

TAG 2018



Jahresabschluss 2018

TAG
Immobilien AG

TAG Immobilien AG, Hamburg

Lagebericht und Jahresabschluss 2018

nach HGB

Inhaltsübersicht

Lagebericht	3 - 48
Bilanz	49 - 50
Gewinn- und Verlustrechnung	51
Anhang	52 - 67
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	68
Anlagenspiegel	69
Anteilsbesitzliste	70 - 73
Bestätigungsvermerk	74 - 81
Kontakt	84

TAG Immobilien AG Hamburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Grundlagen der Gesellschaft und des Konzerns

Überblick über die TAG Immobilien AG und Konzernstrategien

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 31. Dezember 2018 rund 84.400 (Vorjahr: rund 83.100) Wohnungen. Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung der TAG betrug zum 31. Dezember 2018 EUR 2,9 Mrd. (Vorjahr: EUR 2,3 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 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.

Konzernstruktur und Organisation der TAG

Die TAG Immobilien AG steht an der Spitze eines integrierten Immobilienkonzerns. Sie nimmt 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 Mietinkasso, 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 2018 besteht der Konzern aus 76 (Vorjahr: 73) voll konsolidierten Gesellschaften. Eine Gesamtübersicht aller Gesellschaften ist im Anhang 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 den in der Segmentberichterstattung dargestellten Segmenten. Wesentliche Aufgabengebiete 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 der Geschäftstätigkeit im Konzern ein laufend aktualisiertes Steuerungssystem ein. Das Steuerungssystem basiert auf operativen Kennzahlen, die auf Ebene der Regionen ermittelt werden, und auf finanziellen Kennzahlen auf Konzernebene. Die Steuerung und laufende Überwachung dieser Kennzahlen obliegt auf Vorstandsebene dem CFO.

Operative Kennzahlen

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

- Entwicklung der Mieten

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

- Entwicklung des Leerstands

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

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

Weiterhin werden auf monatlicher und quartalsmäßiger Basis für jede Region und den Gesamtkonzern sogenannte "Deckungsbeiträge" ermittelt. Dabei wird aus den Netto-Ist-Mieten („Kaltmieten“) und zugehörigen Aufwendungen der Deckungsbeitrag I entwickelt. Unter Berücksichtigung direkt den LIM-Regionen zurechenbarer Personalkosten und weiterer betrieblicher Kosten wird der Deckungsbeitrag I in einen Deckungsbeitrag II

übergeleitet. Der Deckungsbeitrag II wird zudem, 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 die TAG Immobilien AG 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) 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) 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.

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. Dieser ist insbesondere für die Berechnung des ausschüttungsfähigen Bilanzgewinns relevant, da sicherzustellen ist, dass die TAG Immobilien AG nicht nur über ausreichende Liquidität, sondern auch über ausreichende ausschüttungsfähige handelsrechtliche Ergebnisse für die jeweils im Folgejahr zu zahlende Dividende verfügt.

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

Gesellschaftliche Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt

Relevante gesellschaftliche Entwicklungen beziehungsweise Megatrends betreffen aus unserer Sicht vor allem die demografische Entwicklung, den Urbanisierungstrend und die Digitalisierung.

Die demografische Entwicklung in Deutschland ist aus unserer Sicht der wichtigste Einflussfaktor für den Wohnimmobiliensektor. In den letzten Jahren war die Bevölkerungsstruktur vor allem durch Migration (Zu- und Abwanderung) geprägt. Zwischen 2011 und 2016 sind rund 3,2 Millionen Menschen mehr nach Deutschland gekommen als abwanderten. So stieg die Gesamtbevölkerung in Deutschland im Jahr 2017 durch Migration um 416.000 Personen, im Jahr zuvor lag der Wanderungsüberschuss bei 500.000. Laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes aus dem Herbst 2018 soll die Bevölkerung in den nächsten fünf Jahren mindestens auf dem derzeitigen Niveau von knapp 83 Mio. bleiben und gegebenenfalls sogar weiter ansteigen. Im Jahr 2017 kamen 67% aller Zugewanderten aus einem europäischen Land, davon über die Hälfte aus einem Mitgliedstaat der EU. Rund 15% der Zuwanderer stammten aus Asien, knapp 4% aus Afrika. Die Zuwanderung aus Europa und Asien betrifft dabei vor allem Facharbeiter und Akademiker

Dieser starken Zuwanderung steht eine Knappheit an Wohnungen gegenüber, vor allem im preisgünstigen Bereich. Das Institut der deutschen Wirtschaft hat dazu einen entsprechenden Baubedarf berechnet. Nach diesen Berechnungen müssten pro Jahr etwa 380.000 Wohnungen gebaut werden. Nur dadurch kommen Wohnungsangebot und -nachfrage wieder überein. Auch die Bundesregierung avisiert den Bau von 375.000 Wohnungen pro Jahr. Die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Zahlen zu den Baufertigstellungen sind jedoch ernüchternd: Für das Gesamtjahr 2018 werden 300.000 Fertigstellungen erwartet – ein Wert weit entfernt von der Zielmarke. Vergleicht man die Empirica-Prognosen zur Neubaunachfrage mit den tatsächlichen Fertigstellungen für den Zeitraum 2015 bis 2017, ergibt sich ein jährliches Defizit von ca. 100.000 bis 130.000 Wohnungen.

Eine steigende Nachfrage nach Wohnraum folgt, soweit es um Städte geht, auch aus dem Urbanisierungstrend, der sich auch im Osten Deutschlands bemerkbar auswirkt. Großstädte wie Berlin, Leipzig, Jena und Dresden waren schon in den vergangenen Jahren klare

Zuzugsgewinner. Dasselbe trifft auch auf einzelne Landeshauptstädte wie etwa Potsdam, Erfurt oder Magdeburg zu. Kleinere Universitätsstädte wie Freiberg und Greifswald ziehen viele junge Menschen an, die urban leben wollen, sich aber die Mieten in den Großstädten nicht leisten können. Alle diese Städte haben in den vergangenen zehn Jahren überproportional von der Nachfrage nach Wohnraum profitiert. Der Urbanisierungstrend ist damit kein Phänomen, das ausschließlich in den großen Metropolen festzustellen ist, auch kleinere und mittelgroße Städte profitieren von diesem Trend.

Dieses Ungleichgewicht zwischen einer hohen Nachfrage (ausgelöst durch eine wachsende Bevölkerung) und einem zu geringem Angebot an neu gebauten Wohnungen sorgt für steigende Mieten, in einem ersten Schritt insbesondere in den großen Metropolen. Junge Familien und Geringverdiener ziehen aufgrund dieser steigenden Mieten in einem nächsten Schritt häufig ins Umland oder weichen auf andere (noch günstigere) Städte aus. Dadurch erfahren auch diese Regionen eine erhöhte Nachfrage und auch hier steigen die Mieten. Hierdurch entwickelt sich eine nahezu bundesweit stark steigende Nachfrage nach Wohnraum.

Die Digitalisierung von Geschäftsprozessen und Produkten ist auch für Wohnimmobilienunternehmen mittlerweile eine wesentliche Herausforderung, aber auch eine wesentliche Chance. Im Hinblick auf interne Geschäftsprozesse können durch eine zunehmende Digitalisierung Effizienzen gehoben werden, das heißt die Prozesse werden beschleunigt und können durch systemseitige Kontrollen qualitativ verbessert werden. Im Bereich der Mieterkommunikation bieten digitale Prozesse, wie zum Beispiel Mieter-Apps, oft einen schnelleren und besser nachzuverfolgenden Austausch zwischen Mieter und Vermieter. Auch bietet die Digitalisierung Chancen für neue Produkte, die der Eigentümer seinen Mietern anbieten kann, wie zum Beispiel im Bereich der Smart-Home-Technologie oder auch durch eine digitale Auswertung von Mieterdaten und Mieteranfragen im Hinblick auf Servicedienstleistungen rund um das Wohnen, die für Mieter von Interesse sein könnten, wie zum Beispiel Car-Sharing-Angebote. Für die Nutzung dieser Chancen sind fortlaufende Investitionen erforderlich, daher werden aus unserer Sicht in erster Linie große Bestandhalter in der Lage sein, digitale Prozesse voranzutreiben und neue Produkte zu entwickeln.

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

Nachhaltige Unternehmensentwicklung

Als großem Immobilienunternehmen kommt der TAG eine besondere gesellschaftliche Verantwortung zu. Daher beziehen wir Nachhaltigkeitsaspekte entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette in unsere Unternehmensstrategie ein. Wir verstehen die nachhaltige Unternehmensentwicklung dabei als ganzheitliches Konzept mit Synergieeffekten zwischen den verschiedenen Nachhaltigkeitsebenen: Mit wirtschaftlicher Stabilität und dauerhaften Erträgen schaffen wir die Voraussetzungen für soziales und ökologisches Engagement. Und unsere sozialen und ökologischen Maßnahmen wirken sich 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. Die nachfolgenden Aspekte stellen die diesbezüglichen Schwerpunkte dar:

Mitarbeiter

Ein nachhaltiges Personalmanagement ermöglicht es, die Kompetenzen und Potenziale unserer Mitarbeiter zielgerichtet einzusetzen und weiterzuentwickeln. Es fördert die Motivation und das Engagement unserer Mitarbeiter und trägt maßgeblich zum Unternehmenserfolg bei. Wichtige Faktoren sind dabei eine wertschätzende Unternehmenskultur mit flachen Hierarchien, hohem Verantwortungsbewusstsein und konstruktivem Austausch. Wir legen großen Wert auf eine vielfältige Belegschaft und Chancengleichheit für alle Mitarbeiter unabhängig von Herkunft, Geschlecht, Alter und körperlichen Beeinträchtigungen.

