahmendaten

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

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

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

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

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

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

## Prognose des Konzerns für das Geschäftsjahr 2020

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

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

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

- einen FFO (als FFO I ohne Verkäufe) von EUR 168 Mio. bis EUR 170 Mio. (2019: EUR 160,6 Mio.) beziehungsweise EUR 1,16 (2019: EUR 1,10) je Aktie,
- ein EBT von EUR 164 Mio. bis EUR 166 Mio. (2019: EUR 162,7 Mio.) beziehungsweise EUR 1,13 (2019: EUR 1,11) je Aktie und
- einen NAV je Aktie von EUR 19,30 bis EUR 19,40 (31. Dezember 2019: EUR 17,62), nach Berücksichtigung einer Dividendenzahlung von EUR 0,82 (Vorjahr: EUR 0,75) je Aktie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Chancen- und Risikobericht**

### **Risikomanagement**

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

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

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

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

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

## **Darstellung der Einzelrisiken im Hinblick auf die künftige Entwicklung**

### Überblick

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

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

### Umfeld- und Branchenrisiken

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

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

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

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

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

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

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

### Regulatorische Risiken

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

Insbesondere im Hinblick auf das künftige Mietrecht besteht derzeit ein Risiko wesentlicher nachteiliger Veränderungen für Vermieter, die zum Teil schon gesetzlich umgesetzt sind. So wurden zum Jahresende 2018 neben Verschärfungen im Hinblick auf die Informationspflichten des Vermieters bei der sogenannten „Mietpreisbremse“ im Sinne des § 556d BGB weitere Beschränkungen im Hinblick auf die Modernisierungumlage nach § 559 BGB beschlossen, die eine Reduzierung des Prozentsatzes für die auf den Mieter umzulegenden Modernisierungskosten von bisher 11% auf nunmehr 8% sowie bestimmte Kappungsgrenzen im Hinblick auf die sich ergebenden Mieterhöhungen vorsehen. Im Februar 2020 wurde eine Verlängerung der verschärften Mietpreisbremse beschlossen. Demnach können Mieter bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse auch rückwirkend



überzahlte Miete zurückverlangen. Gleichzeitig wurde eine Verlängerung der Referenzzeiträume für qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB von bisher vier auf künftig sechs Jahre vorbereitet, was im Ergebnis in der gegenwärtigen Situation jährlich steigender Mieten dazu führen würde, dass in diese Mietspiegel verstärkt ältere Mietvertragsabschlüsse mit niedrigeren Mieten einfließen, sodass die sich hieraus ergebende neue Miete geringer ausfällt beziehungsweise neue Vertragsabschlüsse zeitlich später zu Mieterhöhungen führen.

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

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

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

Vor diesem Hintergrund gehen wir nicht davon aus, dass die Diskussion um eine stärkere Regulierung, insbesondere um einen vollständigen Mieterhöhungsstopp, auch unsere Standorte wesentlich betreffen wird. Wenngleich wir die Wahrscheinlichkeit als gering einschätzen, besteht dennoch ein Risiko, dass auch die TAG im Falle einer bundesweiten strengeren Regulierung der Mieten zukünftig nicht mehr oder nur noch eingeschränkt in der

Lage ist, ihre Mieten zu erhöhen. Dies würde zwar den Bestand des Konzerns nicht gefährden, könnte jedoch wesentliche Nachteile für die in der Prognose dargestellte künftige Entwicklung der Mieten (like-for-like Mietwachstum), des FFO, des EBT und des NAV haben.

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

### Vermietungsrisiken

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

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

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

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

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

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

### Portfolio Bewertungsrisiken

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

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

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

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

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

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

## Projektentwicklungsrisiken

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

## Liquiditätsrisiken

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

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

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

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

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

Die Liquiditätsrisiken werden als gering eingestuft. Die TAG verfügt über ausreichend liquide Mittel und nicht genutzte Kreditlinien bei Banken. Weiterhin ist der Großteil der Akquisitionen

der Geschäftsjahre 2017 bis 2019 noch nicht refinanziert worden, sodass im Bedarfsfalle durch Aufnahme neuer Bankkredite weitere Liquidität beschafft werden könnte.

### Zinsrisiken

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

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

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

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

### Rechtliche Risiken

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

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

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

Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen wurden angemessene Rückstellungen gebildet.

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

### Steuerliche Risiken

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

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

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

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

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

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

## **Chancen der künftigen Entwicklung**

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

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

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

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

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

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

### **Gesamteinschätzung**

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

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

### **Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess**

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

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



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

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

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

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

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

## **Angaben nach § 289a HGB und § 315a Abs.1 HGB**

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

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

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

### Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien

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

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

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

### Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

### Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmern

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die TAG verfügt über Kreditlinien bei Banken über insgesamt EUR 27,6 Mio. (Vorjahr: EUR 16,5 Mio.), die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder im Falle eines Kontrollwechsels auf Ebene der TAG Immobilien AG die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben könnten. Darüber hinaus sind zahlreiche Regelungen zu einem Kontrollwechsel auch in Darlehensverträgen der Tochtergesellschaften und in deren allgemeinen Bedingungen enthalten, die in erster Linie

nur die Ebene der Tochtergesellschaften und deren Gesellschafterwechsel erfassen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Darlehensgeber auch im Falle eines Wechsels des mittelbaren Gesellschafters Rechte aus einem Kontrollwechsel geltend machen könnten.

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

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

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

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

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

## **Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB**

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

# Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (Vergütungsbericht)

## Vergütungssystem für den Aufsichtsrat

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

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

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

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

Aufsichtsratsmitglied	2019 TEUR	2018 TEUR
Rolf Elgeti	175	175
Lothar Lanz	105	105
Dr. Philipp K. Wagner	20	20
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	0	10
Prof Dr. rer. pol. Kristin Wellner	20	12
Harald Kintzel	25	23
Marco Schellenberg	20	20
Gesamt	365	365

## Vergütungssystem für den Vorstand

### Grundsätzliches Vergütungssystem

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

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

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

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

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

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

#### Einzelheiten der variablen Vergütung

Die seit dem Geschäftsjahr 2018 gültige variable Vergütung unterscheidet zwischen dem

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

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

- Erhöhung des EPRA NAV je Aktie im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende; jede Erhöhung des NAV je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 750,00 multipliziert)
- Erhöhung des FFO I je Aktie im Geschäftsjahr (jede Erhöhung des FFO I je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 7.500,00 multipliziert)

- Erhöhung des EBT je Aktie im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften und aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente (jede Erhöhung des EBT je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 3.000,00 multipliziert)

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

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

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

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

Der Ist-TSR wird mit dem Ergebnis der Peergroup verglichen und, wenn der Ist-TSR mindestens 2% besser beziehungsweise 2% schlechter ausfällt, durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt: Ist der Ist-TSR besser als die Performance der Peergroup, wird ein Zuschlag in Höhe von 25% angesetzt, im Falle einer schlechteren Performance ein Abschlag in Höhe von 25%. Die Peergroup wird aus börsennotierten Immobiliengesellschaften, die als Bestandhalter über wesentliche Wohnimmobilien in Deutschland verfügen, zusammengestellt. Derzeit umfasst die Peergroup folgende Unternehmen: Vonovia SE, Deutsche Wohnen SE, LEG Immobilien AG, Grand City Properties S.A. sowie ADO Properties S.A. und Adler Real Estate AG. Dabei erfolgt eine Gleichgewichtung der genannten Unternehmen.

