



# ZWISCHEN BERICHT 2019

ZUM 2. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

**TAG**  
Immobilien AG

## KENNZAHLEN

in EUR Mio.

<b>Konzernkennzahlen der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>01.01.2019 - 30.06.2019</b>	<b>01.01.2018 - 30.06.2018</b>
Netto-Ist-Miete	157,3	150,7
EBITDA (bereinigt)	106,2	103,0
Konzernergebnis	233,7	218,3
FFO I pro Aktie in EUR	0,55	0,49
FFO I in EUR Mio.	80,3	71,2
AFFO pro Aktie in EUR	0,34	0,30
AFFO in EUR Mio.	50,2	43,6
<b>Kennzahlen der Konzernbilanz</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Bilanzsumme	5.325,9	5.033,3
Eigenkapital	2.172,1	2.048,3
Eigenkapitalquote in %	40,8	40,7
EPRA NAV je Aktie in EUR	18,59	17,32
LTV in %	46,2	47,3
<b>Portfoliodaten</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Einheiten	84.264	84.426
Immobilienvolumen	5.058,5	4.815,5
Leerstand in % (Wohneinheiten)	5,2	4,7
Leerstand in % (gesamt)	5,6	5,3
I-f-I Mietwachstum in %	2,5	2,3
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,0	2,6
<b>Mitarbeiter</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Anzahl der Mitarbeiter	1.145	993
<b>Kapitalmarktdaten</b>		
Marktkapitalisierung zum 30.06.2019 in EUR Mio.		2.976,9
Grundkapital zum 30.06.2019 in EUR		146.498.765
WKN/ISIN		830350/ DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.06.2019 (ausgegeben)		146.498.765
Anzahl der Aktien zum 30.06.2019 (ausstehend, ohne eigene Aktien)		146.336.950
Free Float in % (ohne eigene Aktien)		99,89
Index		MDAX/EPRA

# INHALT

## INHALT

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

# LAGE BERICHT

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN SECHS MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2019

### Grundlagen des Konzerns

#### Überblick und Konzernstrategie

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) ist ein auf den deutschen Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien des Konzerns verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 30. Juni 2019 rund 84.300 (31. Dezember 2018: rund 84.400) Wohnungen. Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 30. Juni 2019 EUR 3,0 Mrd. (31. Dezember 2018: EUR 2,9 Mrd.).

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

Die Investitionen der TAG erfolgen nicht nur innerhalb und im Umfeld großer Metropolen, bewusst wird auch in mittleren und kleineren Städten investiert, um dort Wachstumspotenziale und Renditechancen zu nutzen. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstände auf, die dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um so bereits vorhandene Verwaltungsstrukturen zu nutzen. Zudem ist die lokale Marktkennntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung.

Neben der langfristigen Bestandshaltung werden selektiv Verkaufschancen 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.

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft hat ihr Wachstumstempo moderat verlangsamt. Nach Einschätzung des IfW Kiel zeichnet sich für das zweite Quartal 2019 ein Rückgang des Bruttoinlandsprodukts ab. Das Institut prognostiziert einen Anstieg von 0,6% innerhalb des Jahres 2019 (1,6% innerhalb des Jahres 2020). In der zweiten Jahreshälfte dürfte die gesamtwirtschaftliche Produktion jedoch wieder aufwärtsgerichtet sein. Dafür spricht, dass der private Konsum mit den weiter steigenden Einkommen wieder spürbar zulegen dürfte. Auch die Exporte, die zuletzt deutlich hinter der starken weltwirtschaftlichen Expansion zurückgeblieben sind, sollen allmählich aufholen. Die Bauinvestitionen dürften deutlich aufwärts gerichtet bleiben, wobei die fortbestehenden Kapazitätsengpässe zu weiter steigenden Baupreisen führen werden.

Die Unsicherheit über die zukünftigen wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen bleibt im Prognosezeitraum voraussichtlich hoch. Eine weitere Zuspitzung des Handelskonflikts zwischen den Vereinigten Staaten und China oder eine Ausweitung auf die Handelsbeziehungen mit der EU stellen ein Risiko für die Weltkonjunktur dar. Die Prognose für den Anstieg der Weltproduktion senkte das IfW Kiel daher um 0,1 Prozentpunkte auf 3,2% für 2019 und 3,3% für 2020.

Auch auf dem Arbeitsmarkt macht sich die schwächere Konjunktur bemerkbar. Die Erwerbstätigkeit nahm im ersten Quartal dieses Jahres zwar noch zu, für das zweite Quartal 2019 zeichnet sich jedoch ein geringerer Anstieg ab. „Die Zahl der gemeldeten Stellen geht auf hohem Niveau zurück und das Beschäftigungswachstum verliert an Dynamik“, so die Bundesagentur für Arbeit. Die Arbeitslosenquote liegt gegenüber dem Vormonat unverändert bei 4,9% zum 30.06.2019.

### Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

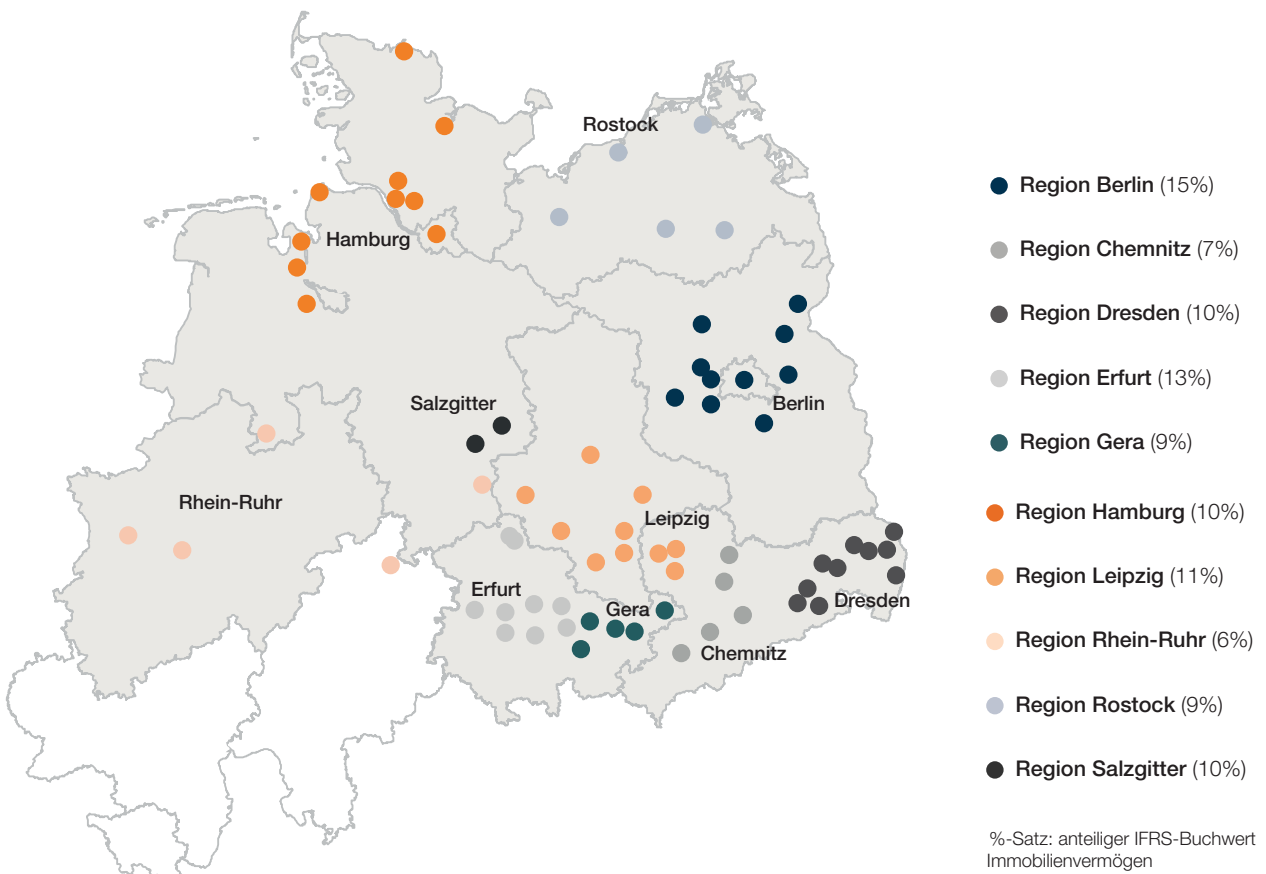
In deutsche Wohnimmobilien wird weiterhin umfangreich investiert, das liegt zum einen an der lang anhaltenden Niedrigzinsphase, zum anderen aber auch am geringen Angebot an Investitionsmöglichkeiten. Zudem ist eine deutlich erhöhte Nachfrage von Versicherungen, Pensionsfonds sowie privaten Investoren und Family Offices spürbar. Das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage erhöht den Verdrängungswettbewerb und damit die Preise, analysiert eine Studie von Ernst & Young im Juni 2019.

Nach Daten von Savills Research verlor das Transaktionsvolumen im Wohninvestmentmarkt in Deutschland im ersten Halbjahr 2019 mit EUR 6,16 Mrd. im Vergleich zum Vorjahr 36%, die Anzahl der Verkäufe sank um 18% auf 165 Vorgänge respektive 43.800 Wohneinheiten. Der regionale Fokus lag mit 52% auf den A-Städten, hierbei stand Berlin unverändert an der Spitze. Unter den Käufern wurden im ersten Halbjahr mit 95% fast ausschließlich deutsche Investoren registriert. Vergleichsweise komplexe rechtliche Rahmenbedingungen und staatliche Regulierungsbemühungen zum Eindämmen der Preisentwicklung auf dem Mietmarkt erschweren ausländischen Investoren den Markteinstieg. Dennoch erscheint auf Basis dieser Studie bis Jahresende ein Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau von EUR 15 Mrd. realistisch.

## Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG

### Überblick über das Portfolio

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst zum Ende des zweiten Quartals 2019 rund 84.300 Einheiten. 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.