Auch im Hinblick auf den demografischen Wandel und den zunehmenden Fachkräftemangel ist es für uns wichtig, unsere Mitarbeiter gezielt zu qualifizieren und im Unternehmen zu halten. Durch individuelle Entwicklungsmöglichkeiten können wir Mitarbeitern und dem Unternehmen den größten Nutzen bieten. Dafür unterstützen wir unsere Mitarbeiter durch umfangreiche Weiterbildungsangebote und bilden Schulabsolventen in verschiedenen Immobilienberufen aus.

Soziales Engagement

Attraktive Wohnungsbestände und lebenswerte Wohnquartiere sowie guter Service sind für die Vermietbarkeit unserer Bestände entscheidend. Auch der regelmäßige und serviceorientierte Kontakt mit unseren Mietern vor Ort steigert die Mieterzufriedenheit und stärkt das gegenseitige Vertrauen. Starke Standorte mit einem gepflegten Wohnumfeld und Aufenthaltsmöglichkeiten, soziale Hilfsangebote, Dienstleistungen und eine intakte Infrastruktur sowie Freizeitangebote steigern unseren langfristigen Vermietungserfolg. Ein Schwerpunkt unseres lokalen und sozialen Engagements ist die Einrichtung und der Betrieb einer Vielzahl von Freizeit- und Familienzentren im unmittelbaren Umfeld unserer Bestände. Damit fördern wir das Miteinander und den sozialen Zusammenhalt sowie eine hohe Identifikation unserer Mieter mit ihrem Quartier.

Ökologische Maßnahmen

Vor dem Hintergrund von Klimaschutz und Energiewende und dem hohen Einfluss von Gebäuden und Wohnungen auf den Gesamtenergieverbrauch ist für einen großen Immobilienbestandhalter wie die TAG der verantwortungsbewusste Umgang mit Ressourcen und der Umwelt unabdingbar. Energieeinsparungen, verbesserte Energieeffizienz und nachhaltiges Ressourcenmanagement werden daher als wichtige Aspekte bereits in vielen Unternehmensprozessen berücksichtigt, insbesondere bei Instandhaltung und Modernisierung (zum Beispiel Verwendung langlebiger Materialien und Wiederverwertung) sowie in Beschaffungsprozessen (zum Beispiel durch elektronische Workflows und digitalisierte Akten). Weitere Möglichkeiten für Energieeinsparungen und Ressourcenschonung eröffnen sich durch unser neu aufgebautes Geschäftsfeld Energiemanagement.

Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf unseren Nachhaltigkeitsbericht, der nicht Bestandteil dieses Lageberichts ist und der auf den Internetseiten der TAG unter der Internetadresse www.tag-ag.com im Bereich „Investor Relations/Finanzberichte/Nachhaltigkeitsberichte“ abrufbar ist.

Forschung und Entwicklung

Die TAG 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.

Wirtschaftsbericht

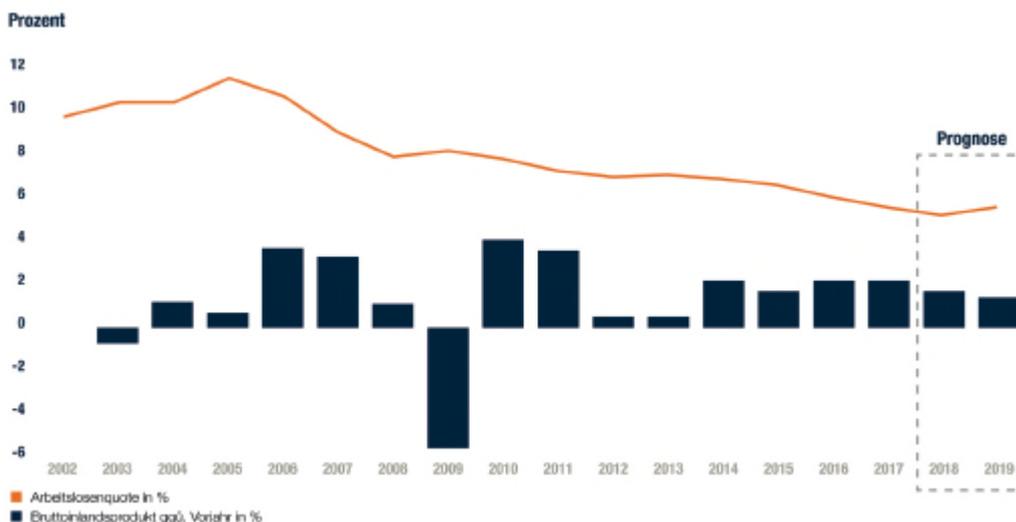
Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft zeigte für das Jahr 2018 ein solides Wachstum – mit einem Anstieg um 1,5% blieb das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Ergebnis jedoch leicht hinter den ursprünglichen Erwartungen (zum Beispiel +1,8% Herbstprognose des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, DIW) zurück, zeigt aber einen unverändert positiven Trend. Das Jahr 2017 wies im Vergleich einen Anstieg von 2,2% auf.

Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft war dabei insbesondere die Binnenwirtschaft. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben (+1,0% beziehungsweise +1,1%) sowie die Bauinvestitionen (+3,0%) wurden ausgeweitet. Die Inflationsrate – gemessen an der Veränderung des Verbraucherpreisindex – lag im Jahresdurchschnitt 2018 bei +1,9% gegenüber 2017 (+1,7% im Dezember 2018 im Vergleich zum Vorjahresmonat).

Unter dem Strich deutet damit viel darauf hin, dass sich das Tempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren des überdurchschnittlichen Wachstums normalisiert. Die deutsche Bundesbank und das DIW prognostizierten im Dezember 2018 einen Anstieg des BIP von 1,6% für das Jahr 2019, das ifo Institut für Wirtschaftsforschung geht von 1,1% aus. Trotz einer global abgeschwächten Konjunktur setzt sich das Wachstum damit fort.

Der Arbeitsmarkt spiegelt ebenfalls die positive Entwicklung wieder, auch wenn der wirtschaftliche Aufwärtstrend etwas an Schwung verloren hat: Die Arbeitslosigkeit lag im Dezember 2018 im Bundesdurchschnitt bei lediglich 4,9% (Vorjahr 5,3%).



Die Zinsentwicklung der vergangenen Jahre war vorteilhaft für Kreditnehmer und nachteilig für Sparer: Von einer kleinen Unterbrechung im Jahr 2011 abgesehen, hat die EZB die Zinsen in den vergangenen Jahren immer weiter gesenkt. Der wichtigste Leitzins, der sogenannte Hauptrefinanzierungssatz, liegt seit März 2016 bei 0%. An den Kapitalmärkten notierte der Zins einer zehnjährigen Bundesanleihe zu Beginn des Jahres 2018 bei 0,42%, zum Jahresende belief sich die Rendite auf 0,25%. Auch der zehnjährige MidSwap-Satz, der in der gewerblichen Immobilienfinanzierung, ergänzt um die jeweilige Marge des Kreditgebers, regelmäßig den letztendlich zu zahlenden Finanzierungszins bestimmt, zeigte ebenfalls nur wenig Veränderungen und betrug 0,81% zum Jahresende 2018 nach 0,89% zu Jahresbeginn.

Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

Deutschland ist als Immobilienstandort und Investmentmarkt, sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien, unverändert attraktiv. In den letzten zehn Jahren haben institutionelle Investoren für rund eine halbe Billion Euro Wohn- und Gewerbeimmobilien gekauft (Wohnimmobilien EUR 120 Mrd., Gewerbeimmobilien EUR 380 Mrd.).

Seit 2008 stieg das Transaktionsvolumen stetig und hatte im Jahr 2018 mit einem Wert (auf Basis aller veröffentlichten Transaktionen) von EUR 78 Mrd. fast erneut den Spitzenwert aus dem Jahr 2015 (EUR 79 Mrd.) erreicht. Auch schon in 2017 lag das Transaktionsvolumen mit EUR 73 Mrd. stabil auf hohem Niveau. Im vergangenen Geschäftsjahr dominierten erneut die Transaktionen im Zusammenhang mit dem Verkauf im Gewerbeimmobilienmarkt mit einem Anteil von EUR 60,5 Mrd. beziehungsweise 78% des Gesamttransaktionsvolumens in Deutschland. Mit EUR 17,6 Mrd. für Wohnimmobilieninvestments wurde jedoch in diesem Bereich das zweitbeste Ergebnis innerhalb der letzten 15 Jahre erreicht. Das Transaktionsvolumen bei Wohnimmobilien stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 13%. Bezogen auf die Käufergruppen waren deutsche Investoren im Jahr 2018 sowohl bei Gewerbeimmobilientransaktionen (60%) als auch bei Wohnimmobilientransaktionen (80%) am aktivsten.

Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes

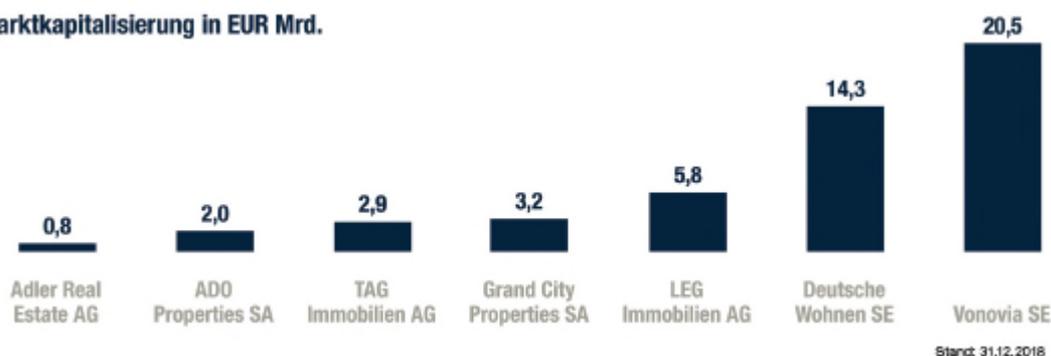
Die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten erhöhte sich mit 138.000 Einheiten um etwa 19,0% (Vorjahr: 116.000). Im Durchschnitt betrug das Transaktionsvolumen bei Portfolioverkäufen EUR 31,9 Mio. beziehungsweise 227 Wohneinheiten und wies damit eine ausgeglichenerere und gleichmäßigere Struktur auf, mit kleineren und mittelgroßen Verkäufen als häufigstem Fall, im Vergleich zu Vorjahren, in denen regelmäßig große Transaktionen dominierten. Aufgrund der stark gestiegenen Wohnimmobilienpreise in den Ballungsräumen, die zu begrenzten Renditemöglichkeiten führen, weichen Investoren zunehmend in die sogenannten „B-Städte“ aus. Mit etwa 78% der gehandelten Wohneinheiten überwogen in 2018 die Wohnimmobilienmärkte dieser Städte – auf die Metropolen der Top 7 („A-Städte“ Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt a.M., Düsseldorf und Stuttgart) entfielen die restlichen 22%. Im laufenden Jahr 2019 wird mit einem nur etwas geringeren Transaktionsvolumen von ca. EUR 17 Mrd. gerechnet. Auch wenn die Nachfrage nach Wohnimmobilien ungebrochen hoch ist, bleibt das Angebot an größeren Portfolios voraussichtlich weiter gering.

Die hohe Miet- und Kaufpreisdynamik der letzten Jahre trägt dazu bei, dass institutionelle Investoren wie Pensionskassen, Versicherungen und Fonds den Wohnungsmarkt mit prägen. Nicht nur mit Direktinvestments beziehungsweise dem Ankauf von Wohnungen und Portfolios wurde der Bestand erhöht, sondern auch durch indirekte Investitionen in Spezialfonds und auch in börsennotierte Unternehmen. Insgesamt zählen mehr als 900.000 Wohnungen in Deutschland zum Bestand der börsennotierten Immobilienunternehmen und die gesamte Marktkapitalisierung betrug Ende 2018 rund EUR 50 Mrd. In der Vergleichsgruppe der börsengelisteden Wohnimmobilien-Aktiengesellschaften stellt sich die Anzahl der Wohnungen (zum Ende des dritten Quartals 2018) und die Marktkapitalisierung (zum 31. Dezember 2018 in EUR Mrd.) wie folgt dar:

Anzahl Wohnungen



Marktkapitalisierung in EUR Mrd.



In den kommenden Jahren ist aufgrund des hohen Bedarfs und nicht ausreichenden Angebots aus unserer Sicht damit zu rechnen, dass die Wohnungsmieten weiterhin stärker steigen als die Inflationsrate. Trotz der in den letzten Jahren gefallen Renditen wird der deutsche Wohnimmobilienmarkt damit weiterhin als Assetklasse attraktiv bleiben.

Überblick über die Wohnimmobilienmärkte, die zu den Standorten der TAG zählen

Norddeutschland (Segmente 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	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
117,6 (2017)	1,9 Mio. (2017)	5,9%(2018)	11,64 EUR/m ² (2018)	4.487 EUR/m ² (2018)
113,0 (2016)	1,8 Mio. (2016)	6,5%(2017)	11,24 EUR/m ² (2017)	4.216 EUR/m ² (2017)

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	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
5,1 (2016)	107.000 (2018)	8,7%(2018)	5,48 EUR/m ² (2018)	783 EUR/m ² (2018)
4,3 (2015)	107.000 (2017)	9,8%(2017)	5,43 EUR/m ² (2017)	677 EUR/m ² (2017)

Berlin und Brandenburg (Segment 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 zum Halbjahr 2018 in den Bundesländern Berlin und dem angrenzenden Brandenburg. Von 2016 bis zum Jahr 2020 wird mit einem Wachstum um rund 110.000 Personen gerechnet. 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. Das anhaltende Bevölkerungswachstum, die hohe Kaufkraft sowie die Leerstandsquote von 1,1% prognostizieren auch für die Zukunft einen weiteren Anstieg der Mietpreise.

Ausgewählte Daten Berlin (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung/ Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
136,6 (2017)	3,6 Mio. (2017)	7,6%(2018)	11,58 EUR/m ² (2018)	3.624 EUR/m ² (2018)
130,5 (2016)	3,6 Mio. (2016)	8,4%(2017)	10,09 EUR/m ² (2017)	3.073 EUR/m ² (2017)

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

Der Blick auf die ostdeutschen Wohnungsmärkte offenbart denselben Trend wie in westdeutschen Märkten. Der dritte im Oktober 2018 veröffentlichte TAG Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland belegt die positive Entwicklung in den neuen Bundesländern. Ein flächendeckend dynamischer Arbeitsmarkt mit durchweg sinkenden Arbeitslosenzahlen lässt die Produktivität und die Einkommen in allen 27 untersuchten Städten steigen. Mehrheitlich erhöhten sich das Pendleraufkommen und die Kaufkraft. Die positive demografische Entwicklung der letzten Jahre wirkt sich positiv auf die Zahl der Haushalte und damit auf die Wohnungsnachfrage, den stetig schwindenden Wohnungsleerstand und die Angebotsmieten aus. Auch die kleineren und mittleren Städte im Osten müssen den Wettbewerb mit den großen und vor allem im Westen bekannteren Städten nicht scheuen.

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

Ausgewählte Daten Chemnitz (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung/ Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
8,5 (2016)	248.000 (2018)	6,6% (2018)	5,04 EUR/m ² (2018)	833 EUR/m ² (2018)
8,1 (2015)	247.000 (2017)	7,1% (2017)	5,02 EUR/m ² (2017)	768 EUR/m ² (2017)

Als thüringische Hauptstadt bietet Erfurt gute infrastrukturelle Rahmenbedingungen, die zur Attraktivität des Wirtschaftsstandorts, mit namhaften Unternehmen wie Zalando, Siemens und Deutsche Post, beitragen. So ist die Arbeitslosenquote der Stadt Erfurt seit dem Jahr 2010 um über 25% gesunken.

Ausgewählte Daten Erfurt (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung/ Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
8,1(2016)	214.000 (2018)	5,5% (2018)	7,36 EUR/m ² (2018)	1.698 EUR/m ² (2018)
8,0(2015)	213.000 (2017)	6,6% (2017)	7,02 EUR/m ² (2017)	1.534 EUR/m ² (2017)

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

Ausgewählte Daten Dresden (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung/ Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
20,7 (2016) 20,2 (2015)	561.000 (2018) 557.000 (2017)	5,6% (2018) 6,1% (2017)	7,60 EUR/m ² (2018) 7,30 EUR/m ² (2017)	1.894 EUR/m ² (2018) 1.755 EUR/m ² (2017)

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. Der stetige Abbau der Arbeitslosigkeit, die positive Entwicklung des Arbeitsmarktes (+2,8% Beschäftigte 2012-2017) sowie das Wachstum der Haushalte um 3,7% (2016–2017) deuten weiter auf eine positive Entwicklung hin.

Ausgewählte Daten Gera (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung/ Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
2,6 (2016) 2,5 (2015)	101.000 (2017) 101.000 (2016)	8,4% (2018) 9,2% (2017)	5,00 EUR/m ² (2018) 4,86 EUR/m ² (2017)	685 EUR/m ² (2018) 607 EUR/m ² (2017)

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

Ausgewählte Daten Leipzig (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung/ Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
19,9 (2016) 19,3 (2015)	602.000 (2018) 596.000 (2017)	6,1% (2018) 7,0% (2017)	6,67 EUR/m ² (2018) 6,25 EUR/m ² (2017)	1.593 EUR/m ² (2018) 1.381 EUR/m ² (2017)

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

Ausgewählte Daten Rostock (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung/ Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
7,2 (2016) 7,2 (2015)	208.000 (2017) 208.000 (2016)	7,3% (2018) 8,2% (2017)	7,51 EUR/m ² (2018) 6,08 EUR/m ² (2017)	2.754 EUR/m ² (2018) 2.174 EUR/m ² (2017)

Nordrhein-Westfalen (Segment Rhein-Ruhr)

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

Ausgewählte Daten NRW (Bundesland)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung/ Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand u. Neubau)	Ø Kaufpreis (Bestand u. Neubau)
691,5 (2017)	18 Mio. (2018)	6,4% (2018)	6,82 EUR/m ² (2018)	1.111 EUR/m ² (2018)
668,9 (2016)	18 Mio. (2017)	7,0% (2017)	6,63 EUR/m ² (2017)	1.034 EUR/m ² (2017)

Geschäftsverlauf

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

Das operative Immobiliengeschäft der Gesellschaft ist demgegenüber nicht von wesentlicher Bedeutung, neben einem bereits seit einigen Jahren betriebenen Boardinghaus in Leipzig umfasst der Immobilienbestand zum 31. Dezember 2018 noch 73 Wohnungen in Riesa, die im Geschäftsjahr 2018 erworben wurden. Der überwiegende Teil des operativen Geschäfts wird innerhalb des Konzerns durch Tochtergesellschaften wahrgenommen.

Kennzahlen im Konzern

Der FFO I konnte im Vergleich zum Vorjahr in 2018 sowohl in absoluten Größenordnungen (von EUR 127,4 Mio. auf EUR 146,5 Mio.) als auch auf Basis der einzelnen Aktie (von EUR 0,87 auf EUR 1,00) deutlich gesteigert werden. Der Konzern prognostizierte im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2018 ursprünglich einen FFO I in Höhe von EUR 0,93 je Aktie, dies entsprach in absoluten Größenordnungen einem FFO I von EUR 135 Mio. bis EUR 137 Mio. Diese Prognose wurde bereits zum 30. Juni auf EUR 0,97 je Aktie, beziehungsweise auf EUR 141 Mio. bis EUR 143 Mio. angehoben. Mit einem FFO I von EUR 146,5 Mio. und einem FFO I je Aktie von EUR 1,00 für das Geschäftsjahr 2018 wurde diese Prognose noch übertroffen.