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

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

### Bezüge des Vorstands im abgelaufenen Geschäftsjahr

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

	Claudia Hoyer COO				Martin Thiel CFO				Dr. Harboe Vaagt CLO			
	2018 (Ist)	2019 (Ist)	2019 (Minimum)	2019 (Maximum)	2018 (Ist)	2019 (Ist)	2019 (Minimum)	2019 (Maximum)	2018 (Ist)	2019 (Ist)	2019 (Minimum)	2019 (Maximum)
<b>Gewährte Zuwendungen</b>	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Festvergütung	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	16	15	15	15	7	7	7	7	14	14	14	14
<b>Summe</b>	<b>436</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>434</b>	<b>434</b>	<b>434</b>	<b>434</b>
Einjährige variable Vergütung	125	125	0	125	125	125	0	125	125	125	0	125
Mehrjährige variable Vergütung	63	46	0	300	63	46	0	300	63	46	0	300
<b>Summe</b>	<b>188</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>425</b>	<b>188</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>425</b>	<b>188</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>425</b>
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>624</b>	<b>606</b>	<b>435</b>	<b>860</b>	<b>615</b>	<b>598</b>	<b>427</b>	<b>852</b>	<b>622</b>	<b>605</b>	<b>434</b>	<b>859</b>
<b>Zufluss</b>	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Festvergütung	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	16	15	15	15	7	7	7	7	13	14	14	14
<b>Summe</b>	<b>436</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>433</b>	<b>434</b>	<b>434</b>	<b>434</b>
Einjährige variable Vergütung	75	125	0	125	75	125	0	125	75	125	0	125
Mehrjährige variable Vergütung	210	133	0	133	191	133	0	133	210	133	0	133
<b>Summe</b>	<b>285</b>	<b>258</b>	<b>0</b>	<b>258</b>	<b>266</b>	<b>258</b>	<b>0</b>	<b>258</b>	<b>285</b>	<b>258</b>	<b>0</b>	<b>258</b>
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>721</b>	<b>693</b>	<b>435</b>	<b>693</b>	<b>693</b>	<b>685</b>	<b>427</b>	<b>685</b>	<b>718</b>	<b>692</b>	<b>434</b>	<b>692</b>



## **Nachtragsbericht**

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

Daneben waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 17. Februar 2020

Claudia Hoyer  
(COO)

Martin Thiel  
(CFO)

Dr. Harboe Vaagt  
(CLO)

# TAG Immobilien AG, Hamburg

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

### AKTIVA

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.318.355,92	949.547,61
2. Geleistete Anzahlungen	1.295.538,75	0,00
	2.613.894,67	949.547,61
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.587.483,38	4.690.880,85
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.750.614,24	1.713.193,20
	6.338.097,62	6.404.074,05
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	594.831.229,14	594.811.229,14
2. Beteiligungen	1,00	1,00
3. Sonstige Ausleihungen	330.895,77	0,00
	595.162.125,91	594.811.230,14
	604.114.118,20	602.164.851,80
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	120.670,57	17.910,53
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	1.554,97	0,00
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.357,62	1.876,07
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.417.589.666,82	1.311.082.359,38
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.852.979,31	6.479.141,89
	1.420.471.558,72	1.317.563.377,34
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	69.364.387,64	68.887.476,27
	1.489.956.616,93	1.386.468.764,14
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.546.768,06	1.160.166,72
	2.095.617.503,19	1.989.793.782,66

# TAG Immobilien AG, Hamburg

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

### PASSIVA

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	146.498.765,00	146.498.765,00
abzgl. Nennbetrag eigener Anteile	-161.815,00	-177.115,00
Ausgegebenes Kapital	146.336.950,00	146.321.650,00
Bedingtes Kapital: EUR 29.000.000,00 (Vorjahr: EUR 29.000.000,00)		
<b>II. Kapitalrücklage</b>	520.540.790,92	770.316.096,43
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage	46.016,27	46.016,27
2. Andere Gewinnrücklagen	110.278,34	75.262,08
	156.294,61	121.278,35
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	364.141.768,27	157.340.152,36
	1.031.175.803,80	1.074.099.177,14
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	1.329.156,28	2.549.299,00
2. Sonstige Rückstellungen	8.235.434,94	6.147.478,78
	9.564.591,22	8.696.777,78
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Anleihen	562.000.000,00	546.990.269,37
- davon konvertibel EUR 262.000.000,00 (Vorjahr: EUR 262.000.000,00)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.966.318,88	1.967.250,23
3. Erhaltene Anzahlungen	132.696,40	19.114,12
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	680.976,22	197.241,98
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	383.259.045,47	354.734.817,53
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.831.766,19	3.085.488,78
- davon aus Steuern EUR 587.611,91 (Vorjahr: EUR 462.681,13)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 39.400,27 (Vorjahr: EUR 0,00)		
	1.054.870.803,16	906.994.182,01
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	6.305,01	3.645,73
	2.095.617.503,19	1.989.793.782,66

**TAG Immobilien AG, Hamburg**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	409.867,11	170.590,50
b) aus Dienstleistungen	<u>42.520.278,00</u>	<u>47.744.125,00</u>
	42.930.145,11	47.914.715,50
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	102.760,04	1.658,02
3. Sonstige betriebliche Erträge	3.643.996,20	11.533.836,45
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	<u>-324.249,06</u>	<u>-58.534,22</u>
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>46.352.652,29</b>	<b>59.391.675,75</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-31.792.784,69	-29.215.154,32
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-5.975.880,44</u>	<u>-5.344.985,77</u>
- davon für Altersversorgung EUR 310.587,22 (Vorjahr: EUR 266.034,45)	-37.768.665,13	-34.560.140,09
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.081.493,03	-2.058.117,81
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20.503.695,16	-18.144.349,69
9. Erträge aus Beteiligungen	1.254.516,12	0,00
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.200.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00)		
10. Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	72.692.244,17	19.642.575,53
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.495.085,12	25.719.248,05
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 17.430.201,38 (Vorjahr: EUR 25.476.789,06)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.523.462,51	-27.643.138,91
- davon an verbundene Unternehmen EUR 3.054.514,82 (Vorjahr: EUR 6.210.722,95)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-1.509.489,11</u>	<u>4.954.218,20</u>
14. Ergebnis nach Steuern	66.407.692,76	27.301.971,03
15. Sonstige Steuern	<u>-32.895,00</u>	<u>-25.359,00</u>
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>66.374.797,76</b>	<b>27.276.612,03</b>
17. Gewinnvortrag	47.587.439,86	131.902.916,79
18. Entnahme Kapitalrücklage	250.000.000,00	0,00
19. Erwerb eigener Anteile	0,00	-2.225.250,00
20. Veräußerung eigener Anteile	214.546,91	461.135,62
21. Zuführung zu anderen Gewinnrücklagen	<u>-35.016,26</u>	<u>-75.262,08</u>
<b>22. Bilanzgewinn</b>	<b>364.141.768,27</b>	<b>157.340.152,36</b>