Portfolio	30.06.2019	31.12.2018
Einheiten	84.264	84.426
Fläche in m <sup>2</sup>	5.126.312	5.132.860
Immobilienvolumen in EUR Mio.	5.058,5	4.815,5
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	317,2	314,1
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,47	5,39
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)	5,34	5,29
Leerstand in % (gesamt)	5,6	5,3
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	5,2	4,7
I-f-I Mietwachstum in %	2,5	2,3
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,0	2,6



## An- und Verkäufe

Die nachfolgende Übersicht stellt die Akquisitionen im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2019 dar:

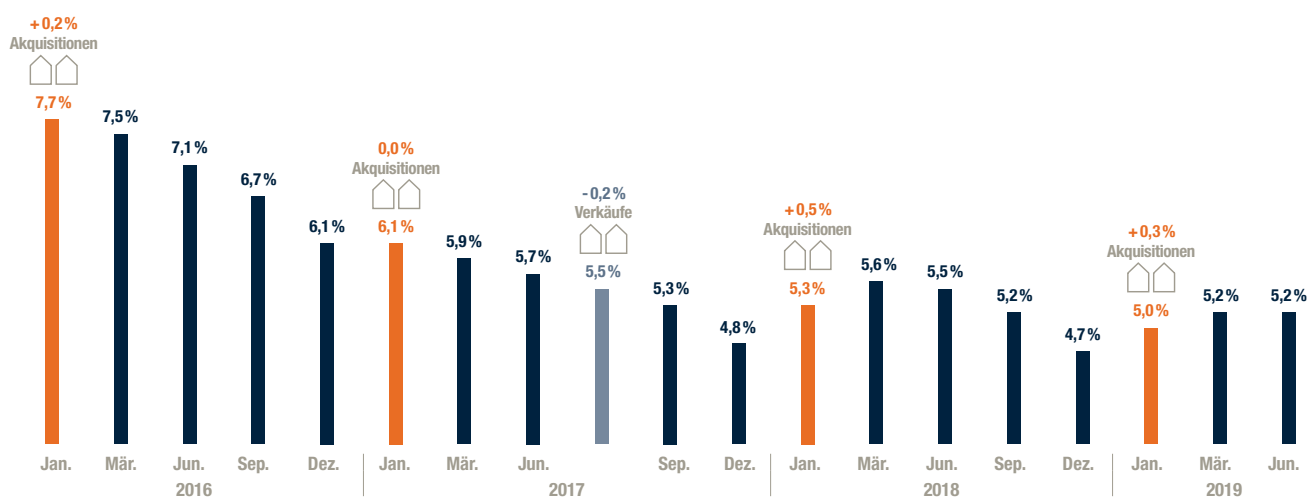
Akquisition	Thüringen	Sachsen-Anhalt	Mecklenburg-Vorpommern	Mecklenburg-Vorpommern	Gesamt
<b>Abschluss des Vertrags</b>	<b>März 19</b>	<b>Juni 19</b>	<b>Juni 19</b>	<b>August 19</b>	
Einheiten	35	320	275	342	972
Netto-Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup> / Monat	5,79	4,92	9,35	5,07	6,23
Leerstand in %	0	22,4	4,8	1,6	10,6
Kaufpreis in EUR Mio.	-	-	-	-	36,2
Netto-Ist-Miete p.a. in EUR Mio.	0,14	0,83	1,27	0,83	3,1
Lage	Jena	Halle	Greifswald	Stralsund/ Greifswald	-
Nutzen-/Lasten-Übergang (erwartet)	Juli 19	September 19	September 19	Dezember 19	-
Multiplikatoren	-	-	-	-	11,8

Insgesamt wurden damit bis zum Datum dieses Konzernzwischenlageberichtes Kaufverträge für rund 1.000 Wohnungen beurkundet. Der hierbei erzielte durchschnittliche Ankaufsmultiplikator (als Relation zwischen dem Kaufpreis ohne Transaktionskosten und der aktuellen jährlichen Netto-Ist-Miete) von 11,8 ist, vor dem Hintergrund des hohen Wettbewerbs im Wohnimmobilienmarkt, als sehr attraktiv zu werten, dies entspricht einer Bruttoanfangsrendite von 8,5%.

Parallel wurden im ersten Halbjahr 2019 Verkäufe für 149 Wohnungen im laufenden Verkaufsgeschäft beurkundet. Der Verkaufspreis lag insgesamt bei EUR 5,4 Mio. bzw. dem 13,6-fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete. Aus diesen Verkäufen wird ein Nettoliquiditätszufluss, nach Rückführung der mit den Objekten verbundenen Bankfinanzierungen, von rund EUR 4,5 Mio. und ein Buchgewinn von rund EUR 0,4 Mio. erwartet.

## Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der Leerstandsquote in den Wohneinheiten des Konzerns in den letzten drei Geschäftsjahren und im ersten Halbjahr 2019:



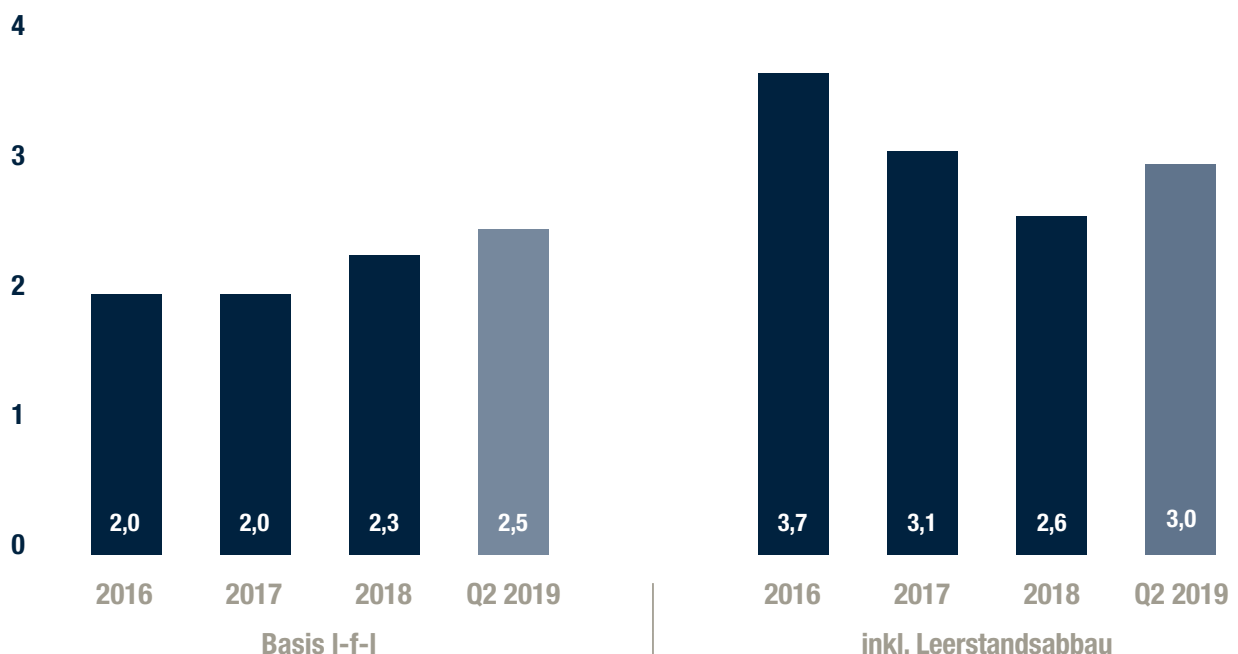
Infolge der Integration der Akquisitionen des Vorjahres und durch laufende Modernisierungsprogramme zur Leerstandsreduktion, insbesondere in der Region Chemnitz, ist die Leerstandsquote in den Wohneinheiten des Portfolios von 5,0% zu Jahresbeginn auf 5,2% angestiegen. Für den weiteren Jahresverlauf wird demgegenüber weiterhin mit dem prognostizierten Rückgang der Leerstandsquote gerechnet. Im Gesamtportfolio betrug der Leerstand 5,6% im Juni 2019 nach 5,3% zu Jahresbeginn.

### Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns entwickelte sich planmäßig und betrug zum 30. Juni 2019 auf like-for-like-Basis (d.h. ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 2,5% p.a. nach 2,3% im Geschäftsjahr 2018. Dieses Mietwachstum von 2,5% setzte sich aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (1,3%), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (1,1%) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,1%) zusammen. Bezieht man zusätzlich die Effekte aus dem Leerstandsabbau in das Mietwachstum mit ein, so betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 3,0% p.a. nach 2,6% im Geschäftsjahr 2018.

Die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2016 bis 2018 bzw. zum 30. Juni 2019 in den Wohneinheiten des Konzerns stellt sich damit wie folgt dar:

in %



Die Gesamtinvestitionen beliefen sich in den Wohneinheiten in den ersten sechs Monaten 2019 auf EUR 9,46 je m<sup>2</sup> (aufwandswirksam erfasste Instandhaltungsaufwendungen von EUR 3,37 je m<sup>2</sup> und aktivierte Modernisierungen von EUR 6,09 je m<sup>2</sup>). Hochgerechnet auf ein volles Geschäftsjahr von zwölf Monaten ermittelt sich damit ein Wert von EUR 18,92 je m<sup>2</sup> nach EUR 19,24 je m<sup>2</sup> im Jahr 2018, EUR 15,12 je m<sup>2</sup> im Jahr 2017 und EUR 15,41 je m<sup>2</sup> in 2016. Unverändert wird das attraktive Mietwachstum somit mit nur moderaten Investitionserfordernissen und ohne umfangreiche Modernisierungsprogramme bei bereits vermieteten Wohnungen erreicht.