Zum 31. Dezember 2018 beträgt der NAV EUR 17,32 je Aktie nach EUR 13,80 je Aktie zum Ende des Vorjahres. Der Konzern prognostizierte für das Geschäftsjahr 2018 einen NAV, ohne Berücksichtigung von Ergebnissen aus der Bewertung von Immobilien und derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value), in Höhe von EUR 14,00 bis EUR 14,10 je Aktie. Auch diese Prognose wurde mit einem um diese Fair Value Änderungen (Effekt von EUR 3,19 je Aktie) bereinigten NAV von EUR 14,13 je Aktie übertroffen, was im Wesentlichen auf die guten operativen Ergebnisse und stärker als erwartet gesunkenen Finanzierungskosten zurückzuführen war.

Die positive Entwicklung im Leerstandsabbau über die letzten Jahre konnte auch im Geschäftsjahr 2018 fortgeführt werden. In den Wohneinheiten des Konzerns konnte der Leerstand von 5,3% zu Jahresbeginn auf nur noch 4,7% zum Jahresende reduziert werden. Im Gesamtportfolio belief sich der Leerstand im Dezember 2018 auf 5,3% nach 5,8% zu Jahresbeginn. Damit wurde die von uns im Vorjahr getroffene Prognose, die von einem Leerstand im Gesamtportfolio des Konzerns (ohne wesentliche An- und Verkäufe) zwischen 5,3% und 5,5% ausging, erreicht.

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (das heißt ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 2,3% nach 2,0% im Vorjahr.

Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 2,6% (3,1% im Geschäftsjahr 2017). Damit wurde auch in Bezug auf das Mietwachstum die Prognose des Vorjahres, die von einem gesamten Mietwachstum auf like-for-like-Basis zwischen 2,5% und 3,0% ausging, erreicht.

Ankäufe im Geschäftsjahr 2018

Im Geschäftsjahr 2018 hat die TAG Immobilien AG selbst ein Immobilienportfolio mit 73 Einheiten in Riesa (Sachsen) erworben. Die weiteren nachfolgend dargestellten Akquisitionen und Verkäufe wurden im operativen Immobiliengeschäft in den Tochtergesellschaften realisiert:

Abschluss des Vertrags	Mecklenburg-Vorpommern Juni 2018	Thüringen Juli 2018	Sachsen Sep. 2018	Mecklenburg-Vorpommern/ Brandenburg Sep. 2018	Sonstige Nov./Dez. 2018	Gesamt 2018
Einheiten	117	80	73	1.266	1.191	2.727
Netto-Ist-Miete EUR/m ² /Monat	4,66	4,71	4,44	4,94	5,36	5,07
Leerstand in %	1,8	22,3	8,0	6,5	19,9	12,7
Kaufpreis in EUR Mio.	4,0	1,5	3,2	vertraulich	vertraulich	111,9
Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio.	0,33	0,18	0,23	4,24	3,72	8,7
Lage	Neubrandenburg	Stadtilm	Riesa	Schwerin, Angermünde, u. a.	Schwerin, Dessau, Neubrandenburg	-
Nutzen-Lasten- Übergang	Sep. 2018	Sep. 2018	Dez. 2018	Dez. 2018	Nov./ Dez. 2018	-
Multiplikatoren	12,2x	8,3x	13,9x	vertraulich	vertraulich	12,8x

Im Geschäftsjahr 2018 wurden konzernweit 2.727 (Vorjahr: 4.946) Wohnungen zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 111,9 Mio. (Vorjahr: EUR 171,5 Mio.) erworben. Als Ankaufsfaktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete wurde im Durchschnitt das 12,8-Fache (Vorjahr: 12,2-Fache) gezahlt, dies entspricht einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 7,8% (Vorjahr: 8,2%). Der Leerstand liegt in den angekauften Portfolios im Durchschnitt bei 12,7% (Vorjahr: 13,8%) und bietet damit wieder Entwicklungschancen für das aktive Asset Management im Konzern.

Verkäufe im Geschäftsjahr 2018

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 Segmenten und 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 Kapitalrecyclings.

Im Jahr 2018 bildete 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 1.614 (Vorjahr: 1.951) Einheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 66,2 Mio. (Vorjahr: EUR 129,7 Mio.) veräußert. Der durchschnittliche Faktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete belief sich auf das 12,7-Fache (Vorjahr: 18,7-Fache), dies entspricht einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 7,9% (Vorjahr: 5,3%). Der Nettoliquiditätszufluss, das heißt der nach Abzug der zurückzuführenden Kredite verbleibende Kaufpreis, belief sich im Geschäftsjahr 2018 auf rund EUR 53,5 Mio. (Vorjahr: rund EUR 98,6 Mio.).

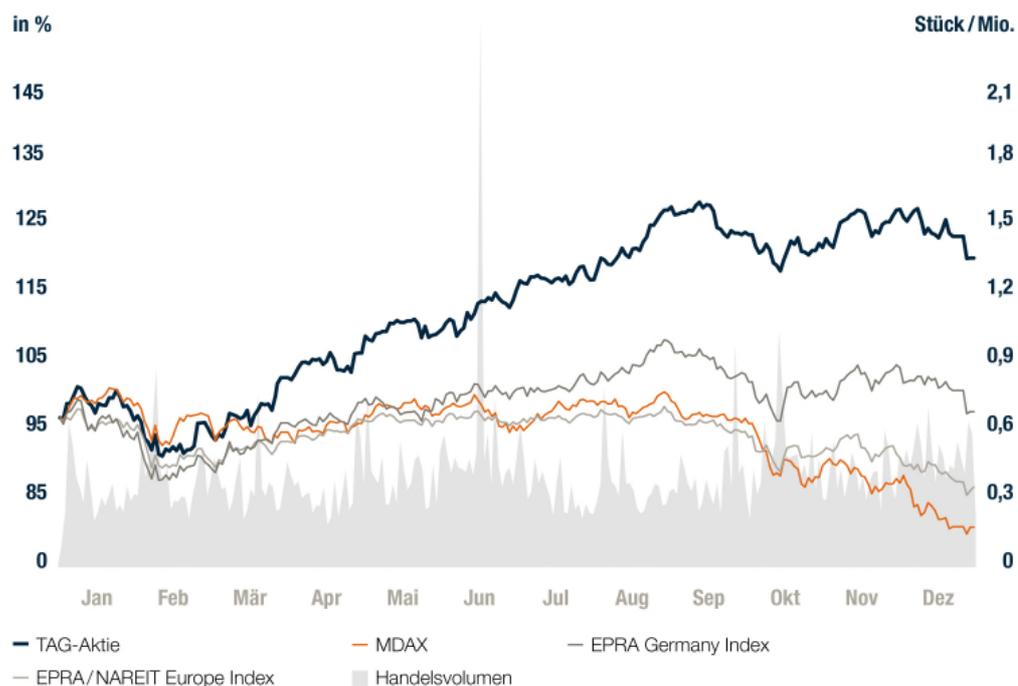
Die im Geschäftsjahr 2018 beurkundeten Verkäufe, die sämtlich durch Tochtergesellschaften realisiert wurden, stellen sich in einem Überblick wie folgt dar:

Abschluss des Vertrags	NRW / Niedersachsen Juni 2018	Brandenburg / Sachsen / Sachsen-Anhalt Dezember 2018	Privatisierung und laufende Verkäufe 2018	Total 2018
Einheiten	461	719	434	1.614
Netto-Ist-Miete EUR/ m ² /Monat	5,08	4,47	4,34	4,59
Leerstand in %	13	9	55	28
Verkaufspreis in EUR Mio.	vertraulich	vertraulich	17,3	66,2
Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio.	1,42	2,57	1,21	5,20
Netto-Bar-Erlöse in EUR Mio.	13,0	23,7	16,8	53,5
Buchgewinn in EUR Mio.	0,0	0,0	1,0	1,0
Standorte	Verschiedene	Verschiedene	Verschiedene	Verschiedene
Nutzen-Lasten-Übergang	September/Oktober 2018	Juni 2019	2018/2019	
Multiplikatoren	vertraulich	vertraulich	14,3x	12,7x

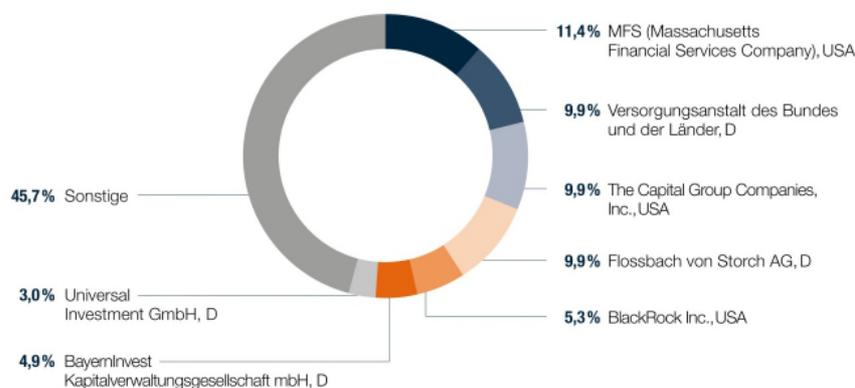
TAG-Aktie und Kapitalmarkt

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie hat sich im Geschäftsjahr 2018 wiederum sehr erfreulich entwickelt. Bei einem Schlusskurs zum Jahresende von EUR 19,91 (nach EUR 15,84 zum Ende des Vorjahres) errechnet sich für das abgelaufene Jahr ein Kursanstieg von 26% (Vorjahr: 26%). Berücksichtigt man zusätzlich die im Mai 2018 ausgezahlte Dividende von EUR 0,65 (Vorjahr: EUR 0,57) je Aktie so ergibt sich für 2018 eine Gesamtperformance von 30% (Vorjahr: 31%).