**TAG Immobilien AG  
Hamburg**

**Anhang für das Geschäftsjahr 2019**

**GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG**

---

**Grundlagen**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 der TAG Immobilien AG, Hamburg, (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt), eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 106718, wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie unter Beachtung des Aktiengesetzes sowie nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die Angaben im Anhang sind teilweise in Tausend Euro (TEUR) oder Millionen Euro dargestellt. Bei Abweichungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung handelt es sich daher um Rundungsdifferenzen.

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, ausgewiesen.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Grundstücke und Gebäude des Anlagevermögens werden mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert, soweit eine voraussichtlich dauernde Wertminderung eingetreten ist. Im Fall des Wegfalls der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden Wertaufholungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Werts der Objekte erfolgt durch einen externen Gutachter anhand eines Discounted Cashflow (DCF)-Verfahrens. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen Ein- und Auszahlungen über einen Detailbetrachtungszeitraum von zehn Jahren prognostiziert. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

Aufwendungen für die Teil- oder Komplettsanierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung der Gebäude führen. Angesetzt werden die zulässigen Mindest-Herstellungskosten. Eine Aktivierung von Fremdkapitalkosten erfolgt nicht.

Betriebs- und Geschäftsausstattung, die von der Gesellschaft geleast ist und die dem Vermögen des Leasingnehmers zugeordnet wird, wird mit dem Barwert der vereinbarten Leasingraten angesetzt, gleichzeitig wird eine korrespondierende Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts aller relevanten Leasingzahlungen erfasst. Das Nutzungsrecht wird in der Folge planmäßig über den Nutzungszeitraum abgeschrieben, soweit notwendig werden Wertminderungen berücksichtigt.

Die Bewertung des Finanzanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungskosten. Niedrigere Werte werden angesetzt, wenn voraussichtlich eine dauernde Wertminderung vorliegt. Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn der Grund für eine Wertminderung entfällt. Der überwiegende Teil der verbundenen Unternehmen sind bestandshaltende Immobiliengesellschaften, wesentlicher Werttreiber ist somit der beizulegende Zeitwert der bilanzierten Immobilien. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien erfolgt regelmäßig durch einen externen Gutachter anhand des DCF-Verfahrens. Sofern erforderlich werden Unternehmensbewertungen ggf. unter Einbezug externer Sachverständiger durchgeführt.

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt. Guthaben in Fremdwährung werden zum Bilanzstichtag mit dem Devisenkassamittelkurs bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich einer bestimmten Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet. Unterschiedsbeträge aus der Aufnahme von Anleihen werden als Disagio ausgewiesen und über die Laufzeit abgeschrieben.

Die Steuerrückstellungen werden in Höhe der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert. Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert.

Die Gesellschaft ist im Rahmen der Veräußerung von Aktien einer Tochtergesellschaft an einen institutionellen Investor eine Kaufpreisgarantie eingegangen, durch die potentielle Wertminderungen des Aktienpakets bei einer Weiterveräußerung nach frühestens 10 Jahren bzw. anschließend jeweils nach zwei weiteren Jahren ausgeglichen werden müssten. Eine ökonomische Sicherungsbeziehung liegt nicht vor, daher werden potentiell negative Marktwerte durch Bildung von Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften berücksichtigt. Der beizulegende Zeitwert der Kaufpreisgarantie wird auf Basis einer Monte Carlo-Simulation (Mark-to-Model Bewertung) mithilfe zweier korrelierter stochastischer Prozesse ermittelt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Bei der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen wird der Betrag, der für Wandlungsrechte zum Erwerb von Anteilen erzielt wird, getrennt in die Kapitalrücklage eingestellt.

Der Vorstand der TAG erhält seit dem Geschäftsjahr 2018 im Rahmen eines Long Term Incentive Plans (LTIP) eine variable Vergütung in eigenen Aktien der TAG, die sich am Total Shareholder Return (TSR, als Summe aus Aktienkurssteigerung zuzüglich gezahlter Dividenden im jeweiligen Geschäftsjahr) der TAG-Aktie in einem 3-jährigen Zeitraum bemisst. Bemessungsgrundlage der Aktienkursentwicklung ist jeweils der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres zu Beginn und zum Schluss eines 3-Jahreszeitraums. Bei Erreichen des Ziel-TSR von 30 % beträgt diese variable Vergütung TEUR 150 p.a., bei Abweichungen erfolgt eine proportionale Anpassung. Zusätzlich erfolgt ein Vergleich mit einer Peer-Group, die aus börsennotierten Immobiliengesellschaften besteht, welche als Bestandhalter über wesentliche Wohnimmobilien in Deutschland verfügen. Wenn der Ist-TSR

mindestens 2% besser bzw. schlechter ausfällt als das entsprechende Ergebnis der Peer-Group, dann wird ein zusätzlicher Zu- bzw. Abschlag von jeweils 25% auf die variable Vergütung gewährt.

Dieser Teil der variablen Vergütung ist der Höhe nach auf TEUR 300 p.a. begrenzt (cap). Die Vergütung erfolgt in Form von eigenen TAG-Aktien, die zuvor von der Gesellschaft am Markt erworben wurden. Bemessungsgrundlage für die Anzahl der zu übertragenden TAG-Aktien ist der VWAP der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Schluss des jeweiligen Geschäftsjahres. Für Weiterveräußerungen bestehen keine Sperrfristen. Diese Komponente der variablen Vergütung wird mit ihrem beizulegenden Zeitwert bemessen, Bewertungsstichtag ist der 1. Januar eines jeden Jahres. Die entsprechend ermittelten Personalaufwendungen werden direkt als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst und über den Erdienungszeitraum, der dem jeweiligen Geschäftsjahr entspricht, linear verteilt.

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

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**

---

### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem diesem Anhang beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sämtliche Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen werden Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 1.012 (Vorjahr: TEUR 4.387) ausgewiesen.

### **Gezeichnetes Kapital**

Das voll eingezahlte Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2019 EUR 146.498.765,00 (Vorjahr: EUR 146.498.765,00) und ist eingeteilt in 146.498.765 (Vorjahr: 146.498.765) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt TEUR 146.337 (Vorjahr TEUR 146.322).