### Portfolio im Detail nach Regionen

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum Immobilienportfolio der TAG unterteilt nach den einzelnen Regionen zum 30. Juni 2019:

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	IFRS Buchwert 30.06.2019 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand Jun 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	10.496	602.873	745,9	5,3	4,0	4,4	5,69	6,30	3,3	5,0	4,06	5,41
Chemnitz	7.667	447.114	337,3	7,1	9,2	9,6	4,89	5,06	1,7	3,2	2,96	20,12
Dresden	6.335	411.409	505,1	5,4	3,0	2,5	5,67	6,04	1,8	2,1	1,84	2,85
Erfurt	10.593	595.977	623,3	5,8	3,3	2,9	5,21	5,54	2,6	2,8	2,13	5,03
Gera	9.729	566.170	422,8	7,4	7,9	8,1	4,99	5,26	1,9	3,6	2,43	5,65
Hamburg	7.073	434.924	513,0	5,5	4,9	4,2	5,73	5,98	2,7	2,1	5,19	4,46
Leipzig	10.481	623.854	565,8	6,4	6,1	4,1	5,18	5,56	2,6	2,6	3,35	1,98
Rhein-Ruhr	4.187	266.405	305,7	5,6	2,6	1,9	5,46	5,71	2,4	2,6	5,20	3,87
Rostock	7.146	426.509	424,9	6,2	5,1	3,0	5,39	5,77	1,7	1,4	3,84	4,59
Salzgitter	9.180	563.124	513,2	6,7	5,0	4,5	5,35	5,46	3,5	3,8	3,75	7,64
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>82.887</b>	<b>4.938.359</b>	<b>4.957,0</b>	<b>6,1</b>	<b>5,2</b>	<b>4,7</b>	<b>5,34</b>	<b>5,64</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,37</b>	<b>6,09</b>
Akquisitionen						12,9						
Gewerbe-einheiten (innerhalb der Wohneinheiten)	1.209	154.756			17,4	16,8	7,94					
<b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>	<b>84.096</b>	<b>5.093.115</b>	<b>4.957,0</b>	<b>6,3</b>	<b>5,6</b>	<b>5,3</b>	<b>5,41</b>					
Sonstige*	168	33.197	101,5	4,8	4,4	5,1	12,88					
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>84.264</b>	<b>5.126.312</b>	<b>5.058,5</b>	<b>6,3</b>	<b>5,6</b>	<b>5,3</b>	<b>5,47</b>					

\* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments

\*\* ohne Akquisitionen 2018

\*\*\* inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

### Neubewertung des Portfolios zum 30. Juni 2019

Zum 30. Juni wurde das gesamte Portfolio durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen vollständig neu bewertet. Neben dieser Bewertung wird im Verlauf des Jahres noch eine weitere vollständige Bewertung zum 31. Dezember 2019 erfolgen.

Insgesamt ergab sich für das erste Halbjahr 2019 ein Bewertungsgewinn von EUR 211,4 Mio. Dieser Bewertungsgewinn ist auf die gute operative Entwicklung (Effekt von 23% des Bewertungsgewinns bzw. EUR 48,9 Mio.) sowie auf die sog. „yield compression“ zurückzuführen, d.h. gesunkene Kapitalisierungszinssätze durch geringere Renditeanforderungen vonseiten potenzieller Erwerber (Effekt von 77% des Bewertungsgewinns bzw. EUR 162,5 Mio.). Für das Gesamtportfolio des Konzerns errechnet sich, bei einem Bewertungsgewinn von EUR 211,4 Mio. bezogen auf den IFRS-Buchwert zum 31. Dezember 2018 von EUR 4.815,5 Mio., eine Aufwertung um 4,4% im ersten Halbjahr 2019.

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

Region (in EUR Mio.)	30.06.2019 Verkehrswert (IFRS)	30.06.2019 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	30.06.2019 Bewertungs- multiplikator	Jun 2019 Bewertungs- gewinn/ -verlust	Anteil Operative Performan- ce/ weitere Marktent- wicklungen	Anteil Yield Compres- sion	31.12.2018 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2018 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12.2018 Bewertungs- multiplikator
Berlin	745,9	1.175,6	17,9x	48,5	15,5	33,0	668,7	1.120,2	17,3x
Chemnitz	337,3	726,8	13,8x	6,0	1,9	4,1	318,9	696,2	13,2x
Dresden	505,1	1.192,0	18,0x	24,7	4,2	20,4	479,4	1.130,6	17,1x
Erfurt	623,3	1.006,6	16,3x	29,1	8,0	21,1	589,8	958,5	15,8x
Gera	422,8	711,7	13,1x	4,4	3,0	1,4	412,1	693,5	12,9x
Hamburg	513,0	1.154,3	17,3x	24,8	2,9	21,9	486,2	1.094,0	16,5x
Leipzig	565,8	888,5	15,1x	27,2	4,3	22,9	534,0	861,6	14,4x
Rhein-Ruhr	305,7	1.102,0	16,9x	14,4	4,1	10,2	290,3	1.046,5	16,3x
Rostock	424,9	975,6	15,7x	19,8	0,3	19,5	325,6	955,5	15,0x
Salzgitter	513,2	909,0	14,7x	10,9	4,8	6,1	498,0	882,0	14,4x
<b>Wohn- einheiten</b>	<b>4.957,0</b>	<b>973,0</b>	<b>15,9x</b>	<b>209,7</b>	<b>49,2</b>	<b>160,5</b>	<b>4.603,1</b>	<b>932,6</b>	<b>15,3x</b>
Akquisitionen	0,0	0,0	0,0x	0,0	0,0	0,0	115,4	704,0	13,3x
<b>Zwischen- summe Portfolio Wohnen</b>	<b>4.957,0</b>	<b>973,0</b>	<b>15,9x</b>	<b>209,7</b>	<b>49,2</b>	<b>160,5</b>	<b>4.718,5</b>	<b>925,3</b>	<b>15,2x</b>
<b>Sonstige</b>	<b>101,5</b>	<b>3.169,5</b>	<b>20,7x</b>	<b>1,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>2,0</b>	<b>97,0</b>	<b>2.915,6</b>	<b>21,0x</b>
<b>Gesamt- portfolio</b>	<b>5.058,5</b>	<b>986,8</b>	<b>15,9x</b>	<b>211,4</b>	<b>48,9</b>	<b>162,5</b>	<b>4.815,5</b>	<b>938,2</b>	<b>15,3x</b>

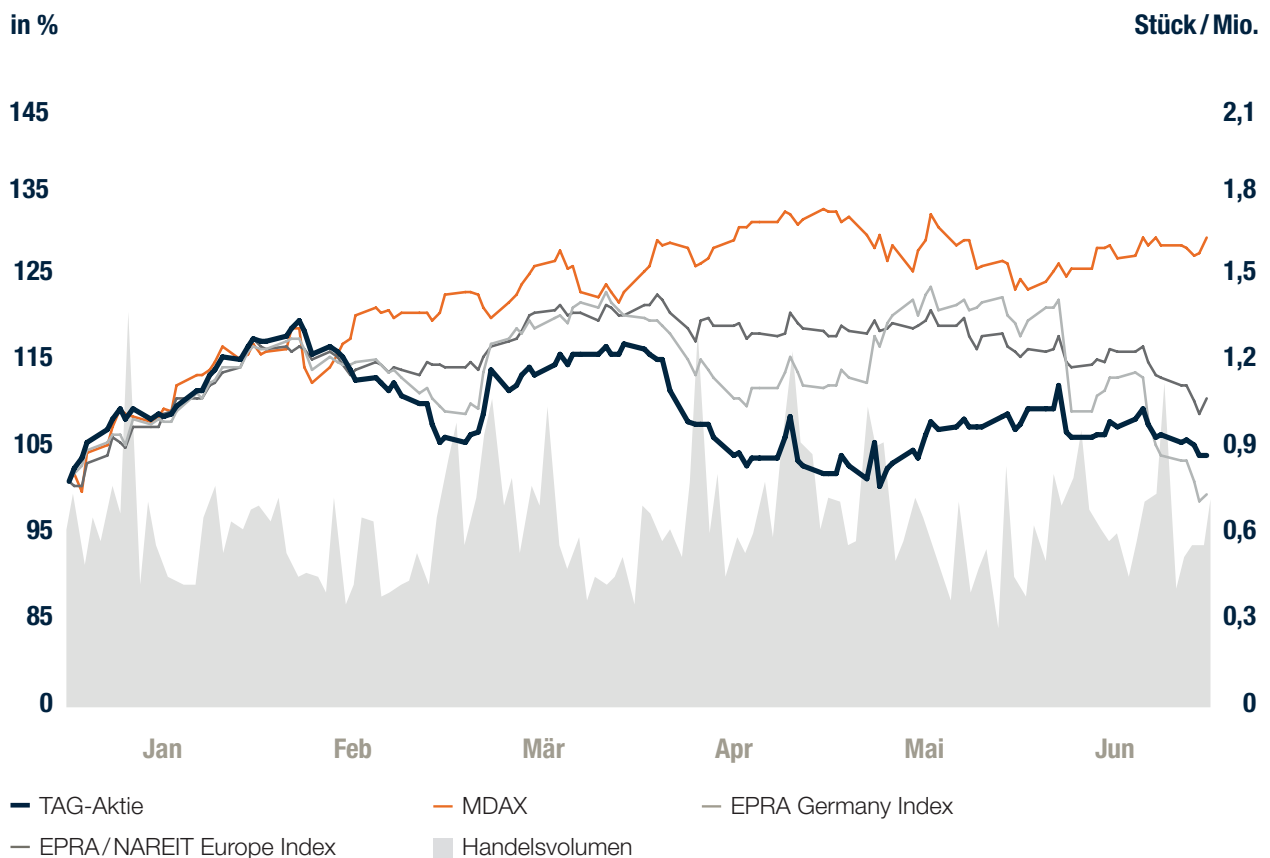
Der Bewertungsfaktor des Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Netto-Ist-Miete) stieg von 15,3 zum Jahresende 2018 auf 15,9 zum 30. Juni 2019. Dies entspricht einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 6,3% (31. Dezember 2018: 6,5%). Bezogen auf den Preis je Quadratmeter ergibt sich für das Gesamtportfolio nun ein Wert von rund EUR 990 nach rund EUR 940 zum 31. Dezember 2018.

## TAG-Aktie und Kapitalmarkt

### Kursentwicklung

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie entwickelte sich im ersten Halbjahr 2019 weiterhin steigend und wurde am 28. Juni 2019, nach einem Schlusskurs zum Jahresende 2018 von EUR 19,91, mit EUR 20,32 gehandelt (+2%). Berücksichtigt man zusätzlich die im Mai 2019 gezahlte Dividende von EUR 0,75 je Aktie, so ergibt sich für das erste Halbjahr 2019 eine Gesamtperformance der TAG-Aktie von +6%.