Damit lag das Papier deutlich über den europäischen und nationalen Vergleichsindizes: Der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt verzeichnete einen Rückgang um 11% (Vorjahr: Anstieg um 9%). Auf nationaler Ebene reduzierte sich der MDAX-Index um 18% nach einem Anstieg von 18% im Vorjahr, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete lediglich ein Plus von 1% (Vorjahr: Plus von 25 %).



Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 31. Dezember 2018 auf EUR 2,9 Mrd. gegenüber EUR 2,3 Mrd. zum 31. Dezember 2017. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. Dezember 2018 unverändert zum Vorjahr bei EUR 146.498.765,00 beziehungsweise 146.498.765 Stück. Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,88% des Grundkapitals. 0,12% des Grundkapitals (177.115 Stück Aktien zum 31. Dezember 2018 nach 60.000 Stück zum 31. Dezember 2017) werden durch die TAG für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung als eigene Aktien gehalten. Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht verdeutlicht:



Der im Jahresverlauf 2018 höchste Schlusskurs der TAG-Aktie betrug am 12. September 2018 EUR 21,32, der niedrigste Kurs war am 9. Februar 2018 mit EUR 14,86 zu verzeichnen. Das durchschnittliche tägliche XETRA-Handelsvolumen belief sich in 2018 auf 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 23. Mai 2018 in Hamburg stattfand, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,65 je Aktie, nach EUR 0,57 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2017 beschlossen und im Anschluss ausgezahlt. Um die Aktie auch zukünftig als attraktiven Dividentitel zu etablieren, planen wir, für das Geschäftsjahr 2018 eine erneut erhöhte Dividende von dann EUR 0,75 je Aktie auszuschütten, dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 75% des FFO I.

Wesentliche Refinanzierungen im abgelaufenen Geschäftsjahr

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

Die TAG hat im Juni 2018 im Wege einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren zwei Unternehmensanleihen platziert. Die erste Unternehmensanleihe 2018/2023 über EUR 125 Mio. hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 1,25% p.a. verzinst. Bei einem Ausgabekurs von 99,395% beträgt die effektive jährliche Verzinsung 1,38%. Die zweite Unternehmensanleihe 2018/2025 über ebenfalls EUR 125 Mio. verfügt über eine Laufzeit von sieben Jahren, der jährliche Zins beläuft sich auf 1,75%. Bei einem Ausgabekurs von 99,615% beträgt die diesbezügliche effektive Verzinsung 1,81% p.a. Beide Unternehmensanleihen sind unbesichert, nicht nachrangig und im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel zugelassen.

Parallel wurde im Juni 2018 die Unternehmensanleihe 2014/2020 über EUR 125 Mio., die mit 3,75% p.a. verzinst wurde und über eine Laufzeit bis zum 25. Juni 2020 verfügte, unter Auszahlung der noch offenen Zinskupons vorzeitig in voller Höhe zurückgekauft. Das Vorfälligkeitsentgelt aus dem vorzeitigen Rückkauf betrug EUR 9,5 Mio.

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

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

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

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 2018 einen Jahresüberschuss von EUR 27,3 Mio. nach EUR 76,3 Mio. im Geschäftsjahr 2017. Dieser Rückgang des Gewinns war vor allem auf geringere Erträge aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften sowie auf diverse Einmaleffekte zurückzuführen (dazu zählen im Wesentlichen Aufwendungen für die vorzeitig zurückgekauftete Unternehmensanleihe, einmalige Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Erträge aus konzerninternen Besserungsscheinen). Die Überleitung des Jahresüberschusses zu dem so definierten bereinigten Jahresergebnis für die TAG Immobilien AG als Einzelgesellschaft zeigt die nachfolgende Tabelle:

in Mio. EUR	2018	2017
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung	27,3	76,3
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	-19,6	-98,4
Vorfälligkeitsentgelt Unternehmensanleihe	9,5	5,7
Emissionskosten Wandelanleihe	0,0	2,9
Grunderwerbsteuerrisiken	-6,2	8,5
Ertragsteuern und latente Steuern	-5,0	8,5
Erträge aus Besserungsschein	-3,4	0,0
Bewertungseffekt Kaufpreisgarantie	0,6	-0,9
Außerplanmäßige Abschreibungen im Umlaufvermögen	0,0	2,4
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen / sonstiges	0,0	-0,9
Jahresüberschuss nach Bereinigung	3,2	4,1

Auf dieser Basis erzielte die Gesellschaft mit EUR 3,2 Mio. ein leicht unter dem Vorjahr (EUR 4,1 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. Wesentlicher Grund hierfür waren geringere Zinserträge aus konzerninternen Forderungen durch eine Reduzierung der durchschnittlichen konzerninternen Zinssätze in 2018 im Vergleich zu 2017 sowie niedrigere konzerninterne Vergütungen für Avalprovisionen.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr von EUR 47,4 Mio. in 2017 auf EUR 47,9 Mio. Davon entfallen auf die konzerninterne Kostenumlage EUR 47,7 Mio. (Vorjahr: EUR 47,2 Mio.).

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge von EUR 2,5 Mio. auf EUR 11,5 Mio. betrifft als wesentliche Positionen mit EUR 6,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) die Auflösung einer Rückstellung für Grunderwerbsteuerrisiken aus Vorjahren sowie Erträge aus einem Besserungsschein mit einem verbundenen Unternehmen von EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.)

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr von EUR 33,4 Mio. auf EUR 34,6 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 erhöhten sich leicht auf EUR 2,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.) und betreffen im Wesentlichen ERP-Software.

Die Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegt mit EUR 18,1 Mio. (Vorjahr: EUR 18,5 Mio.) leicht unter Vorjahresniveau. Davon entfallen unter anderem auf Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, EUR 4,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.), auf angemietete Geschäftsräume EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2,5 Mio.) sowie auf EDV-Kosten EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.).

Aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen erzielte die TAG Immobilien AG im Geschäftsjahr 2018 einen Ertrag in Höhe von EUR 19,6 Mio. (Vorjahr: EUR 98,4 Mio.). Der Rückgang um EUR 78,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist zunächst auf die zum Stichtag erfolgten Kündigungen von zwei Gewinnabführungsverträgen zurückzuführen, so dass eine Ergebnisvereinnahmung eines Gewinns von EUR 39,3 Mio. zeitverlagert erst im Geschäftsjahr 2019 erfolgt. Im Vorjahr enthielten die Erträge aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen zudem Erträge aus dem Verkauf eines größeren Immobilienportfolios auf Ebene einer Tochtergesellschaft von EUR 41,3 Mio. sowie umfangreichere Wertaufholungen (nach Verrechnung mit außerplanmäßigen Abschreibungen) auf den Beteiligungsansatz von Tochterunternehmen über EUR 9,2 Mio.

Das Zinsergebnis ist im Berichtsjahr auf EUR -1,9 Mio. (Vorjahr: EUR +1,6 Mio.) gesunken. Dabei verringerte sich der Zinsertrag gegenüber verbundenen Unternehmen auf EUR 22,1 Mio. (Vorjahr: EUR 28,7 Mio.), der Ertrag aus Avalprovisionen aus verbundenen Unternehmen verringerte sich auf EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5,6 Mio.). Der Zinsaufwand verringerte sich von insgesamt EUR 32,7 Mio. im Geschäftsjahr 2017 auf EUR 27,6 Mio. Auf Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen entfielen im Geschäftsjahr 2018 laufender Zinsaufwand von EUR 11,6 Mio. (Vorjahr: EUR 18,4 Mio.). Darüber hinaus entfielen EUR 9,5 Mio. auf ein einmaliges Vorfälligkeitsentgelt aufgrund des vorzeitigen Rückkaufs der Unternehmensanleihe 2014/2020 über EUR 125,0 Mio. Im Vorjahr waren EUR 5,7 Mio. für den vorzeitigen Rückkauf einer Unternehmensanleihe angefallen. Der Zinsaufwand gegenüber verbundenen Unternehmen verringerte sich von EUR 8,0 Mio. auf EUR 6,2 Mio.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme verringerte sich insgesamt um EUR 240,2 Mio. auf EUR 1.989,8 Mio. zum 31. Dezember 2018 (Vorjahr: EUR 2.230,0 Mio.). Das Umlaufvermögen reduzierte sich dabei von EUR 1.630,2 Mio. auf EUR 1.386,5 Mio. Ursächlich für die Verringerung der Bilanzsumme war im Wesentlichen der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Maßnahmen des konzerninternen Cash Managements sowie die Verringerung der Verbindlichkeiten aus Anleihen.

Die liquiden Mittel verringerten sich in der Folge von EUR 226,5 Mio. auf EUR 68,9 Mio. Der Konzern verfügte zum Stichtag insgesamt über liquide Mittel, die in Teilen auch in Tochtergesellschaften gehalten werden, von EUR 91,7 Mio. (Vorjahr: EUR 263,7 Mio.).

Das Eigenkapital verringerte sich von EUR 1.143,6 Mio. auf EUR 1.074,1 Mio. Ende 2018. Neben der Erhöhung durch den Jahresüberschuss von EUR 27,3 Mio. wirkte sich die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 95,1 Mio. eigenkapitalmindernd aus. Dennoch erhöhte sich die Eigenkapitalquote im Geschäftsjahr 2018 auf 54,0% gegenüber 51,3% im Vorjahr.

Die Steuerrückstellungen beinhalten neben den Rückstellungen für Ertragsteuern eine Rückstellung für potenzielle Verpflichtungen aus Grunderwerbsteuerrisiken der Vorjahre in Höhe von EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 8,5 Mio.). - vergleiche hierzu auch den Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht – Steuerliche Risiken“ in diesem Lagebericht.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Tantiemen in Höhe von EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.), Kosten für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.), Drohverlustrückstellungen für Kaufpreisgarantien gegenüber Minderheitsgesellschaftern von Tochterunternehmen von EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.) sowie diverse übrige Rückstellungen in Höhe von EUR 1,3 Mio. (Vorjahr EUR 1,5 Mio.).