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

### **Genehmigtes Kapital 2018**

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

### **Bedingtes Kapital 2018/I**

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

### **Erwerb eigener Aktien**

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

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



## **Kapitalrücklage**

Die Veränderung der Kapitalrücklage resultiert im Vergleich zum Vorjahr aus der variablen Vergütung der Vorstände mit TEUR 137 (Vorjahr: TEUR 188) sowie aus der Ausgabe von Mitarbeiteraktien in Höhe von TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 16).

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

## **Gewinnrücklagen**

Die Veränderung der Gewinnrücklagen entfällt wie im Vorjahr in voller Höhe auf einen den Nennbetrag übersteigenden Differenzbetrag aus dem Veräußerungserlös von eigenen Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms.

## **Bilanzgewinn**

Aus dem Bilanzgewinn wurden im laufenden Geschäftsjahr Ausschüttungen in Höhe von TEUR 109.753 (Vorjahr: TEUR 95.109) geleistet. Der im Bilanzgewinn enthaltene Gewinnvortrag beträgt TEUR 47.587 (Vorjahr: TEUR 131.903).

## **Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellungen enthalten ausschließlich Rückstellungen für Ertragsteuern. Die zum 31. Dezember 2018 noch bestehende Steuerrückstellung von EUR 2,3 Mio. für Grunderwerbsteuerrisiken aus Anteilserwerben aus dem Geschäftsjahr 2012 wurde im laufenden Geschäftsjahr aufgrund von Verjährung aufgelöst.

## **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Kaufpreisgarantien aus dem Verkauf von Aktien einer Tochtergesellschaft von TEUR 2.730 (Vorjahr: TEUR 2.240), für ausstehende Rechnungen von TEUR 2.586 (Vorjahr: TEUR 1.304), für Tantiemen von TEUR 1.375 (Vorjahr: TEUR 1.275) sowie für Abschlussprüfungskosten von TEUR 501 (Vorjahr: TEUR 533). Der Anstieg der Rückstellungen für ausstehende Rechnungen entfällt im Wesentlichen auf Sachverhalte im Zusammenhang mit einer Akquisition eines mittelbaren Tochterunternehmens in Polen.

## Anleihen

Im Geschäftsjahr 2017 hat die TAG eine unbesicherte und nicht nachrangige Wandelschuldverschreibung mit einem Nominalwert von EUR 262 Mio. platziert. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 0,625% p.a. verzinst. Der aktuelle Wandlungspreis beträgt EUR 17,6884 (Vorjahr: EUR 17,8522). Die Wandelschuldverschreibung verbrieft zum Stichtag das Recht auf 14.811.967 potentielle neue Aktien. Die Wandelschuldverschreibung ist bei Kündigung oder Endfälligkeit in TAG-Aktien wandelbar oder kann in bar zurückgezahlt werden. Das Wandlungsrecht ist zeitlich unbeschränkt ausübbar, daher wurde dem eingebetteten Wandlungsrecht kein Wert zugewiesen.

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

Seit November 2018 begibt die TAG, wenn auch in geringerem Umfang von in der Regel maximal EUR 50 Mio., als Sonderform der Unternehmensanleihe kurzfristige Inhaberschuldverschreibungen mit Laufzeiten von in der Regel einem bis sechs Monaten (sog. „Commercial Papers“). Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten aus diesen Inhaberschuldverschreibungen, die ebenfalls unbesichert und nicht nachrangig sind, von EUR 50 Mio. (Vorjahr: EUR 35 Mio.)

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 2.966 (Vorjahr: TEUR 1.967) vollständig und im Wesentlichen durch Grundpfandrechte besichert. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2019 im Wege einer Privatplatzierung ein Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 102 Mio. mit Laufzeittranchen von fünf Jahren (EUR 59 Mio.) und sieben Jahren (EUR 43 Mio.) zu einem Zins von 1,125 % und 1,250 % platziert. Das Schuldscheindarlehen ist unbesichert und wurde von Kreditinstituten gezeichnet. Ihre Restlaufzeit stellt sich wie folgt dar:

Positionen	Bilanzwert	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	104.966 (1.967)	85 (67)	59.418 (278)	45.463 (1.622)

Alle anderen Verbindlichkeiten haben unverändert zum Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind unbesichert.

## Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die TAG hat Bürgschaften in Höhe von TEUR 25.300 (Vorjahr: TEUR 25.300) zugunsten verbundener Unternehmen übernommen. Daneben bestehen Patronatserklärungen für verbundene Unternehmen über EUR 700 Mio. (Vorjahr: EUR 681 Mio.). Die gewährten

Patronatserklärungen decken bestehende und zukünftige Verpflichtungen ab. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Situation der verbundenen Unternehmen rechnet die TAG derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

Ferner bestehen zum 31. Dezember 2019 wesentliche finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie IT-Lizenz- oder Dienstleistungsverträge mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr von TEUR 3.988 (Vorjahr: TEUR 4.165), mit einer Laufzeit von über einem und bis zu fünf Jahren von TEUR 5.105 (Vorjahr: TEUR 5.079) und mit einer Laufzeit von über fünf Jahren von TEUR 3.736 (Vorjahr: TEUR 5.588).

## **Latente Steuern**

Zum 31. Dezember 2019 bestehen passive latente Steuern aus temporären Differenzen, die im Wesentlichen auf dem Ansatz von bereits übertragenen stillen Reserven nach § 6b EStG beruhen. Aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen ergibt sich jedoch insgesamt ein aktivischer Überhang an latenten Steuern, der wie im Vorjahr wegen des bestehenden Aktivierungswahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB zum 31. Dezember 2019 nicht bilanziert wird. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurde ein Gesamtsteuersatz von 32,275 % zugrunde gelegt.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

---

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wurden ausschließlich im Inland erzielt und beinhalten Mieteinnahmen aus Immobilien sowie von Stellplätzen.

Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen betreffen vollständig inländische Konzernumlagen für Personal- und Sachkosten.

### **Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 2.323 (Vorjahr: TEUR 6.341). Davon entfallen TEUR 2.300 (Vorjahr: TEUR 6.200) auf einen Ertrag aus der Auflösung der Rückstellung für Grunderwerbsteuerrisiken aus Vorjahren. Des Weiteren enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge diverse Kostenerstattungen in Höhe von TEUR 622 (Vorjahr: TEUR 1.136) sowie sonstige periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 245). Darüber hinaus waren im Vorjahr Erträge aus einem Besserungsschein mit einem verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 3.365 ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten überwiegend Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, in Höhe von TEUR 5.334 (Vorjahr: TEUR 4.201), Raumkosten von TEUR 3.425 (Vorjahr: TEUR 2.593), EDV-Kosten von TEUR 1.730 (Vorjahr: TEUR 1.669), Kommunikationskosten von TEUR 1.495 (Vorjahr: TEUR 1.464) und Kfz- und Reisekosten von TEUR 1.870 (Vorjahr: TEUR 1.396). Der Posten enthält darüber hinaus Aufwand aus Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 515 (Vorjahr: TEUR 0), diese setzten sich aus TEUR 543 (Vorjahr: TEUR 0) realisierten Verlusten und TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 0) unrealisierten Gewinnen zusammen.