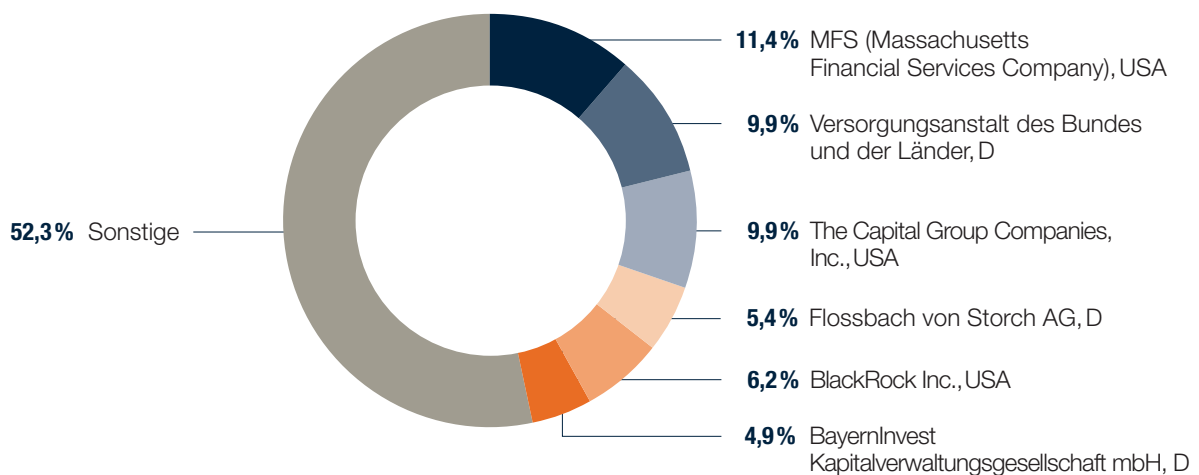
Der MDAX stieg deutlich innerhalb der ersten sechs Monate des Jahres 2019 um 19%, der EPRA Europe verzeichnete einen Kursanstieg um rund 6%. Der EPRA Germany, der als Index die deutschen Immobilienwerte umfasst, notierte im gleichen Zeitraum mit einem Minus von 1%.



### Grundkapital und Aktionärsstruktur

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum Stichtag im Vergleich zum Jahresende 2018 unverändert bei EUR 146.498.765. Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 30. Juni 2019 auf EUR 3,0 Mrd. nach 2,9 Mrd. zum 31. Dezember 2018. Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,89% des Grundkapitals, 0,11% des Grundkapitals (161.815 Stück Aktien zum 30. Juni 2019 nach 177.115 Stück zum 31. Dezember 2018) werden durch die TAG für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung als eigene Aktien gehalten.

Nationale und internationale Investoren mit einer langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht (Stand 30. Juni 2019) verdeutlicht:



### Dividende

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde auf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung, die am 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.

Um die Aktie auch zukünftig als attraktiven Dividentitel zu etablieren, planen wir, für das Geschäftsjahr 2019 eine erneut erhöhte Dividende von dann EUR 0,80 je Aktie auszuschütten, dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 75% des FFO I.

## Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich für das erste Halbjahr 2019 wie folgt zusammen:

<b>Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b>
Netto-Ist-Miete	157,3	150,7
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	35,8	33,7
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	12,0	11,5
<b>Gesamt</b>	<b>205,1</b>	<b>195,9</b>

Die Netto-Ist-Miete des Konzerns konnte in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 150,7 Mio. um 4,4% auf EUR 157,3 Mio. gesteigert werden. Wesentliche Ursachen für den Anstieg der Mieterlöse waren die im Geschäftsjahr 2018 neu übernommenen Bestände sowie das gute operative Mietwachstum.

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

<b>Aufwendungen aus Vermietung in EUR Mio.</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b> (angepasst)
Instandhaltungsaufwendungen	16,7	16,0
Betriebskosten Leerstand	5,6	5,9
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	4,8	3,7
<b>Aufwendungen ohne Weiterbelastungen</b>	<b>27,1</b>	<b>25,6</b>
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	47,8	45,2
<b>Gesamt</b>	<b>74,9</b>	<b>70,8</b>

Im Wesentlichen infolge der erhöhten Mieteinnahmen verbesserte sich auch das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie Wertminderungen auf Mietforderungen, von EUR 122,7 Mio. im Vorjahreszeitraum auf EUR 128,0 Mio. im ersten Halbjahr 2019. Die Wertminderungen auf Mietforderungen verminderten sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 um EUR 0,2 Mio. auf EUR 2,2 Mio. im ersten Halbjahr 2019.

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

<b>Verkaufsergebnis in EUR Mio.</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b>
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	5,1	54,0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-5,1	-54,0
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Erlöse aus Verkauf von Vorratsimmobilien	0,6	5,3
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-0,4	-5,2
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>

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

<b>Dienstleistungsergebnis in EUR Mio.</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b> (angepasst)
Eigenerbrachte Betriebs- und Nebenkosten	20,9	18,2
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	1,2	1,0
Sonstige Dienstleistungserträge	2,7	2,6
<b>Umsatzerlöse aus Dienstleistungen</b>	<b>24,8</b>	<b>21,8</b>
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-14,7	-13,3
Wertminderungen auf Forderungen	-0,3	-0,3
<b>Gesamt</b>	<b>9,8</b>	<b>8,2</b>

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

<b>Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b> (angepasst)
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und aus der Ausbuchung für Verbindlichkeiten	0,6	0,6
Sonstige periodenfremde Erträge (z.B. Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen)	0,6	0,2
Übrige	0,6	1,2
<b>Gesamt</b>	<b>1,8</b>	<b>2,0</b>

Der Posten Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der laufenden Bewertung der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften, das Bewertungsergebnis bei Ankauf von Renditeliegenschaften und Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens.

Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

<b>Bewertungsergebnis Immobilien in EUR Mio.</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b>
<b>Renditeliegenschaften</b>		
Bewertungsergebnis Bestandsimmobilien	212,3	229,8
<b>Vorratsimmobilien</b>		
Wertaufholung Vorratsimmobilien	0,0	0,2
<b>IFRS 5 Immobilien</b>		
Bewertungsergebnis zur Veräußerung gehaltener Immobilien	-0,9	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>211,4</b>	<b>230,0</b>

Insbesondere aufgrund des weiteren Ausbaus des konzern eigenen Hausmeister- und Handwerkerservices erhöhten sich die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum auf EUR 24,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 21,6 Mio.). Zum 30. Juni 2019 beschäftigte die TAG, einschließlich aller Hausmeister und Handwerker, 1.145 Mitarbeiter nach 993 Mitarbeitern zum Ende des Geschäftsjahres 2018.



Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf selbst genutzte Immobilien sowie auf IT- und sonstige Geschäftsausstattung und bewegen sich mit EUR 3,1 Mio. leicht über dem Niveau des Vorjahreszeitraumes von EUR 2,0 Mio. Der Anstieg von EUR 1,1 Mio. entfällt vollständig auf die zum 1. Januar 2019 aktivierten Leasingverträge im Zusammenhang mit den neuen Rechnungslegungsvorschriften des IFRS 16.

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist nachfolgend dargestellt:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b>
Rechts, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	2,5	2,8
IT- Kosten	0,9	0,9
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	0,8	0,7
Raumkosten	0,7	1,0
Reisekosten (inkl. KFZ-Kosten)	0,7	0,7
Personalnebenkosten	0,7	0,3
Übrige	2,0	2,0
<b>Gesamt</b>	<b>8,3</b>	<b>8,4</b>

Aus der Bewertung von Derivaten (hier zum ganz wesentlichen Teil auf den als Derivat bilanzierten Teil der im Geschäftsjahr 2017 begebenen Wandelanleihe über EUR 262,0 Mio.) resultiert zum Stichtag ein Bewertungsverlust von EUR 7,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 21,9 Mio.), sodass sich insgesamt ein negatives Finanzergebnis, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, von EUR 31,9 Mio. zum 30. Juni 2019 nach EUR 61,7 Mio. für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2018 ergab. Das für die Ermittlung des FFO relevante zahlungswirksame und um Einmaleffekte bereinigte Netto-Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 29,4 Mio. auf EUR 22,7 Mio.

<b>Finanzergebnis in EUR Mio.</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b>
Beteiligungsergebnis	0,4	0,4
Zinsertrag	0,2	0,6
Zinsaufwand	-32,5	-62,7
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-31,9</b>	<b>-61,7</b>
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Anleihen	0,7	0,9
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,1	9,5
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z.B. Derivate)	8,4	21,9
<b>Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte)</b>	<b>-22,7</b>	<b>-29,4</b>

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Ertragsteuern in EUR Mio.</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b>
Tatsächliche Ertragsteuern laufendes Geschäftsjahr	2,9	2,2
Tatsächliche Ertragsteuern Vorjahre	-0,3	-0,2
Latente Steuern	47,3	49,1
<b>Gesamt</b>	<b>49,9</b>	<b>51,1</b>

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2019 ein Konzernergebnis von EUR 233,7 Mio. nach EUR 218,3 Mio. im ersten Halbjahr 2018. Zu dieser Ergebnisverbesserung von EUR 15,4 Mio. trug insbesondere das im Vergleich zum Vorjahr um EUR 29,8 Mio. verbesserte Finanzergebnis bei. Gegenläufig wirkte sich im Wesentlichen ein im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um EUR 18,6 Mio. niedrigeres Bewertungsergebnis aus.

Für die ersten sechs Monate 2019 errechnet sich folgendes bereinigtes EBITDA bzw. folgende bereinigte EBITDA-Marge (jeweils ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen):

<b>EBITDA-Marge in EUR Mio.</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b>
<b>EBIT</b>	<b>315,5</b>	<b>331,1</b>
Bewertungsergebnis	-211,4	-230,0
Abschreibungen	3,1	2,0
Eliminierung Effekte IFRS 16	-0,8	0,0
Verkaufsergebnis	-0,2	-0,1
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>106,2</b>	<b>103,0</b>
Netto-Ist-Miete	157,3	150,7
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>67,5%</b>	<b>68,3%</b>

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Berechnung des FFO I, des bereinigten EBITDA, des AFFO (Adjusted Funds From Operations, nach Abzug von Modernisierungsaufwendungen, jedoch ohne Modernisierungsaufwendungen für Projektentwicklungen) und des FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis) im ersten Halbjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

<b>Funds From Operations in EUR Mio.</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>233,7</b>	<b>218,3</b>
Ertragsteuern	49,9	51,1
Finanzergebnis	31,9	61,7
<b>EBIT</b>	<b>315,5</b>	<b>331,1</b>
Anpassungen	-	
Bewertungsergebnis	-211,4	-230,0
Abschreibungen	3,1	2,0
Eliminierung Effekte IFRS 16	-0,8	0,0
Verkaufsergebnis	-0,2	-0,1
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>106,2</b>	<b>103,0</b>
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte)	-22,7	-29,4
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-2,6	-2,0
Garantiedividende Minderheiten	-0,6	-0,4
<b>FFO I</b>	<b>80,3</b>	<b>71,2</b>
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-5,1	-4,6
<b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>	<b>75,2</b>	<b>66,6</b>
Modernisierungs-Capex	-24,9	-23,0
<b>AFFO</b>	<b>50,2</b>	<b>43,6</b>
Verkaufsergebnis	0,2	0,1
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>80,6</b>	<b>71,3</b>
Gewichtete Anzahl Aktien (ausstehend, in Tausend)	146.328	146.360
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,55</b>	<b>0,49</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,34</b>	<b>0,30</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tausend)	161.090	160.984
<b>FFO I je Aktie in EUR, verwässert</b>	<b>0,50</b>	<b>0,45</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR, verwässert</b>	<b>0,32</b>	<b>0,28</b>

Damit konnte der FFO I im Berichtszeitraum planmäßig im Vergleich zum Vorjahr um EUR 9,1 Mio. (+13%) deutlich gesteigert werden. Neben einem um EUR 3,2 Mio. verbesserten bereinigten EBITDA trugen auch ein um EUR 6,7 Mio. gestiegenes Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte) zu dieser positiven Entwicklung bei.