Die Verbindlichkeiten verringerten sich insgesamt auf EUR 907,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.064,0 Mio.). Wesentliche Ursache ist der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Im Rahmen der Bündelung des Cash Managements auf Ebene der TAG Immobilien AG verringerten sich so die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von EUR 478,1 Mio. auf EUR 354,7 Mio. Gleichzeitig verringerten sich die Verbindlichkeiten aus Anleihen in Folge der Refinanzierung der Unternehmensanleihen von EUR 578,0 Mio. auf EUR 547,0 Mio.

Die TAG nutzt zur Fremdfinanzierung auch kapitalmarktbasierende Finanzierungen, wie zum Beispiel Unternehmensanleihen, Wandelschuldverschreibungen 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“).

Die wesentlichen Rahmendaten der beiden zum Stichtag ausstehenden Unternehmensanleihen stellen sich wie folgt dar:

Unternehmensanleihe WKN A2LQP69	Unternehmensanleihe WKN A2LQP77
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 August 2017 eine Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 262,0 Mio. platziert. Die wesentlichen Eckdaten sind im Folgenden dargestellt:

Wandelanleihe WKN A2GS3Y

Volumen: EUR 262 Mio.
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: 5 Jahre bis 01.09.2022
Zinssatz: 0,625 %
Ausgabekurs: 100 %
Wandlungskurs: EUR 17,8522

Die Commercial Papers haben zum Stichtag folgende Rahmendaten:

Commercial Paper WKN A2TS2A, A2TS19, A2TS2C

Volumen: EUR 35 Mio.
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: kurzfristig (Februar bis Mai 2019)
Zinssatz: 0,06 % - 0,08 %
Ausgabekurs: 99,96 % - 99,99 %

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich auf EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) und betreffen die Finanzierungen für das im Geschäftsjahr 2018 erworbene Immobilienportfolio in Riesa. Diese haben mit EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Diese Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen durch Grundschulden an Immobilien besichert.

Von verschiedenen Kreditinstituten hat die TAG zum Stichtag darüber hinaus insgesamt Kreditlinien von EUR 41,5 Mio. (Vorjahr: EUR 57,5 Mio.) zur Verfügung gestellt bekommen. Zum 31. Dezember 2018 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 17,5 Mio.) durch Grundschulden (Vorjahr: Verpfändung von Aktien von Tochterunternehmen) besichert.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Der TAG-Konzern hat, wie bereits im Vorjahr, auch im Geschäftsjahr 2018 sehr gute Ergebnisse in Bezug auf seine wesentlichen operativen Kennzahlen, Mietwachstum und Leerstandsabbau, erzielen können und hatte auch in seinen bedeutsamen finanziellen Kennzahlen FFO und NAV deutliche Steigerungen zu verzeichnen.

Im Jahresabschluss der TAG Immobilien AG blieb das bereinigte Jahresergebnis in etwa konstant und damit aus Sicht des Vorstands auf einem zufriedenstellendem Niveau. Die Eigenkapitalquote der TAG Immobilien AG liegt mit 54,0% (Vorjahr: EUR 51,3%) weiterhin auf einem gesunden Niveau und konnte durch die Tilgung von Verbindlichkeiten noch einmal gestärkt werden. Die Gesellschaft und der gesamte Konzern verfügen über ausreichende Liquidität und sind nach Einschätzung des Vorstands wettbewerbsfähig finanziert.

Dividendenvorschlag

Der Vorstand der TAG plant, vorbehaltlich der hierfür erforderlichen Zustimmung des Aufsichtsrats, aufgrund dieser positiven Entwicklung, für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividende von EUR 0,75 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,65 je Aktie) der Hauptversammlung zur Ausschüttung vorzuschlagen.

Personalbericht

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

	2018	2017
Operativ tätige Mitarbeiter	510	497
Verwaltung und Zentralbereiche	108	105
Hausmeister	0	1
Summe	618	603

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Voraussichtliche wirtschaftliche Rahmendaten

Die deutsche Wirtschaft zeigte für das Jahr 2018 ein solides Wachstum – mit einem Anstieg um 1,5% blieb das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Ergebnis jedoch leicht hinter den ursprünglichen Erwartungen (zum Beispiel +1,8% Herbstprognose des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, DIW) zurück, zeigte aber einen unverändert positiven Trend. Es deutet viel darauf hin, dass sich das Tempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren des überdurchschnittlichen Wachstums normalisiert. Die deutsche Bundesbank und das DIW prognostizierten im Dezember 2018 einen Anstieg des BIP von 1,6% für das Jahr 2019, das ifo Institut für Wirtschaftsforschung geht von 1,1% aus. Trotz einer global abgeschwächten Konjunktur setzt sich das Wachstum damit fort.

Bezogen auf die Mieten rechnen wir in 2019 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 nicht in Sicht. Angesichts des Schuldenstands einiger südeuropäischer Länder und möglicher gesamtwirtschaftlicher Risiken durch den bevorstehenden „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.

Prognose für das Geschäftsjahr 2019

Im Mittelpunkt unserer Strategie für die Aktionäre steht die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Zahlen ist für die TAG nicht mehr vorrangiges Ziel, da das Immobilienportfolio der TAG mit über 84.000 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.

Die TAG Immobilien AG übt im Wesentlichen eine Holding Funktion aus. Wesentliche Ergebnisbestandteile erzielt die Gesellschaft aus dem Immobilienvermögen in ihren Tochtergesellschaften. Die prognostischen Werte beziehen sich daher auf den gesamten Konzern.

Aufgrund der guten operativen Entwicklung und der weiteren Reduktion der Finanzierungsaufwendungen prognostizieren wir im Ergebnis für das Geschäftsjahr 2019, jeweils ohne Ergebnisse aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien sowie aus der Bewertung von Finanzderivaten und jeweils auf unverwässerter Basis, für den IFRS-Konzernabschluss

- einen FFO (als FFO I ohne Verkäufe) von EUR 154 Mio. bis EUR 156 Mio. (2018: EUR 146,5 Mio.) beziehungsweise EUR 1,06 (2018: EUR 1,00) je Aktie,
- ein EBT von EUR 155 Mio. bis EUR 157 Mio. (2018: EUR 143,1 Mio.) beziehungsweise EUR 1,07 (2018: EUR 0,98) je Aktie, und
- einen NAV je Aktie von EUR 17,50 bis EUR 17,60 (31. Dezember 2018: EUR 17,32), nach Berücksichtigung einer Dividendenzahlung von EUR 0,75 (Vorjahr: EUR 0,65) je Aktie.

Der für das Geschäftsjahr 2019 erwartete Anstieg des FFO im Konzernabschluss um ca. EUR 8 Mio. beruht im Wesentlichen auf der Annahme

- eines höheren Mietergebnisses (ca. EUR +5 Mio., überwiegend aufgrund steigender Mieten),
- eines verbesserten Dienstleistungsergebnisses (ca. EUR +2 Mio.),
- höherer Personalaufwendungen (ca. EUR -4 Mio., auch bedingt durch die weitere Internalisierung bisher externer Dienstleistungen),
- geringerer Finanzierungskosten (ca. EUR +9 Mio.)
- und höhere tatsächliche Ertragsteuern (ca. EUR -4 Mio.).

Die Prognose auf Konzernebene unterstellt zudem, dass im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 rund 500 Wohnungen aus dem laufenden kleinteiligen Verkaufsgeschäft und rund 1.600 Einheiten, die nicht zum strategischen Kernbestand zählen (sogenannte „non-core assets“), veräußert werden, woraus sich eine in der obigen Prognose bereits berücksichtigte FFO-Reduzierung (überwiegend in Form eines reduzierten Mietergebnisses) von ca. EUR 3 Mio. ergibt. Weitere Akquisitionen werden demgegenüber für Zwecke der Prognose nicht angenommen.

Die Dividende je Aktie soll für das Geschäftsjahr 2019 auf EUR 0,80 (für 2018: EUR 0,75) steigen, dies entspricht unverändert zum Vorjahr einer Ausschüttungsquote von 75% des geplanten FFO I.

Für die Leerstandsquote auf Konzernebene rechnen wir, ohne weitere Akquisitionen und Verkäufe, in Bezug auf die Wohneinheiten des Konzerns mit einem weiteren Rückgang auf rund 4,4% bis 4,7% (1. Januar 2019 inklusive der zum 31. Dezember 2018 wirksam gewordenen Akquisitionen: ca. 5,0%). Für die Miete erwarten wir auf Konzernebene ein Wachstum auf like-for-like-Basis inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau in einer Größenordnung von rund 2,5% bis 3,0% (2018: 2,6%) p.a.

Damit rechnen wir für das Geschäftsjahr 2019 mit einer Fortsetzung der sehr positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Vorjahre. Wesentliche Prognoseunsicherheiten auf Konzernebene 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 auf Konzernebene führen, umfangreichere Verkäufe demgegenüber zu einer Verringerung des für 2019 erwarteten FFO.

Für den Jahresüberschuss der TAG Immobilien AG im HGB-Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir, ohne Ergebnisse aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften und ohne Einmaleffekte (dazu zählten in 2018 im Wesentlichen Aufwendungen für die vorzeitig zurückgekauftete Unternehmensanleihe, einmalige Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Erträge aus konzerninternen Besserungsscheinen), eine leichte Steigerung gegenüber dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2018, dies wird im Wesentlichen aus einer weiteren Verbesserung des Zinsergebnisses durch die in 2018 vorgenommenen Refinanzierungen bei den Unternehmensanleihen resultieren.

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.

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Die TAG hat ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller die TAG AG und den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. 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 die TAG 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
- 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 des Objektes, 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 2019“) dargestellte erwartete Entwicklung, insbesondere des FFO I und des EBT, nicht erreicht werden würde.