Im Geschäftsjahr wurden auf Basis der Bewertung durch einen externen Gutachter außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 0) vorgenommen.

### **Zinsaufwand**

Im Vorjahr hatte die TAG die bestehende Unternehmensanleihe 2014/2020 über EUR 125 Mio., die mit 3,75 % p.a. verzinst wurde und über eine Laufzeit bis zum 25. Juni 2020

verfügte, unter Auszahlung der noch offenen Zinskupons vorzeitig in voller Höhe zurückgekauft. Der einmalige Zinsaufwand aus diesem Rückkauf betrug im Vorjahr EUR 9,5 Mio.

### **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag entfallen im Wesentlichen auf laufende Ertragssteuern des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von TEUR 1.509 (Vorjahr: TEUR 2.279). Im Vorjahr wurde neben den laufenden Ertragsteuern ein Ertrag aus latenten Steuern von TEUR 7.549 ausgewiesen.

### **Dividendenvorschlag**

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

## **SONSTIGE ANGABEN**

---

### **Beteiligungsverhältnisse**

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes gem. § 285 Nr. 11 HGB wird als Anlage zum Anhang dargestellt.

### **Wesentliche Unternehmensverträge**

Zum Stichtag besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg, als beherrschtem Unternehmen.

### **Honorar des Abschlussprüfers**

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG geprüft.

Das für das Geschäftsjahr 2019 der Gesellschaft berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von TEUR 627 (Vorjahr: TEUR 721) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 617 (Vorjahr: TEUR 698), für steuerliche Beratungsleistungen von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 10) und für sonstige Leistungen von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 13). Die Honorare beinhalten Nachbelastungen in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 64) für das Vorjahr.

### **Marktüblichkeit von Geschäften innerhalb des Konzerns**

Die TAG erbringt für ihre Tochtergesellschaften zentrale Funktionen der operativen Geschäftsführung und Verwaltung, die im Wege eines Umlageverfahrens weiter belastet werden. Hiervon ausgenommen sind aus Wesentlichkeitsgründen Zwischenholdings und Komplementär-GmbHs sowie Projektentwicklungen, die kein operatives Vermietungsgeschäft betreiben.

## **Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Gesamtbezüge**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2019 sind nachfolgend dargestellt:

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

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

## **Mitglieder des Vorstands und ihre Gesamtbezüge**

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

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien (COO), Potsdam
  - Vantage Development S.A., Wroclaw, Polen (seit Januar 2020, Konzernmandat)
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand (CFO), Hamburg
  - Vantage Development S.A., Wroclaw, Polen (seit Januar 2020, stellvertretender Vorsitzender, Konzernmandat)

- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation (CLO), Hamburg
  - TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender, Konzernmandat)
  - Vantage Development S.A., Wroclaw, Polen (seit Januar 2020, Vorsitzender, Konzernmandat)

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

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

### **Anzahl der Arbeitnehmer**

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2019 667 (Vorjahr: 609) beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 661 (Vorjahr: 617) Mitarbeiter tätig, darunter 549 (Vorjahr: 509) operativ Tätige und 112 (Vorjahr: 108) in der Verwaltung und in Zentralbereichen.

## Mitgeteilte Beteiligungen nach §§ 33ff WpHG.

Die Gesellschaft erhielt im Geschäftsjahr 2019 nachfolgende Mitteilungen gem. §§ 33ff WpHG:

### BlackRock, Inc., Wilmington DE, USA.

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmanzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
04.04.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	8.953.201	6,11%	1.510.200	1,03%	01.04.2019	indirekt
05.04.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	8.620.459	5,88%	1.566.344	1,07%	02.04.2019	indirekt
09.04.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	8.957.424	6,11%	1.529.440	1,04%	04.04.2019	indirekt
12.04.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	8.918.535	6,09%	1.611.747	1,10%	08.04.2019	indirekt
16.04.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	8.834.825	6,03%	1.576.501	1,08%	11.04.2019	indirekt
25.04.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	9.020.496	6,16%	891.770	0,61%	18.04.2019	indirekt
26.04.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	8.734.281	5,96%	778.986	0,53%	23.04.2019	indirekt
03.05.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	9.235.662	6,30%	407.446	0,28%	29.04.2019	indirekt
07.05.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	8.987.268	6,13%	363.035	0,25%	02.05.2019	indirekt
08.05.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	9.042.162	6,17%	387.613	0,26%	03.05.2019	indirekt
10.05.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	9.341.764	6,38%	427.114	0,29%	07.05.2019	indirekt
13.05.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	8.902.498	6,08%	427.114	0,29%	08.05.2019	indirekt
16.05.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	9.161.640	6,25%	396.780	0,27%	10.05.2019	indirekt
20.05.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	8.853.231	6,04%	505.437	0,35%	14.05.2019	indirekt
31.05.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	9.172.750	6,26%	516.509	0,35%	28.05.2019	indirekt
03.06.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	8.937.220	6,10%	527.236	0,36%	29.05.2019	indirekt
04.06.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	9.076.296	6,20%	522.856	0,36%	30.05.2019	indirekt
05.06.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	8.905.242	6,08%	517.704	0,35%	31.05.2019	indirekt
13.06.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	9.086.021	6,20%	422.506	0,29%	07.06.2019	indirekt
14.06.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	8.965.765	6,12%	432.842	0,30%	10.06.2019	indirekt
19.06.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	9.099.500	6,21%	376.994	0,26%	14.06.2019	indirekt
21.06.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	9.013.771	6,15%	348.803	0,24%	18.06.2019	indirekt
04.07.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	8.949.610	6,11%	131.359	0,09%	01.07.2019	indirekt
08.07.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	9.025.010	6,16%	109.226	0,07%	03.07.2019	indirekt
09.07.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	8.927.633	6,09%	112.149	0,08%	04.07.2019	indirekt
10.07.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	8.843.998	6,04%	187.406	0,13%	05.07.2019	indirekt
06.08.2019	BlackRock, Inc.	n.a.	8.512.301	5,81%	183.837	0,13%	01.08.2019	indirekt

*n.a. Konzernmitteilung wegen Schwellenberührung nur auf Ebene eines Tochterunternehmens*



**Capital Income Builder, Capital Research Management Company sowie The Capital Group Companies, Inc., Los Angeles, USA.**

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmanzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
01.07.2019	Capital Income Builder	> 5%	7.467.984	5,10%	0	0,00%	27.06.2019	direkt
01.08.2019	Capital Research and Management Company	> 10%		> 10%	0	0,00%	17.07.2019	43 WpHG (>10%)
04.07.2019	The Capital Group Companies, Inc.	n.a.	13.433.646	9,17%	0	0,00%	01.07.2019	indirekt
19.07.2019	The Capital Group Companies, Inc.	> 10%	14.664.959	10,01%	0	0,00%	17.07.2019	indirekt
29.07.2019	The Capital Group Companies, Inc.	n.a.	15.105.320	10,31%	0	0,00%	23.07.2019	indirekt
01.08.2019	The Capital Group Companies, Inc.	> 10%		>10%	0	0,00%	17.07.2019	43 WpHG (>10%)
20.11.2019	The Capital Group Companies, Inc.	n.a.	17.627.903	12,03%	0	0,00%	14.12.2019	indirekt