### Vermögenslage und Investitionen

Die Bilanzsumme stieg zum 30. Juni 2019 auf EUR 5.325,9 Mio. nach EUR 5.033,3 Mio. zum 31. Dezember 2018. Zum 30. Juni 2019 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 5.058,5 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 4.815,5 Mio.), davon entfallen EUR 4.931,1 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 4.666,7 Mio.) auf den Bereich der Renditeliegenschaften.

Die TAG hat in ihrem Portfolio im ersten Halbjahr 2019 für laufende Instandhaltung sowie für Modernisierungen Aufwendungen in Höhe von insgesamt EUR 46,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 43,6 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 16,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 16,0 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 30,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 27,6 Mio.) aufgewendet, die sich wie folgt zusammensetzen:

<b>Modernisierung in EUR Mio.</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b>
Großmaßnahmen (z.B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	15,3	11,9
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	9,6	11,1
Mieterwechsel	5,1	4,6
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen</b>	<b>30,0</b>	<b>27,6</b>

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

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

<b>Aktive latente Steuern in EUR Mio.</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Steuerliche Verlustvorträge	60,9	64,7
Derivative Finanzinstrumente	14,4	11,9
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-25,3	-6,6
<b>Gesamt</b>	<b>50,0</b>	<b>70,0</b>

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

<b>Passive latente Steuern in EUR Mio.</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Bewertung Renditeliegenschaften	483,1	437,1
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-22,3	-3,6
<b>Gesamt</b>	<b>460,8</b>	<b>433,5</b>

### Finanzlage und Eigenkapital

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

<b>Liquide Mittel in EUR Mio.</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Liquide Mittel lt. Bilanz	146,3	91,7
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-2,8	-2,7
<b>Finanzmittelfonds lt. Kapitalflussrechnung</b>	<b>143,5</b>	<b>89,0</b>

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2019 erhöhte sich das Eigenkapital, nach Berücksichtigung der im Mai 2019 gezahlten Dividende von EUR 109,8 Mio., im Wesentlichen durch das positive Konzernergebnis um EUR 123,8 Mio., sodass sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2019 auf EUR 2.172,1 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 2.048,3 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 40,8% nach 40,7% zum 31. Dezember 2018.

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

<b>Net Asset Value in EUR Mio.</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)</b>	<b>2.124,2</b>	<b>2.006,5</b>
Latente Steuern Renditeigenschaften und derivative Finanzinstrumente	468,7	425,2
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	49,7	42,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlagen- oder Vorratsvermögens	78,1	60,0
<b>EPRA NAV</b>	<b>2.720,7</b>	<b>2.533,6</b>
Anzahl der Aktien (ausstehend, in Tausend)	146.337	146.322
<b>EPRA NAV pro Aktie in EUR</b>	<b>18,59</b>	<b>17,32</b>
Anzahl der Aktien (verwässert, in Tausend)	161.174	161.023
<b>EPRA NAV pro Aktie in EUR, verwässert</b>	<b>18,48</b>	<b>17,33</b>

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

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

<b>Loan-to-Value in EUR Mio.</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.858,4	1.855,5
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	400,4	285,8
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	258,2	257,5
Liquide Mittel	-146,3	-91,7
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>2.370,7</b>	<b>2.307,1</b>
Buchwert Renditeliegenschaften	4.931,1	4.666,7
Buchwert Immobilien im Sachanlagevermögen	9,4	9,5
Buchwert Immobilien des Vorratsvermögens	54,6	52,3
Buchwert Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	63,3	87,0
<b>Immobilienvolumen</b>	<b>5.058,5</b>	<b>4.815,5</b>
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	78,1	60,0
Buchwert der Immobilien, für die Kaufpreise bereits vorab gezahlt wurden	-1,4	-0,2
<b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>	<b>5.135,2</b>	<b>4.875,3</b>
<b>LTV</b>	<b>46,2%</b>	<b>47,3%</b>

Die Reduzierung des LTV auf 46,2% zum 30. Juni 2019 (Vorjahr: 47,3%) ist, neben den verbesserten operativen Ergebnissen, im Wesentlichen auf die positiven Effekte aus der Immobilienbewertung zurückzuführen.

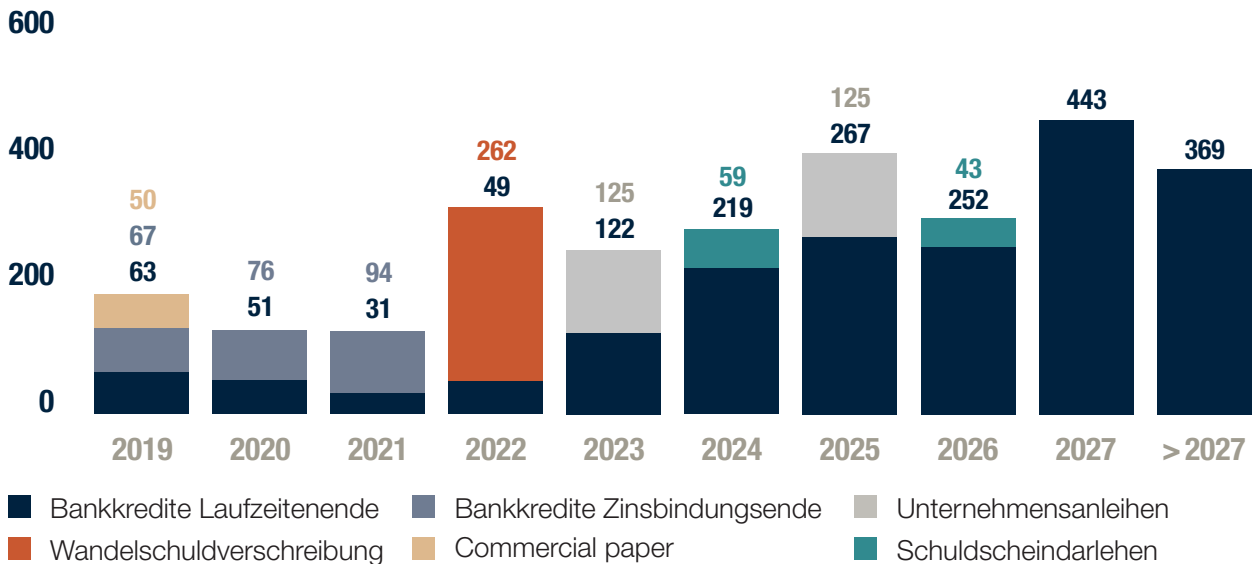
Der volumengewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite konnte zum 30. Juni 2019 auf 2,09% weiter reduziert werden nach 2,19% zum 31. Dezember 2018. Die gesamten durchschnittlichen Fremdkapitalkosten, also unter Einbeziehung der Zinssätze für Unternehmens- und Wandelanleihen, Schuldscheindarlehen und Commercial Papers, beliefen sich zum 30. Juni 2019 auf 1,80% nach 1,92% zum 31. Dezember 2018.

#### **Platzierung eines Schuldscheindarlehens über EUR 102 Mio. mit Laufzeiten bis 2024/2026**

Die TAG Immobilien AG hat im Juni 2019 ihre Finanzierungsstruktur weiter optimiert und im Wege einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren ein Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 102,0 Mio. mit Laufzeittranchen von 5 Jahren (EUR 59,0 Mio.) und 7 Jahren (EUR 43,0 Mio.) platziert. Der Zinscoupon beläuft sich auf 1,125% bzw. 1,250% p.a.

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2019 stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.



Die durchschnittliche Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 9,0 Jahre (31. Dezember 2018: 9,3 Jahre), die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 7,5 Jahre (31. Dezember 2018: 8,1 Jahre).

Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten in einer Gesamthöhe von EUR 382 Mio. (Q3 und Q4 2019: EUR 130 Mio.; 2020: EUR 127 Mio.; 2021: EUR 125 Mio.) werden innerhalb der nächsten 2,5 Jahre fällig bzw. können bei Fälligkeit ohne Vorfalligkeitsentschädigung refinanziert werden, da die vertragliche Zinsbindung endet. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 2,1% (2019 auslaufende Kredite) bzw. 3,6% (2020 auslaufende Kredite) und 2,7% (2021 auslaufende Kredite). Angesichts der derzeit deutlich niedrigeren Marktzinssätze ist in den Folgejahren mit einer weiteren Reduzierung der Finanzierungskosten zu rechnen.



Für die TAG liegt unverändert ein Investment Grade Rating durch die Rating Agentur Moody's (Baa3 mit stabilem Ausblick) vor. Dieses Rating untermauert die starke operative Performance und stabile Finanzierungsstruktur der TAG. Zugleich bildet es die Basis für zinsgünstige Kapitalmarktfinanzierungen und schafft damit Flexibilität innerhalb der Finanzierungsstruktur des Konzerns.

### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die TAG hat im ersten Halbjahr 2019 erneut sehr gute Ergebnisse in Bezug auf ihre wesentlichen operativen Kennzahlen, wie zum Beispiel das Mietwachstum, erzielen können. Darüber hinaus konnten die Akquisitionen des Vorjahres erfolgreich integriert und die Finanzierungskosten weiter gesenkt werden. Der FFO I stieg in der Folge im ersten Halbjahr 2019 auf EUR 80,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 71,2 Mio.), der NAV je Aktie beläuft sich zum 30. Juni 2019 auf EUR 18,59 nach EUR 15,15 zum 30. Juni 2018, der LTV konnte von 50,2% zum Ende des ersten Halbjahres 2018 auf nunmehr 46,2% reduziert werden.

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

### Mitarbeiter

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

	H1 2019	H1 2018
Operativ tätige Mitarbeiter	554	526
Verwaltung und Zentralbereiche	106	107
Hausmeister	416	312
Handwerker	69	56
<b>Gesamt</b>	<b>1.145</b>	<b>1.001</b>

## Sonstige Angaben

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

## Nachtragsbericht

Wesentliche berichtspflichtige Ereignisse nach dem Stichtag waren nicht zu verzeichnen.

## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu sowie zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Prognose wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018 im Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

In diesem Abschnitt wurde unter der Rubrik „Marktrisiken – Regulatorische und politische Risiken“ bereits auf das Risiko einer künftigen wesentlichen nachteiligen Veränderung des bestehenden Mietrechts zulasten der Vermieter hingewiesen. Dieses Risiko 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 Neuvermietungsrenten 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 vollen Geschäftsjahr 2018 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 Mietenstopp, 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 künftige Entwicklung des FFO, des EBT und des NAV haben.

Darüber hinaus sind seit dem 1. Januar 2019 keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung der Chancen und Risiken führen würden. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen weiterhin Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängt mit Faktoren zusammen, die die TAG weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft zum Beispiel zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit, erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren sowie staatliche Steuergesetzgebungsverfahren.

Die Prognosen für das Geschäftsjahr 2019, die im Geschäftsbericht 2018 veröffentlicht wurden, bleiben unverändert bestehen und stellen sich wie folgt dar:

- FFO (als FFO I ohne Verkäufe): EUR 154 Mio. bis EUR 156 Mio. (2018: EUR 146,5 Mio.) bzw. EUR 1,06 (2018: EUR 1,00) je Aktie
- EBT (ohne Ergebnisse aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien sowie aus der Bewertung von Finanzderivaten): EUR 155 Mio. bis EUR 157 Mio. (2018: EUR 143,4 Mio.) bzw. EUR 1,07 (2018: EUR 0,98) je Aktie
- NAV je Aktie (ohne Ergebnisse aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien sowie aus der Bewertung von Finanzderivaten) von EUR 17,50 bis 17,60 (31. Dezember 2018: EUR 17,32), nach Berücksichtigung einer Dividendenzahlung von EUR 0,75 (Vorjahr: EUR 0,65) je Aktie.

Auch die Prognosen zur Entwicklung des Leerstands (Rückgang im Wohnportfolio auf 4,4% bis 4,7% nach 5,0% einschließlich der zum 31. Dezember wirksam gewordenen Akquisitionen zum 1. Januar 2019) und zum Mietwachstum auf like-for-like-Basis (2,5% bis 3,0% nach 2,6% p.a. in 2018 inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau) bleiben unverändert.

Hamburg, 7. August 2019



**Claudia Hoyer**  
COO



**Martin Thiel**  
CFO



**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	4.931.095	4.666.673
Immaterielle Vermögenswerte	965	980
Sachanlagen	28.007	26.366
Nutzungsrechte	9.517	0
Andere finanzielle Vermögenswerte	8.150	8.162
Latente Steuern	49.955	69.952
	<b>5.027.689</b>	<b>4.772.133</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Immobilien des Vorratsvermögens	54.622	52.296
Andere Vorräte	784	253
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.712	14.177
Ertragsteuererstattungsansprüche	1.430	4.706
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	14.066	11.065
Liquide Mittel	146.257	91.718
	<b>234.871</b>	<b>174.215</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>63.344</b>	<b>86.995</b>
	<b>5.325.904</b>	<b>5.033.343</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	146.337	146.322
Kapitalrücklage	773.503	773.417
Andere Rücklagen	1.035	1.035
Kumuliertes Konzernergebnis	1.203.298	1.085.705
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.124.174	2.006.479
Auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	47.938	41.847
	<b>2.172.112</b>	<b>2.048.326</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.735.337	1.730.272
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	350.230	248.771
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	257.641	256.981
Derivative Finanzinstrumente	49.685	42.005
Rückstellungen für Pensionen	5.332	5.505
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	20.207	10.850
Latente Steuern	460.794	433.456
	<b>2.879.226</b>	<b>2.727.840</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	123.032	125.271
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	50.136	36.992
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	546	546
Ertragsteuerschulden	7.801	6.800
Sonstige Rückstellungen	32.791	31.913
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.187	14.093
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	38.294	41.563
	<b>273.787</b>	<b>257.178</b>
<b>Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen</b>	<b>779</b>	<b>0</b>
	<b>5.325.904</b>	<b>5.033.343</b>

## KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018 (angepasst*)	01.04.- 30.06.2019	01.04.- 30.06.2018 (angepasst*)
Umsätze aus Vermietung	205.070	195.950	98.666	92.381
Wertminderungsaufwand	-2.218	-2.376	-1.227	-846
Aufwendungen aus Vermietung	-74.881	-70.868	-33.006	-29.460
<b>Mietergebnis</b>	<b>127.971</b>	<b>122.707</b>	<b>64.433</b>	<b>62.075</b>
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	5.776	59.332	1.370	43.805
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-5.574	-59.188	-1.122	-43.174
<b>Verkaufsergebnis</b>	<b>201</b>	<b>144</b>	<b>248</b>	<b>631</b>
Umsätze aus Dienstleistungen	24.758	21.789	12.779	11.509
Wertminderungsaufwand	-263	-215	-152	-76
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-14.655	-13.336	-7.644	-7.559
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>9.840</b>	<b>8.238</b>	<b>4.983</b>	<b>3.874</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.755	1.958	1.107	988
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	211.429	230.034	211.454	230.569
Personalaufwand	-24.289	-21.558	-12.373	-10.756
Abschreibungen	-3.122	-2.006	-1.593	-976
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.276	-8.368	-4.232	-4.691
<b>EBIT</b>	<b>315.509</b>	<b>331.148</b>	<b>264.027</b>	<b>281.712</b>
Beteiligungsergebnis	375	395	305	339
Zinsertrag	232	629	117	411
Zinsaufwand	-32.492	-62.716	-19.995	-46.759
<b>EBT</b>	<b>283.624</b>	<b>269.456</b>	<b>244.454</b>	<b>235.703</b>
Ertragsteuern	-49.886	-51.098	-44.018	-44.020
<b>Konzernergebnis</b>	<b>233.737</b>	<b>218.358</b>	<b>200.436</b>	<b>191.683</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	6.390	4.069	5.460	3.726
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	227.347	214.289	194.976	187.957
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,55	1,46	1,33	1,28
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,46	1,46	1,21	1,28

\* Zu den Anpassungen verweisen wir auf den Abschnitt „Änderungen des Ausweises in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung“ innerhalb der „ausgewählten erläuternden Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss“.

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018	01.04.- 30.06.2019	01.04.- 30.06.2018
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>233.737</b>	<b>218.358</b>	<b>200.436</b>	<b>191.683</b>
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge Accounting	0	165	0	-1
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	0	-53	0	1
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	0	112	0	0
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>233.737</b>	<b>218.470</b>	<b>200.436</b>	<b>191.683</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	6.390	4.069	5.460	3.726
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	227.347	214.401	194.976	187.957



## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
Konzernergebnis	233.737	218.358
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	32.260	62.085
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragssteuern	2.551	1.961
Abschreibungen	3.122	2.006
Beteiligungsergebnis	- 375	- 395
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	- 211.429	- 230.034
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	42	- 50
Ergebnis aus Verkäufen von sonstigen Vermögenswerten	3	18
Wertminderungen auf Forderungen	2.481	2.729
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	47.335	49.138
Veränderungen der Rückstellungen	705	- 4.643
Erhaltene Zinsen	0	312
Gezahlte Zinsen	- 25.245	- 29.404
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	1.726	1.242
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	- 11.332	6.617
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	3.692	- 352
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>79.273</b>	<b>79.588</b>

<b>in TEUR</b>	<b>01.01.-30.06.2019</b>	<b>01.01.-30.06.2018</b>
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	4.411	53.300
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	- 34.280	- 31.041
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	165	432
Einzahlungen aus Verkäufen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	5	0
Auszahlungen für Investitionen in sonstige langfristige Vermögenswerte	- 3.958	- 1.583
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-33.657</b>	<b>-21.108</b>
Erwerb eigener Aktien	0	- 2.377
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Aktien	317	510
Dividendenzahlung	- 109.754	- 95.109
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter	- 300	0
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	- 44	- 8
Auszahlungen für die Tilgung von Unternehmensanleihen	- 35.000	- 134.455
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	151.332	248.639
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	34.430	30.135
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	- 31.269	- 89.229
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 827	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.885</b>	<b>-41.894</b>
Zahlungswirksame Veränderungen	54.501	58.802
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	89.016	249.247
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>143.517</b>	<b>308.049</b>

## KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens						Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting				
<b>Stand 01.01.2019</b>	<b>146.322</b>	<b>773.417</b>	<b>1.035</b>	<b>0</b>	<b>1.085.705</b>	<b>2.006.479</b>	<b>41.847</b>	<b>2.048.326</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	227.347	227.347	6.390	233.737
Abfindungsangebot Colonia	0	-284	0	0	0	-284	0	-284
Ausgabe eigener Aktien	15	302	0	0	0	317	0	317
Anteilsbasierte Vergütung	0	68	0	0	0	68	0	68
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-109.754	-109.754	-300	-110.054
<b>Stand 30.06.2019</b>	<b>146.337</b>	<b>773.503</b>	<b>1.035</b>	<b>0</b>	<b>1.203.298</b>	<b>2.124.174</b>	<b>47.938</b>	<b>2.172.112</b>
<b>Stand 01.01.2018 vor Erstanwendung IFRS 9</b>	<b>146.439</b>	<b>779.689</b>	<b>46</b>	<b>-112</b>	<b>699.848</b>	<b>1.625.910</b>	<b>20.738</b>	<b>1.646.648</b>
Erstanwendung IFRS 9	0	0	989	0	0	989	4	993
<b>Stand 01.01.2018 nach Erstanwendung IFRS 9</b>	<b>146.439</b>	<b>779.689</b>	<b>1.035</b>	<b>-112</b>	<b>699.848</b>	<b>1.626.899</b>	<b>20.742</b>	<b>1.647.641</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	214.289	214.289	4.069	218.358
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	112	0	112	0	112
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>112</b>	<b>214.289</b>	<b>214.401</b>	<b>4.069</b>	<b>218.470</b>
Abfindungsangebot Colonia	0	-354	0	0	0	-354	0	-354
Kosten Erwerb eigener Aktien	-150	-2.227	0	0	0	-2.377	0	-2.377
Ausgabe eigener Aktien	33	477	0	0	0	510	0	510
Anteilsbasierte Vergütung	0	94	0	0	0	94	0	94
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-95.109	-95.109	0	-95.109
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	267	267
<b>Stand 30.06.2018</b>	<b>146.322</b>	<b>777.679</b>	<b>1.035</b>	<b>0</b>	<b>819.027</b>	<b>1.744.063</b>	<b>25.078</b>	<b>1.769.141</b>

# KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in TEUR		Wohnen nach Regionen										Übrige Aktivi- täten	Kon- soli- die- rung	Summe
		Berlin	Chem- nitz	Dres- den	Erfurt	Gera	Ham- burg	Leipzig	Rhein- Ruhr	Ros- tock	Salz- gitter			
Segment- umsatzerlöse (Mieterlöse)	H1 2019	20.718	12.259	14.002	19.151	16.219	15.460	18.817	8.965	13.552	17.288	1.651	-790	157.292
	H1 2018	19.063	11.764	13.723	18.387	15.843	15.096	18.407	9.639	10.623	16.784	1.888	-509	150.708
Segment- aufwand	H1 2019	-4.964	-3.781	-2.258	-4.279	-3.646	-2.934	-3.531	-2.692	-3.378	-4.225	-221	964	-34.945
	H1 2018	-5.647	-3.795	-1.889	-4.225	-3.074	-3.590	-3.083	-3.453	-2.072	-4.660	-589	-457	-36.534
Aufwendungen aus Bewirtschaf- tung	H1 2019	-459	-573	-530	-1.116	-980	-594	-666	-457	-436	-459	-194	647	-5.817
	H1 2018	-370	-183	-333	-627	-405	-535	-352	-609	-308	-558	-479	-288	-5.047
Instandhaltung und Investitions- kosten	H1 2019	-4.284	-3.081	-1.729	-2.934	-2.525	-2.358	-2.738	-2.178	-2.577	-3.455	-31	57	-27.833
	H1 2018	-5.174	-3.586	-1.566	-3.325	-2.574	-2.799	-2.533	-2.501	-1.655	-3.829	-99	6	-29.635
Abschreibung auf Mietforderung	H1 2019	-403	-168	-39	-289	-188	-135	-205	-249	-418	-358	-29	263	-2.218
	H1 2018	-284	-104	-57	-356	-179	-460	-280	-459	-179	-363	-8	0	-2.729
Sonstige Erträge/ Aufwendungen	H1 2019	182	41	40	60	47	153	78	192	53	47	33	-3	923
	H1 2018	181	78	67	83	84	204	82	116	70	90	-3	-175	877
Segment- ergebnis I	H1 2019	15.754	8.478	11.744	14.872	12.573	12.526	15.286	6.273	10.174	13.063	1.430	174	122.347
	H1 2018	13.416	7.969	11.834	14.162	12.769	11.506	15.324	6.186	8.551	12.124	1.299	-966	114.174
Personalkosten (LIM-Region)	H1 2019	-1.064	-849	-618	-775	-1.218	-723	-988	-306	-662	-1.088	-204	0	-8.495
	H1 2018	-939	-783	-543	-680	-1.147	-719	-909	-490	-593	-930	-226	0	-7.959
Sonstige betriebl. Kosten (LIM-Region)	H1 2019	-176	-150	-76	-198	-191	-138	-97	-163	-120	-322	-300	537	-1.394
	H1 2018	-164	-128	-90	-201	-131	-127	-124	-170	-119	-286	-97	494	-1.143
Segment- ergebnis II	H1 2019	14.514	7.479	11.050	13.899	11.164	11.665	14.201	5.804	9.392	11.653	926	711	112.458
	H1 2018	12.313	7.058	11.201	13.281	11.491	10.660	14.291	5.526	7.839	10.908	976	-472	105.072
Segment- vermögen	30.06.19	745.886	337.259	505.147	623.334	422.765	540.172	567.192	305.670	424.865	513.234	72.977		5.058.501
	31.12.18	695.787	322.265	479.368	591.562	412.083	512.493	541.246	290.283	402.879	498.021	69.507		4.815.494

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs.

# ANHANG

## AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2019

### Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 115 WpHG in Verbindung mit § 117 WpHG zum sogenannten Halbjahresfinanzbericht erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2019. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2018, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2018 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2019 mit entsprechenden Vergleichszahlen des Vorjahres angegeben.

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

### Konsolidierungskreis

Wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis waren zum 30. Juni 2019 im Vergleich zum 31. Dezember 2018 nicht zu verzeichnen.

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte mit Ausnahme der Erstanwendung von IFRS 16 unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir insofern auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 ergaben sich die im folgenden Abschnitt dargestellten Effekte. Weitere Standardänderungen hatten keine Auswirkungen.

Standardänderungen, die erst in künftigen Perioden verpflichtend anzuwenden sind, wurden im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 erläutert und werden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

### IFRS 16: Leasingverhältnisse

Mit der Einführung des IFRS 16 wurden Ansatz, Bewertung und Ausweis sowie Angabepflichten zu Leasingverhältnissen, die im Sinne des Standards z. B. auch Mietverhältnisse für Geschäftsräume umfassen, neu geregelt. Für Leasinggeber (Vermieter) ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Leasingnehmer (Mieter) haben nunmehr grundsätzlich sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen. Ein Wahlrecht kann für kurzfristige oder geringwertige Verträge in Anspruch genommen werden.

Zu Beginn eines Leasingverhältnisses werden das Nutzungsrecht an einem Vermögenswert und eine korrespondierende Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts aller relevanten Leasingzahlungen erfasst. Während in der Folge das Nutzungsrecht grundsätzlich planmäßig abgeschrieben wird, erfolgt die Fortschreibung der Leasingverbindlichkeit nach finanzmathematischen Methoden. Betrifft das Nutzungsrecht Renditeliegenschaften, erfolgt weiterhin eine Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40.

Der Konzern hat zur Einführung des IFRS 16 die modifiziert retrospektive Methode angewendet und Vergleichszahlen der Vorjahre nicht angepasst. Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 ergaben sich für den Berichtszeitraum folgende Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage:

- Aktivierung von Nutzungsrechten in einer Höhe von EUR 10,4 Mio. zum 1. Januar 2019 und Passivierung einer Leasingverbindlichkeit in entsprechender Höhe
- Erhöhung des Abschreibungsaufwands um EUR 1,1 Mio.
- Erhöhung des Zinsaufwands um EUR 0,1 Mio.
- Minderung der Aufwendungen aus Dienstleistungen um EUR 0,2 Mio.
- Minderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um EUR 0,6 Mio.

Gegenüber den zum 31. Dezember 2018 im Konzernanhang ausgewiesenen sonstigen finanziellen Verpflichtungen stellt sich die zum 1. Januar 2019 passivierte Leasingverbindlichkeit wie folgt dar:

<b>Leasingverbindlichkeit in TEUR</b>	
Sonstige finanzielle Verpflichtungen Stand zum 31. Dezember 2018	15.942
davon nicht-leasingrelevante Verträge (Dienstleistungen, Lizenzen)	-2.594
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen (Geschäftsräume Kfz, IT)</b>	<b>13.347</b>
Nichtberücksichtigung der nicht-abzugsfähigen Vorsteuer	-1.795
Nichtberücksichtigung von kurzfristigen Verträgen bzw. Verträgen von geringem Wert	-124
Abzinsung auf den Barwert der Verbindlichkeit	-1.057
<b>Leasingverbindlichkeit zum 1. Januar 2019</b>	<b>10.371</b>

Die Abzinsung der Leasingraten erfolgte auf Basis eines laufzeitabhängigen Grenzfremdkapitalzinssatzes und betrug im Durchschnitt 2%.

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 ergeben sich sehr geringe Effekte auf das Konzernergebnis und eine leichte Verringerung der Eigenkapitalquote aufgrund der durch die Aktivierung erhöhten Konzernbilanzsumme.

Die Minderung der betrieblichen Aufwendungen führt zu einer Erhöhung des EBITDA, dieser Effekt in Höhe von EUR 0,8 Mio. wird jedoch in der Überleitung zum bereinigten EBITDA wieder bereinigt. Innerhalb der Konzernkapitalflussrechnung ergibt sich eine Erhöhung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit sowie eine Reduzierung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit in korrespondierender Höhe.

Auf die Steuergröße Funds from Operations (FFO) ergaben sich keine Auswirkungen. Die Verschiebungen der Aufwendungen aus Dienstleistungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen hin zu Abschreibungen und Zinsaufwendungen wurden im Rahmen der Ermittlung dieser Kennzahl wieder bereinigt und als separate Zeile angegeben. Ohne diese Bereinigung hätte sich der FFO infolge der Erstanwendung des IFRS 16 im Berichtszeitraum um EUR 0,8 Mio. erhöht.

#### **Änderungen des Ausweises in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Ausweisänderungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gegenüber dem Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018 stehen im Zusammenhang mit der Einführung von IFRS 9, zu dessen Umsetzung zum 31. Dezember 2018 u.a. Umgliederungen hinsichtlich der Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten sowie entsprechender Wertaufholungen in insgesamt betragsmäßig nicht wesentlicher Größenordnung vorgenommen wurden. Die Angaben für die Vergleichsperioden des Vorjahres wurden daher im aktuellen Konzernzwischenabschluss entsprechend angepasst.

Aus den beschriebenen Ausweisänderungen ergaben sich keine Auswirkungen auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital.

#### **Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen**

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

Sämtliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen erfolgten unverändert zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 beschriebenen Sachverhalten.



## Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

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

Renditeliegenschaften in TEUR	H1 2019	2018
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>4.666.673</b>	<b>4.166.008</b>
Zugang aus Kauf von Immobilienbeständen	2.964	123.173
Investitionen in Bestandsimmobilien	31.317	61.229
Übertragung aus eigengenutzten Sachanlagen	0	88
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	19.545	0
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-1.513	-86.935
Veräußerungen	-185	-26.752
Marktwertveränderungen	212.295	429.862
<b>Stand per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>4.931.095</b>	<b>4.666.673</b>

Die TAG hat zum 30. Juni 2019 sowie zum 31. Dezember 2018 durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen ihren gesamten Immobilienbestand bewerten lassen. Der Sachverständige verfügt über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf:

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

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

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

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

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

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

Segment	Berlin		Chemnitz		Dresden		Rhein - Ruhr		Erfurt	
	30.06. 2019	31.12. 2018	30.06. 2019	31.12. 2018	30.06. 2019	31.12. 2018	30.06. 2019	31.12. 2018	30.06. 2019	31.12. 2018
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>734,2</b>	<b>683,3</b>	<b>330,3</b>	<b>316,5</b>	<b>498,5</b>	<b>472,4</b>	<b>305,4</b>	<b>290,1</b>	<b>620,7</b>	<b>587,7</b>
Netto-Ist-Miete p. a. (in EUR Mio.)	40,5	37,4	24,2	23,4	27,5	27,2	18,1	17,8	37,5	36,8
Leerstand (in %)	4,6	5,1	9,5	10,1	2,9	2,8	3,4	3,3	3,7	4,2
<b>Bewertungsparameter (durchschnittlich)</b>										
Netto-Ist-Miete zu Marktmiete (in %)	88	88	94	95	92	94	92	93	91	90
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,1	1,1	0,6	0,6	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1
Instandhaltungskosten (in EUR/m <sup>2</sup> )	8,9	8,7	8,9	8,6	9,1	9,0	9,1	9,1	9,4	9,4
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	221	216	236	228	244	242	260	260	228	227
Struktureller Leerstand (in %)	3,7	3,7	4,6	4,7	2,7	2,9	1,7	1,7	2,0	2,4
Diskontierungszinssatz (in %)	5,1	5,2	5,4	5,7	5,0	5,2	5,3	5,4	5,2	5,4
Kapitalisierungszinssatz (in %)	3,9	4,1	4,8	5,1	4,0	4,1	4,1	4,2	4,1	4,3

Segment	Gera		Hamburg		Leipzig		Rostock		Salzgitter	
	30.06. 2019	31.12. 2018	30.06. 2019	31.12. 2018	30.06. 2019	31.12. 2018	30.06. 2019	31.12. 2018	30.06. 2019	31.12. 2018
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>417,4</b>	<b>390,6</b>	<b>518,3</b>	<b>490,4</b>	<b>545,5</b>	<b>515,4</b>	<b>424,2</b>	<b>402,0</b>	<b>513,2</b>	<b>498,0</b>
Netto-Ist-Miete p. a. (in EUR Mio.)	31,9	30,2	29,0	30,1	35,6	34,6	27,0	21,7	34,7	34,2
Leerstand (in %)	8,5	9,1	4,7	4,0	6,6	5,0	5,0	3,9	4,8	5,1
<b>Bewertungsparameter (durchschnittlich)</b>										
Netto-Ist-Miete zu Marktmiete (in %)	92	92	93	93	91	93	92	92	97	96
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,6	0,5	1,1	1,1	0,8	0,8	0,8	0,9	0,8	0,8
Instandhaltungskosten (in EUR/m <sup>2</sup> )	9,0	8,6	8,4	8,1	8,8	8,3	8,9	8,9	9,1	9,1
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	237	221	245	235	235	222	237	240	244	244
Struktureller Leerstand (in %)	4,9	4,9	2,0	1,9	4,3	4,2	3,4	3,3	2,4	2,5
Diskontierungszinssatz (in %)	5,7	5,8	5,2	5,4	5,3	5,4	5,1	5,3	5,4	5,5
Kapitalisierungszinssatz (in %)	5,1	5,2	4,0	4,2	4,5	4,7	4,3	4,4	4,5	4,6

Darüber hinaus besteht das Segment Übrige, das überwiegend Gewerbeimmobilien sowie die durch den Konzern betriebenen Serviced Apartments beinhaltet. Von dem dort enthaltenen Segmentvermögen von EUR 73,0 Mio. (Vorjahr: EUR 69,5 Mio.) entfallen EUR 23,3 Mio. (Vorjahr: EUR 20,3 Mio.) auf Renditeliegenschaften.

Der Bewertung zum 30. Juni 2019 liegen Mieterlisten bzw. Leerstände zum 31. März 2019 zugrunde. Die Bewertung zum 31. Dezember 2018 erfolgte auf Basis der Mieterlisten und Leerstände zum 30. September 2018. Wertschwankungen bis zum jeweiligen Abschlussstichtag werden berücksichtigt, soweit Anzeichen für wesentliche Abweichungen erkennbar sind.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Sachverständigen auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 0,5 Prozentpunkte reduziert sich der beizulegende Zeitwert um EUR 537 Mio. (31.12.2018: EUR 491 Mio.), bei einer Minderung um 0,5 Prozentpunkte erhöht er sich um EUR 692 Mio. (31.12.2018: EUR 623 Mio.). Ähnliche Auswirkungen ergeben sich auch aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen und Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

## Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen beinhaltet ausschließlich zuvor als Renditeliegenschaften ausgewiesene Immobilien.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Postens dar:

<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen in TEUR</b>	
Stand per 01. Januar 2018	51.502
Übertragungen aus den Renditeliegenschaften	86.935
Veräußerungen	-51.442
<b>Stand per 31. Dezember 2018</b>	<b>86.995</b>
Übertragungen aus den Renditeliegenschaften	1.513
Übertragungen in die Renditeliegenschaften	-19.545
Marktwertveränderungen	-905
Veräußerungen	-4.714
<b>Stand per 30. Juni 2019</b>	<b>63.344</b>

Für einen Anteil von EUR 32,5 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 32,8 Mio.) wurden bereits Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel überwiegend für das zweite Halbjahr 2019 erwartet wird. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3 der weiteren zur Veräußerung bestimmten Immobilien basiert auf der Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen. Die Vorgehensweise zur Bewertung ist in den Erläuterungen zu Renditeliegenschaften näher dargestellt, ebenso wie die wesentlichen Bewertungsparameter.

## Erlöse aus Verträgen mit Kunden

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

## Weitere Angaben

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

## Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

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

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

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

<b>Segmenterlöse in TEUR</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b>
Umsätze aus Vermietung	205.070	195.950
Fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	35.801	33.732
Anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	11.978	11.511
<b>Segmenterlöse</b>	<b>157.291</b>	<b>150.707</b>

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

<b>Segmentergebnis in TEUR</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b>
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>112.458</b>	<b>105.072</b>
Aktivierte Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	11.152	12.384
Nicht-zugeordnete Betriebskosten Leerstand	-5.621	-5.920
Verkaufsergebnis	202	144
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	211.429	230.034
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-15.795	-13.600
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-3.122	-2.006
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	4.806	5.040
Finanzergebnis	-31.885	-61.692
<b>EBT</b>	<b>283.624</b>	<b>269.456</b>

## Angaben zu beizulegenden Zeitwerten und Finanzinstrumenten

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

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

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

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

in TEUR	Bemessungs- hierarchie	30.06.2019	31.12.2018
<b>Aktiva</b>			
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 2/3	8.150	8.162
<b>Passiva</b>			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	49.685	42.005

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen nicht-börsennotierte Minderheitsanteile an Immobiliengesellschaften und Fonds. Eine Bewertung auf Basis beobachtbarer Marktpreise (Stufe 2) betrifft Beteiligungen mit einem Zeitwert von TEUR 4.792 (31. Dezember 2018: TEUR 4.815). Auf Basis von unternehmensspezifischen Modellen wie marktüblichen Net-Asset-Value Modellen, als auch in wesentlichem Umfang auf Daten, welche nicht am Markt beobachtbar sind, beruht die Bewertung von Beteiligungen mit einem Zeitwert von TEUR 3.358 (31. Dezember 2018: TEUR 3.347). Die in diesen Methoden verwendeten Eingangsparameter beinhalten unter anderem Annahmen über die zukünftigen Zahlungsströme sowie die Wertentwicklung von Immobilien und werden soweit möglich marktnah erhoben. Wesentliche Veränderungen der Eingangsparameter oder der Zusammensetzung der der Stufe 3 zugeordneten Vermögenswerte lagen im Berichtszeitraum nicht vor. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Die derivativen Finanzinstrumente werden auf Basis etablierter Bewertungsmodelle bewertet, deren wesentliche Eingangsparameter von aktiven Märkten abgeleitet werden. Für Zinssicherungsgeschäfte ist dies im Wesentlichen die Discounted-Cashflow-Methode. Die als derivatives Finanzinstrument ohne Sicherungsbeziehung erfasste Kaufpreisgarantie wird auf Basis einer Monte-Carlo-Simulation (Mark-to-Model-Bewertung) mithilfe zweier korrelierter stochastischer Prozesse bewertet. Das separat als Derivat bilanzierte Wandlungsrecht aus der Wandelschuldverschreibung wird auf Basis eines Binominalmodells bewertet.

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

Finanzinstrumente in TEUR	IFRS 13 Bewertungen	30.06.2019		31.12.2018	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 2	1.858.369	1.949.055	1.855.543	1.892.918
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen und	Stufe 2	400.366	407.646	285.763	286.342
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Stufe 2	258.187	275.891	257.527	276.007
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	Stufe 2	20.207	20.826	10.850	10.805

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

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

## Finanzrisikomanagement

Die finanziellen Risiken des Konzerns (Zinsänderungsrisiko, Ausfallrisiko, Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko) haben sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2018 nicht wesentlich verändert.

## Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Nach Ende der Zwischenberichtsperiode waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 7. August 2019



**Claudia Hoyer**  
COO



**Martin Thiel**  
CFO



**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die TAG Immobilien AG, Hamburg

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalentwicklung, Konzernsegmentberichterstattung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2019 – und den Konzernzwischenlagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach dem International Accounting Standard IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

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

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

Hamburg, 7. August 2019

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Thiede**  
**Wirtschaftsprüfer**

**Bagehorn**  
**Wirtschaftsprüfer**



## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Hamburg, 7. August 2019



**Claudia Hoyer**  
COO



**Martin Thiel**  
CFO



**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## FINANZKALENDER 2019 DER TAG

### Veröffentlichungen / Konferenzen

29. August 2019	German sector conference Commerzbank AG, Frankfurt
10.–11. September 2019	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
23. September 2019	Berenberg & Goldman Sachs Corporate Conference, München
23.–26. September 2019	Baader Investment Conference, München
30. Oktober 2019	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2019
28. November 2019	Berenberg Real Estate Seminar, Paris



**TAG Firmensitz Hamburg**

## KONTAKT

### **TAG Immobilien AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32 - 0  
Telefax +49 40 380 32 - 390  
info@tag-ag.com  
www.tag-ag.com

### **Dominique Mann**

Head of Investor & Public Relations  
Telefon +49 40 380 32 - 300  
Telefax +49 40 380 32 - 388  
ir@tag-ag.com

Der Zwischenbericht zum zweiten Quartal 2019 liegt auch in englischer Fassung vor.  
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Konzeption: fischer's brand loft Werbeagentur GmbH  
Layout und Satz: TAG Immobilien AG

# **TAG**

**Immobilien AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32-0  
Telefax +49 40 380 32-390  
[info@tag-ag.com](mailto:info@tag-ag.com)  
[www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)