*n.a. Konzernmitteilung wegen Schwellenberührung nur auf Ebene eines Tochterunternehmens*

**Norges Bank/ Finanzministerium des Staates Norwegen, Oslo, Norwegen**

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmanzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
26.04.2019	Finanzministerium des Staates Norwegen (Norges Bank)	> 3%	4.685.169	3,20%	1.100.268	0,75%	25.04.2019	indirekt
01.05.2019	Finanzministerium des Staates Norwegen (Norges Bank)	< 3%	4.180.325	2,85%	1.091.199	0,74%	29.04.2019	indirekt
01.05.2019	Finanzministerium des Staates Norwegen (Norges Bank)	> 3%	5.064.370	3,46%	773.325	0,53%	30.04.2019	indirekt
06.05.2019	Finanzministerium des Staates Norwegen (Norges Bank)	< 3%	4.118.490	2,81%	773.325	0,53%	02.05.2019	indirekt
13.05.2019	Finanzministerium des Staates Norwegen (Norges Bank)	> 3%	4.712.107	3,22%	675.647	0,46%	10.05.2019	indirekt
24.06.2019	Finanzministerium des Staates Norwegen (Norges Bank)	< 3%	4.273.625	2,92%	580.261	0,40%	21.06.2019	indirekt

**Flossbach von Storch SICAV, Luxemburg, Luxemburg und Flossbach von Storch AG, Köln, Deutschland**

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmanzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
16.01.2019	Flossbach von Storch AG	< 5%	6.589.904	4,50%	0	0,00	11.01.2019	indirekt
17.06.2019	Flossbach von Storch AG	> 5%	7.836.613	5,35%	0	0,00	12.06.2019	indirekt
18.01.2019	Flossbach von Storch SICAV	< 3%	4.364.859	2,98%	0	0,00	15.01.2019	direkt
13.06.2019	Flossbach von Storch SICAV	> 3%	4.666.439	3,19%	0	0,00	07.06.2019	direkt

**Goldman Sachs Group, Inc., Wilmington, Delaware, USA**

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmanzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
21.01.2019	Goldman Sachs Group, Inc.	> 5%	1.534.267	1,05%	7.437.280	5,08%	14.01.2019	indirekt
25.02.2019	Goldman Sachs Group, Inc.	> 5%	2.283.569	1,56%	7.033.557	4,80%	18.02.2019	indirekt
26.02.2019	Goldman Sachs Group, Inc.	< 3%	1.890.239	1,29%	0	0,00%	19.02.2019	indirekt
06.03.2019	Goldman Sachs Group, Inc.	> 5%	1.732.167	1,18%	7.994.459	5,46%	27.02.2019	indirekt
07.03.2019	Goldman Sachs Group, Inc.	< 3%	1.584.361	1,08%	10.300	0,01%	04.03.2019	indirekt
11.03.2019	Goldman Sachs Group, Inc.	> 5%	1.779.762	1,21%	7.121.764	4,86%	05.03.2019	indirekt
15.03.2019	Goldman Sachs Group, Inc.	< 3%	1.538.644	1,05%	0	0,00%	11.03.2019	indirekt

**Massachusetts Financial Services Company (MFS), Boston, Massachusetts, USA. und  
MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable, Luxemburg, Luxemburg**

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmanzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
27.09.2019	MFS Massachusetts Financial Services Company	> 5%	14.567.728	9,94%	0	0,00%	20.09.2019	indirekt
08.10.2019	MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable	> 5%	7.438.639	5,45%	0	0,00%	26.11.2015	direkt
08.10.2019	MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable	< 5%	7.267.780	4,96%	0	0,00%	08.02.2017	direkt
08.10.2019	MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable	> 5%	7.349.854	5,02%	0	0,00%	09.02.2017	direkt
08.10.2019	MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable	< 5%	7.242.346	4,94%	0	0,00%	27.06.2017	direkt
30.12.2019	MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable	< 3%	4.371.403	2,98%	0	0,00%	23.12.2019	direkt

**Universal-Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, Deutschland**

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmanzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
04.02.2019	Universal-Investment-Gesellschaft mbH	< 3%	2.620.466	1,79%	476.132	0,33%	29.01.2019	indirekt

**Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Karlsruhe, Deutschland**

Datum der Veröffentlichung an TAG	gemeldet von	Schwelle	Stimmanzahl Aktien	Anteil Aktien	Finanzinstrumente	Anteil Finanzinstrumente	mit Wirkung vom	Art
19.12.2019	Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder	< 5%	6.903.040	4,71%	0	0,00%	13.12.2019	direkt

Darüber hinaus gelten unverändert folgende Mitteilungen gem. WpHG der letzten Jahre:

**2018**

**Deka Investment GmbH**, Frankfurt am Main, Deutschland, hat der TAG Immobilien AG mitgeteilt, dass ihr Anteil zum 20.11.2018 an indirekt gehaltenen Stimmen 4,03% betrug und damit die 5% Schwelle unterschritten wurde. Die VBL – Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder – war mit 3% oder mehr Stimmrechten an diesem Anteil beteiligt. Am 05.12.2018 betrug der Anteil der indirekt gehaltenen Stimmrechte 2,00%.

**2017**

Der TAG Immobilien AG wurde von **Bayern Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**, München, Deutschland eine Schwellenüberschreitung von 3% mit einer indirekten Stimmrechtsbeteiligung in Höhe von 4,89% zum 05.10.2017 gemeldet.

**2015**

**Capital Group International, Inc.**, Los Angeles, U.S.A. hat zum 26.02.2015 die Schwelle von 3% indirekter Stimmrechtsanteile überschritten, ihr Anteil betrug zu diesem Zeitpunkt 3,09%.

Zum 10.03.2015 hielt die **Capital Guardian Trust Company**, Los Angeles, U.S.A. 3,33% indirekter Stimmrechtsanteile an der TAG Immobilien AG.

Der TAG Immobilien AG wurde von **MFS International Value Fund**, Boston, U.S.A. eine Schwellenunterschreitung unter 5% mit einer direkten Stimmrechtsbeteiligung in Höhe von 4,99% zum 08.04.2015 gemeldet.

## **Entsprechenserklärung nach § 161 AktG**

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

Hamburg, 17. Februar 2020

Claudia Hoyer  
(COO)

Martin Thiel  
(CFO)

Dr. Harboe Vaagt  
(CLO)

**Anlagenpiegel für das Geschäftsjahr 2019**  
**TAG Immobilien AG, Hamburg**

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert			
	01.01.2019		31.12.2019		01.01.2019		31.12.2019		31.12.2019		31.12.2018	
	EUR	Zugänge	Abgänge	EUR	EUR	Zugänge	Abgänge	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.694.042,46	1.127.353,27	0,00	10.821.395,73	8.744.494,85	758.544,96	0,00	9.503.039,81	1.318.355,92	1.318.355,92	949.547,61	949.547,61
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	1.295.538,75	0,00	1.295.538,75	0,00	0,00	0,00	0,00	1.295.538,75	1.295.538,75	0,00	0,00
	<b>9.694.042,46</b>	<b>2.422.892,02</b>	<b>0,00</b>	<b>12.116.934,48</b>	<b>8.744.494,85</b>	<b>758.544,96</b>	<b>0,00</b>	<b>9.503.039,81</b>	<b>2.613.894,67</b>	<b>2.613.894,67</b>	<b>949.547,61</b>	<b>949.547,61</b>
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	7.861.494,67	5.280,00	0,00	7.866.774,67	3.170.613,82	108.677,47	0,00	3.279.291,29	4.587.483,38	4.587.483,38	4.690.880,85	4.690.880,85
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.506.548,40	958.720,97	1.217.016,07	5.248.253,30	3.793.355,20	1.214.270,60	1.217.016,07	3.790.609,73	1.750.614,24	1.750.614,24	1.713.193,20	1.713.193,20
	<b>13.368.043,07</b>	<b>964.000,97</b>	<b>1.217.016,07</b>	<b>13.115.027,97</b>	<b>6.963.969,02</b>	<b>1.322.948,07</b>	<b>1.217.016,07</b>	<b>7.069.901,02</b>	<b>6.338.097,62</b>	<b>6.338.097,62</b>	<b>6.404.074,05</b>	<b>6.404.074,05</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	609.932.806,08	20.000,00	0,00	609.952.806,08	15.121.576,94	0,00	0,00	15.121.576,94	594.831.229,14	594.831.229,14	594.811.229,14	594.811.229,14
2. Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	330.895,77	0,00	330.895,77	0,00	0,00	0,00	0,00	330.895,77	330.895,77	0,00	0,00
	<b>609.932.807,08</b>	<b>350.895,77</b>	<b>0,00</b>	<b>610.283.702,85</b>	<b>15.121.576,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.121.576,94</b>	<b>595.162.125,91</b>	<b>595.162.125,91</b>	<b>594.811.230,14</b>	<b>594.811.230,14</b>
	<b>632.994.892,61</b>	<b>3.737.788,76</b>	<b>1.217.016,07</b>	<b>635.515.665,30</b>	<b>30.830.040,81</b>	<b>2.081.493,03</b>	<b>1.217.016,07</b>	<b>31.694.517,77</b>	<b>604.114.118,20</b>	<b>604.114.118,20</b>	<b>602.164.851,80</b>	<b>602.164.851,80</b>

**TAG Immobilien AG, Hamburg**  
**Anteilsbesitzliste gem. § 285 Nr. 11 HGB**

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung	über	Eigenkapital	Ergebnis
		%	Position	31.12.2019	2019
				TEUR	TEUR
1	TAG Immobilien AG, Hamburg				
2	Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg	100	1, 27	84.578	4.939
3	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg *	100	2	9.255	0
4	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg *	100	2	946	0
5	VFHG Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	2	34	1
6	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	100	2	187	202
7	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	100	2	9	-1
8	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	100	2	1.531	-177
9	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg *	100	2	150	0
10	TAG Handwerkerservice GmbH, Hamburg *	100	8	54	0
11	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100	8	280	2
12	TAG Greifswald-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	8	98	73
13	TAG Steckelhörn Immobilien GmbH, Hamburg *	100	2	25	0
14	Perseus Immobilien Gesellschaft 9 S.à.r.l., Luxemburg *	100	2	907	-270
15	TAG Brandenburg-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	2	37	0
16	TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	100	2	174	496
17	TAG Zuhause Wohnen GmbH, Hamburg (vormals: Berlin) *	100	2	100	0
18	TAG Wohnen & Service GmbH, Hamburg	100	1, 27	-10.346	1.267
19	TAG Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	100	18	64	3

20	TAG Potsdam-Immobilien GmbH, Hamburg	100	27	212.850	62.727
21	TAG Portfolio Mecklenburg-Vorpommern GmbH&Co.KG, Hamburg	100	20	54.608	121
22	TAG Immobilien Wohn-Invest GmbH, Hamburg *	100	20	1.035	0
23	TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg- Vorpommern mbH, Hamburg *	100	20	5.025	0
24	TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH, Hamburg *	100	20	5.025	0
25	TAG Portfolio Sachsen GmbH & Co. KG, Hamburg	100	24	64.043	-437
26	TAG Immobilien Service GmbH, Hamburg *	100	20	606	99
27	TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg *	100	1	354.368	0
28	Energie Wohnen Service GmbH, Hamburg *	100	27	25	0
29	TAG Finance Holding GmbH, Hamburg *	100	27	25	0
30	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg *	100	29	25	0
31	TAG Nordimmobilien GmbH, Hamburg *	100	27	15.874	0
32	TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg *	100	27	5.000	0
33	TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH, Hamburg	100	27	16.862	1.425
34	TAG 1. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	33	1.053	0
35	TAG 2. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	33	1.027	0
36	TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	27	7.234	0
37	TAG Marzahn-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	27	25	0
38	TAG SH-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	27	4.268	0
39	TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	27	5.821	0
40	TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, Hamburg	100	27	9.912	2.615
41	TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	27	6.512	0
42	TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	27	6.983	0

43	TAG Chemnitz-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	27	488	0
44	TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	27	368	0
45	TAG Wohnen GmbH, Hamburg *	100	27	199.571	0
46	TAG Stadthaus am Anger GmbH, Hamburg *	100	27	2.003	0
47	TAG TSA Wohnimmobilien GmbH, Hamburg *	100	27	25	0
48	Multimedia Immobilien GmbH, Hamburg *	100	27	525	0
49	TAG Residential Real Estate Sp.z.o.o., Warschau, Polen	100	27	1	0
50	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	98,1	8, 27	-1.583	44
51	TAG Wohnungsgesellschaft Berlin- Brandenburg mbH, Hamburg	94,8	20	18.676	3.643
52	TAG Bartol Immobilien GmbH, Hamburg *	94,8	2	11.782	0
53	TAG Certram Immobilien GmbH, Hamburg *	94,8	2	12.852	0
54	TAG Sivaka Immobilien GmbH, Hamburg *	94,8	2	9.934	0
55	TAG Zidal Immobilien GmbH, Hamburg *	94,8	2	7.943	0
56	TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH, Hamburg *	94,8	2	7.225	0
57	TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH, Hamburg *	94,8	2	4.948	0
58	TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH, Hamburg *	94,8	2	5.680	0
59	TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH, Hamburg *	94,8	27	10.225	0
60	TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Hamburg	94	20	232.391	-814
61	TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG, Hamburg	94	60	255.591	9.224
62	TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbh, Hamburg	94	60	1.581	219
63	TAG Wohnungsgesellschaft Gera- Debschwitz mbH, Hamburg	94	60	684	187
64	TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg *	84,8	52, 67	2.425	0
65	Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH,	84,8	52, 67	21.525	0

	Hamburg *				
66	Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg *	84,8	52, 67	121	0
67	TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg *	84,2	1, 27	248.509	0
68	Colonia Wohnen GmbH, Hamburg *	84,2	67	148.690	8.798
69	Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	84,2	67	38	4
70	Colonio Portfolio Ost GmbH, Hamburg *	84,2	68	-2.495	186
71	Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg *	84,2	68	31.887	0
72	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	84,2	68	1.093	204
73	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	84,2	68	10.857	1.833
74	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg *	84,2	68	63.661	0
75	Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg	84,2	71	64.367	3.407
76	TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG, Hamburg	84,2	71	1.613	1.608
77	FC REF I GmbH, Grünwald	80	1	76	-168
78	FC REF II GmbH, Grünwald	80	1	-2.346	-757
79	Altstadt Assekuranzvermittlung und Schadensmanagement GmbH, Hamburg***	49	18	30	2
80	Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l. i.L., Luxemburg **	20	1	-2.438	73

\* Nach Gewinnabführung

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

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



# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die TAG Immobilien AG, Hamburg

## Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der TAG Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetz-

lichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts. Der zusammengefasste Lagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen.

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

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

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

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

### **■ Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen**

Zur Bewertung des Finanzanlagevermögens verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang im Kapitel „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“.

## DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Die TAG Immobilien AG weist unter den Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 594,8 Mio (28,4 % der Bilanzsumme) aus.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Bei Vorliegen dauernder Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Bei Wegfall der Gründe für die Wertminderungen werden entsprechend Zuschreibungen vorgenommen.

Bei den verbundenen Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Wesentliche Werttreiber des beizulegenden Werts der Anteile sind damit die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Letztere werden auf Grundlage von Wertgutachten des zu diesem Zweck von der Gesellschaft beauftragten unabhängigen Sachverständigen für Immobilienbewertungen ermittelt.

Die Wertgutachten basieren unter anderem auf von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Ist-Daten (z. B. vermietbare Fläche, Leerstand und Ist-Miete). Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen. Entsprechend werden einige wesentliche wertbildende Faktoren wie zukünftige Mieterträge, Bewirtschaftungskosten sowie die anzuwendenden Kalkulationszinssätze durch den unabhängigen Sachverständigen geschätzt. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften erfordert neben Ist-Daten zukunftsorientierte, d. h. ermessensbehaftete Schätzungen. Zukunftsorientierte Schätzungen sind mit Unsicherheiten verbunden und können einen bedeutsamen Einfluss auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte haben.

Für einzelne risikobehaftete Beteiligungen führt die TAG Unternehmensbewertungen durch. Auch die Ermittlung der Unternehmenswerte erfordert zukunftsorientierte, d. h. ermessensbehaftete Schätzungen. Wesentliche Annahmen betreffen die prognostizierten finanziellen Überschüsse sowie die der Kapitalisierung dieser Überschüsse zugrunde liegenden Parameter (risikoloser Zinssatz, Marktrisikoprämie, Beta-Faktor etc.).

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen nicht werthaltig sind bzw. notwendige Wertaufholungen unterlassen wurden.“

## UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Zur Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der TAG haben wir uns insbesondere mit den wesentlichen Werttreibern des beizulegenden Werts der Anteile, den beizulegenden Zeitwerten der Immobilien, auseinandergesetzt. Um die Angemessenheit der bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien verwendeten Ist-Daten sowie der Annahmen und übrigen Parameter zu beurteilen, haben wir im Rahmen der Prüfung unsere eigenen Immobilienbewertungsspezialisten eingesetzt. Wir haben zunächst in Gesprächen unter anderem mit dem Vorstand, Vertretern der Unternehmensabteilungen (insbesondere Controlling und Konzernrechnungswesen) sowie dem vom Unternehmen eingesetzten externen Sachverständigen für Immobilienbewertungen ein Verständnis über die Angemessenheit der verwendeten Be-

wertungsmethode, den Bewertungsprozess und die Tätigkeit des Sachverständigen erlangt. Anschließend haben wir uns davon überzeugt, dass die Kontrollen, mit denen die richtige und vollständige Erfassung von Ist-Daten, deren sachgerechte Aufbereitung und Bereitstellung an den unabhängigen Sachverständigen für Immobilienbewertungen sowie die Angemessenheit der von diesem verwendeten wertbildenden Faktoren sichergestellt werden sollen, sachgerecht aufgebaut sind und wirksam durchgeführt wurden.

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

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

Basierend auf den Ergebnissen aus der Werttreiberanalyse sowie sonstigen Anhaltspunkten haben wir die Einschätzung der TAG bezüglich risikobehafteter Beteiligungen gewürdigt. Danach haben wir die von der Gesellschaft erstellten Unternehmensbewertungen beurteilt.

Zunächst haben wir uns dafür in Gesprächen mit Vertretern der Unternehmensabteilungen (insbesondere Controlling und Finanzierung/Treasury) ein Verständnis über den Planungsprozess verschafft und anschließend die Angemessenheit der Prognose der finanziellen Überschüsse beurteilt. Die der Kapitalisierung dieser Überschüsse zugrunde liegenden Annahmen haben wir unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Fachausschusses für Unternehmensbewertung und Betriebswirtschaft des IDW und unter Berücksichtigung extern verfügbarer Informationen zu Unternehmen einer geeigneten Peer Group gewürdigt. Die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsmethodik haben wir unter Berücksichtigung der Anforderungen des IDW RS HFA 10 und des IDW S 1 i. d. F. 2008 beurteilt. Zudem haben wir risikoorientiert ausgewählte Unternehmensbewertungen nachvollzogen.

## UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die der Immobilienbewertung und der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen zugrunde liegenden Annahmen und Parameter sind sachgerecht und wurden in Einklang mit den für die Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen anzuwendenden Bewertungsgrundsätzen verwendet.

## **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts:

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

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 7. Mai 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 14. Juni 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2012 als Abschlussprüfer der TAG Immobilien AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art. 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.



## **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Rainer Thiede.

Hamburg, den 18. Februar 2020

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thiede  
Wirtschaftsprüfer

Bagehorn  
Wirtschaftsprüfer

## **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, 17. Februar 2020

Claudia Hoyer  
(COO)

Martin Thiel  
(CFO)

Dr. Harboe Vaagt  
(CLO)

## FREISEITE

## **Kontakt**

TAG Immobilien AG Hamburg  
Steckelhörn 5  
20457 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 380 32-300  
Fax.: +49 (0) 40 380 32-388  
[ir@tag-ag.com](mailto:ir@tag-ag.com)