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

Dieses 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.

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 2018 im gesamten Konzern zu Wertminderungen auf Mietforderungen einschließlich der gesondert ausgewiesenen Wertminderungen im Dienstleistungsergebnis von EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5,9 Mio.). Bezogen auf die Netto-Ist-Miete von EUR 302,2 Mio. (Vorjahr: EUR 293,0 Mio.) entspricht dies einer Forderungsausfallquote von 1,5% (Vorjahr: 2,0%). In der TAG 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 2019 könnten in einer derartigen Situation nicht erreicht werden.

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.

Auch wenn dies von uns, zumindest für den Prognosezeitraum 2019, 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.

Liquiditätsrisiken

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

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

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

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 1.425,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1.503,7 Mio.), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Die TAG selbst hat wie im Vorjahr keine Kreditverbindlichkeiten mit Covenantsvorgaben.

Gleichermaßen sind für die emittierten Unternehmens- und Wandelanleihen 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 gemäß § 289a Abs. 1 HGB – Bedingungen eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots“ 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 und 2018 noch nicht refinanziert worden, sodass im Bedarfsfalle durch Aufnahme neuer Bankkredite weitere Liquidität beschafft werden könnte.

Zinsrisiken

Die Aktivitäten der TAG 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 auf Konzernebene 98% (Vorjahr: 98%) des Gesamtkreditvolumens. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen verfügen wie im Vorjahr ausschließlich über feste Zinssätze. Der Anteil der Verbindlichkeiten der TAG mit einer fixen Verzinsung beträgt wie im Vorjahr 100%.

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.

Die TAG schließt langfristige Festzinssatzkredite ab, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Daneben kommen in der Vergangenheit abgeschlossene Derivate (im Wesentlichen Zinsswaps) in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: 23,1 Mio.) auf Konzernebene zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bei steigenden Zinssätzen minimieren. Diese wurden im Verlauf des Geschäftsjahres 2018 vollständig abgelöst, sodass zum Stichtag keine Zinsderivate mehr bestehen.

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 8,1 (Vorjahr: 8,6) Jahren verfügen und zu 98% (Vorjahr: 98%) über fixe Zinssätze verfügen. Auch auf Ebene 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 3,5 Jahren (Wandelanleihe) und rund 4,5 bis 6,5 Jahren (Unternehmensanleihen).

Rechtliche Risiken

Der Konzern 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 erwerber- und verbraucherfreundliche Rechtsprechung oftmals die vor Jahren durch Tochtergesellschaften 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.

Vereinzelte 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 im Konzernabschluss Rückstellungen in Höhe von EUR 4,3 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio.) gebildet, die bei einem Eintritt des jeweiligen Risikos zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen führen könnten. Im Jahresabschluss 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

Ertragsteuerliche 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 sind die steuerneutrale Einstellung von Veräußerungsgewinnen in Rücklagen (zum Beispiel nach § 6b EStG) durch entsprechende Strukturen bedeutend für die Steuerbelastung des Konzerns.

Für die vorstehend genannten Risiken, die insgesamt als mittel eingestuft werden, sind im Konzernabschluss 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. Im Jahresabschluss der TAG Immobilien AG wurden dafür Rückstellungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) gebildet.

Risiken aus Grunderwerbsteuern

Die TAG hat in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 mehrere Transaktionen, die der Übernahme von Immobiliengesellschaften dienten, in gesellschaftsrechtlichen Strukturen vorgenommen, die den jeweiligen Anteilswerb grunderwerbsteuerfrei stellen sollten. Die Anteilsverbe erfolgten dabei unter Einbindung einer zwischengeschalteten Personengesellschaft. Zum Zeitpunkt der Durchführung der Transaktionen wurde die Grunderwerbsteuerfreiheit dieser Transaktionen aus den gesetzlichen Vorschriften und aus der zum damaligen Zeitpunkt veröffentlichten Rechtsprechung beziehungsweise einem hierzu ergangenen Erlass der Finanzverwaltung abgeleitet und in verschiedenen Fällen mit den Finanzämtern abgestimmt.

Mit einem zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 veröffentlichtem Urteil aus dem September 2017 hatte der Bundesfinanzhof (BFH) seine Rechtsauffassung zur Grunderwerbsteuerfreiheit von Transaktionen mit diesen gesellschaftsrechtlichen Strukturen geändert. Konkret ging es um die Frage der grunderwerbsteuerlichen Zurechnung der Anteile, die von zwischengeschalteten Personengesellschaften gehalten werden. Aufgrund der durch das neue BFH-Urteil bestehenden Rechtsunsicherheit konnte – ungeachtet eines gegebenenfalls bestehenden Vertrauensschutzes in die vorherige Rechtslage und die aufgrund von Anzeigen an die Finanzverwaltung gegebenenfalls schon eingetretenen Verjährungen – nicht ausgeschlossen werden, dass für bestimmte in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 erfolgte Anteilsverbe das Risiko einer nachträglichen Grunderwerbsteuerbelastung bestand. Für Transaktionen aus den Jahren 2011 und 2012, bei denen der Eintritt der Festsetzungsverjährung zweifelhaft sein könnte, wurde demzufolge sowohl im Jahres- als auch im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 eine Rückstellung in Höhe von EUR 8,5 Mio. gebildet. Zum 31. Dezember 2018 konnte die Rückstellung für die in 2011 vorgenommenen Transaktionen aufgrund der nunmehr endgültig eingetretenen Verjährung anteilig in Höhe eines Teilbetrags von EUR 6,2 Mio. wieder aufgelöst werden, sodass zum Stichtag noch eine Rückstellung von EUR 2,3 Mio. für die in 2012 vorgenommenen Transaktionen angesetzt ist.

Auch wenn die Gesellschaft der Ansicht ist, dass die grunderwerbsteuerlichen Risiken durch diese Rückstellung ausreichend berücksichtigt sind, könnten sich aufgrund der derzeit unklaren Rechtslage und einer zurzeit nicht absehbaren Praxis der Finanzverwaltung über den Rückstellungsbetrag hinausgehende zusätzliche Steuerbelastungen ergeben. Dies betrifft Transaktionen mit einer möglichen nachträglichen Grunderwerbsteuerbelastung von rund EUR 20 Mio. In diesen Fällen

ist nach Auffassung der TAG aufgrund einer Anzeige der Transaktionen mittlerweile Verjährung eingetreten. Da der Eintritt der Verjährung amtlich bislang aber weder geprüft noch festgestellt worden ist, ist ein Ressourcenabfluss nicht vollständig unwahrscheinlich.

Dieses grunderwerbsteuerliche Risiko wird insgesamt als mittel eingestuft. Bei einem Eintritt des Risikos käme es zu einem entsprechenden Liquiditätsabfluss. Weiterhin könnte die Erreichbarkeit der Prognosen für das EBT und den NAV gefährdet sein, sofern die gebildete Rückstellung sich als nicht ausreichend herausstellt.

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 auf Grund 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-Gruppe 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 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. Die TAG 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 jüngst 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 2019 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.

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 Rechnungslegungsprozess

Die Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen 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 in der Konzernzentrale in Hamburg.

Sämtliche wesentlichen Prozesse 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.

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 eine Abteilung 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 unterstellte 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 Abs. 1 HGB

Die TAG Immobilien AG ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264 d HGB. Aus diesem Grund sind nach § 289a 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 2018 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 177.115 (Vorjahr: 60.000) 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 die MFS Massachusetts Financial Services Company, Boston, 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 dagegen stehen – 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 und vom 23. Mai 2018 von der Gesellschaft oder durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt jeweils zu dem gemäß den vorbezeichneten Ermächtigungsbeschlüssen festzulegenden Wandlungs- beziehungsweise Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden.

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 17. Juni 2016 eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 16. Juni 2021 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen. Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft in den Geschäftsjahren 2016 und 2017 Gebrauch gemacht und insgesamt 177.115 Stück TAG-Aktien über die Börse erworben. Auf die diesbezüglich gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG im Anhang 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 16,5 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 Gesellschafter Rechte aus einem Kontrollwechsel geltend machen könnten.

Die beiden im Juni 2018 begebenen Unternehmensanleihen mit Laufzeiten von fünf beziehungsweise sieben Jahren über insgesamt EUR 250 Mio., sehen für den Kontrollwechsel besondere Regelungen vor, danach ist die Gesellschaft zu den in den Bedingungen der Anleihe näher festgelegten Bedingungen zum Rückkauf der Anleihen verpflichtet. In Bezug auf die im September 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 der Übertragung von jeweils 5,07% (insgesamt demnach 10,14%) der Aktien einer Tochtergesellschaft auf 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 Beteiligungen 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 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

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

Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft gemäß § 289a Abs. 2 HGB (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	2018 TEUR	2017 TEUR
Rolf Elgeti	175	175
Lothar Lanz	105	105
Dr. Philipp K. Wagner	20	20
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	10	25
Prof Dr. rer. pol. Kristin Wellner	12	0
Harald Kintzel	23	20
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“), das heißt wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Einfluss ausüben, stehen 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 von rund 6,5% 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.

Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2018

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 1.861 (Vorjahr: TEUR 2.045). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf TEUR 2.132 (Vorjahr: TEUR 1.814). Die Bezüge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Vorstandsmitglieder:

	Claudia Hoyer COO				Martin Thiel CFO				Dr. Harboe Vaagt CLO			
	2017 (Ist)	2018 (Ist)	2018 (Minimum)	2018 (Maximum)	2017 (Ist)	2018 (Ist)	2018 (Minimum)	2018 (Maximum)	2017 (Ist)	2018 (Ist)	2018 (Minimum)	2018 (Maximum)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Gewährte Zuwendungen												
Festvergütung	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	14	16	16	16	7	7	7	7	14	14	14	14
Summe	434	436	436	436	427	427	427	427	434	434	434	434
Einjährige variable Vergütung	75	125	0	125	75	125	0	125	75	125	0	125
Mehrfährige variable Vergütung	175	63	0	300	175	63	0	300	175	63	0	300
Summe	250	188	0	425	250	188	0	425	250	188	0	425
Gesamtvergütung	684	624	436	861	677	615	427	852	684	622	434	859
Zufluss												
Festvergütung	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	14	16	16	16	7	7	7	7	14	13	13	13
Summe	434	436	436	436	427	427	427	427	434	433	433	433
Einjährige variable Vergütung	75	75	0	75	75	75	0	75	75	75	0	75
Mehrfährige variable Vergütung	118	210	0	210	58	191	0	191	118	210	0	210
Summe	193	285	0	285	133	266	0	266	193	285	0	285
Gesamtvergütung	627	721	436	721	560	693	427	693	627	718	433	718

Hamburg, 18. Februar 2019

Claudia Hoyer
(COO)

Martin Thiel
(CFO)

Dr. Harboe Vaagt
(CLO)

TAG Immobilien AG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	949.547,61	1.796.803,14
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.690.880,85	1.276.356,71
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.713.193,20	1.908.184,26
	<u>6.404.074,05</u>	<u>3.184.540,97</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	594.811.229,14	594.811.229,14
2. Beteiligungen	1,00	1,00
	<u>594.811.230,14</u>	<u>594.811.230,14</u>
	<u>602.164.851,80</u>	<u>599.792.574,25</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	17.910,53	16.252,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.876,07	558,25
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.311.082.359,38	1.394.780.667,20
3. Sonstige Vermögensgegenstände	6.479.141,89	8.904.845,96
	<u>1.317.563.377,34</u>	<u>1.403.686.071,41</u>
III. Guthaben bei Kreditinstituten	68.887.476,27	226.473.043,09
	<u>1.386.468.764,14</u>	<u>1.630.175.367,01</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.160.166,72	40.000,00
	<u>1.989.793.782,66</u>	<u>2.230.007.941,26</u>

TAG Immobilien AG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2018

PASSIVA

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	146.498.765,00	146.498.765,00
abzgl. Nennbetrag eigener Anteile	-177.115,00	-60.000,00
Ausgegebenes Kapital	146.321.650,00	146.438.765,00
Bedingtes Kapital: EUR 29.000.000,00 (Vorjahr: EUR 29.000.000,00)		
II. Kapitalrücklage	770.316.096,43	770.112.352,80
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	46.016,27	46.016,27
2. Andere Gewinnrücklagen	75.262,08	0,00
	121.278,35	46.016,27
IV. Bilanzgewinn	157.340.152,36	227.011.989,29
	1.074.099.177,14	1.143.609.123,36
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	2.549.299,00	8.742.795,52
2. Sonstige Rückstellungen	6.147.478,78	5.817.968,58
	8.696.777,78	14.560.764,10
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Anleihen	546.990.269,37	577.953.000,00
- davon konvertibel EUR 262.000.000,00 (Vorjahr: EUR 262.000.000,00)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.967.250,23	0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	19.114,12	19.148,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	197.241,98	434.920,91
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	354.734.817,53	478.125.710,95
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.085.488,78	7.480.136,05
- davon aus Steuern EUR 462.681,13 (Vorjahr: EUR 479.298,74)		
	906.994.182,01	1.064.012.915,91
D. Rechnungsabgrenzungsposten	3.645,73	275.930,56
E. Passive latente Steuern	0,00	7.549.207,33
	<u>1.989.793.782,66</u>	<u>2.230.007.941,26</u>

TAG Immobilien AG, Hamburg
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	170.590,50	164.051,22
b) aus Dienstleistungen	<u>47.744.125,00</u>	<u>47.231.967,00</u>
	47.914.715,50	47.396.018,22
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.658,02	-1.591,05
3. Sonstige betriebliche Erträge	11.533.836,45	2.478.106,43
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	<u>-58.534,22</u>	<u>-421.564,08</u>
5. Rohergebnis	<u>59.391.675,75</u>	<u>49.450.969,52</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-29.215.154,32	-28.040.463,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-5.344.985,77</u>	<u>-5.316.656,59</u>
- davon für Altersversorgung EUR 266.034,45 (Vorjahr: EUR 274.355,28)	-34.560.140,09	-33.357.119,68
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.058.117,81	-1.906.652,21
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-2.351.250,00
	<u>-2.058.117,81</u>	<u>-4.257.902,21</u>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.144.349,69	-18.485.139,91
9. Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	19.642.575,53	98.415.896,99
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.719.248,05	34.283.761,21
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 25.476.789,06 (Vorjahr: EUR 34.255.100,79)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-27.643.138,91	-32.716.461,36
- davon an verbundene Unternehmen EUR 6.210.722,95 (Vorjahr: EUR 7.978.971,66)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>4.954.218,20</u>	<u>-8.452.991,12</u>
13. Ergebnis nach Steuern	27.301.971,03	84.881.013,44
14. Sonstige Steuern	<u>-25.359,00</u>	<u>-8.586.114,08</u>
15. Jahresüberschuss	<u>27.276.612,03</u>	<u>76.294.899,36</u>
16. Gewinnvortrag	131.902.916,79	150.717.089,93
17. Erwerb eigener Anteile	-2.225.250,00	0,00
18. Veräußerung eigener Anteile	461.135,62	0,00
19. Zuführung zu anderen Gewinnrücklagen	<u>-75.262,08</u>	<u>0,00</u>
20. Bilanzgewinn	<u>157.340.152,36</u>	<u>227.011.989,29</u>

**TAG Immobilien AG
Hamburg**

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Grundlagen

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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) 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.

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.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich einer bestimmten Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet.

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 die 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.

Die variable 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 Vorstände auf insgesamt 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 4.387 (Vorjahr: TEUR 6.530) ausgewiesen.

Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2018 EUR 146.498.765,00 (Vorjahr: 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 gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt TEUR 146.322 (Vorjahr TEUR 146.439).

Die Gesellschaft hat im März 2018 150.000 eigene Aktien zu einem Kurs von EUR 15,84 für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung über die Börse erworben. Im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogrammes wurden 31.785 Aktien zu einem gewichteten durchschnittlichen Kurs von EUR 15,45 und 1.100 Aktien zu einem Kurs von EUR 17,42 an Mitarbeiter übertragen. Die TAG verfügt zum Stichtag über einen Bestand von 177.115 (Vorjahr: 60.000) eigenen Aktien. Dies entspricht 0,12% (Vorjahr: 0,04%) des Grundkapitals.

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 der Ermächtigungen der Hauptversammlungen vom 14. Juni 2013, vom 19. Juni 2015, vom 16. Mai 2017 und 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. Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft teilweise Gebrauch gemacht und insgesamt 177.115 Stück TAG-Aktien über die Börse erworben.

Kapitalrücklage

Die Veränderung der Kapitalrücklage resultiert im Vergleich zum Vorjahr aus der variablen Vergütung der Vorstände mit TEUR 188 (Vorjahr: TEUR 336) sowie aus der Ausgabe von Mitarbeiteraktien in Höhe von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 0).

Bilanzgewinn

Aus dem Bilanzgewinn wurden im laufenden Geschäftsjahr Ausschüttungen in Höhe von TEUR 95.109 (Vorjahr: TEUR 83.470) geleistet. Der im Bilanzgewinn enthaltene Gewinnvortrag beträgt TEUR 131.903 (Vorjahr: TEUR 150.717).

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen enthalten neben den Rückstellungen für Ertragsteuern auch eine Rückstellung in Höhe von EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 8,5 Mio.) für Grunderwerbsteuerrisiken aus Anteilerwerben aus dem Geschäftsjahr 2012. Für weiter zurück liegende Anteilerwerbe wurde die Rückstellung 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 2.240 (Vorjahr: TEUR 1.600), für ausstehende Rechnungen von TEUR 1.304 (Vorjahr: TEUR 1.043), für Tantiemen von TEUR 1.275 (Vorjahr: TEUR 1.720) sowie für Abschlussprüfungskosten von TEUR 533 (Vorjahr: TEUR 656).

Anleihen

Im August 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 einem Kupon von 0,625% p.a. verzinst. Der aktuelle Wandlungspreis beträgt EUR 17,8522 (Vorjahr: EUR 17,9331). Die Wandelschuldverschreibung verbrieft zum Stichtag das Recht auf 14.676.062 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 Juni 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.

Darüber hinaus 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 35,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.)

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte, besichert. 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)	1.967 (0)	67 (0)	278 (0)	1.622 (0)

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 681 Mio. (Vorjahr: EUR 598 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 2018 wesentliche finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie IT-Lizenz- oder Dienstleistungsverträge mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr von TEUR 4.165 (Vorjahr: TEUR 3.460), mit einer Laufzeit von über einem und bis zu fünf Jahren von TEUR 5.079 (Vorjahr: TEUR 2.462) und mit einer Laufzeit von über fünf Jahren von TEUR 5.588 (Vorjahr: TEUR 0).

Latente Steuern

Zum 31. Dezember 2018 besteht grundsätzlich ein aktiver Überhang latenter Steuern, der im Wesentlichen auf steuerlichen Verlustvorträgen beruht. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurde ein Gesamtsteuersatz von 32,275% zugrunde gelegt. Aufgrund des bestehenden Aktivierungswahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB wurden zum 31. Dezember 2018 jedoch keine aktiven latenten Steuern bilanziert. Im Vorjahr bestanden passive latente Steuern in Höhe von TEUR 7.549, die überwiegend aus einem Überhang passiver latenter Steuern des Organkreises über aktive latente Steuern auf Verlustvorträge der TAG Immobilien AG beruhten.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

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

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

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, mit TEUR 6.200 insbesondere für Grunderwerbsteuerrisiken aus Vorjahren, von TEUR 6.341 (Vorjahr: TEUR 1.298), Erträge aus einem Besserungsschein mit einem verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 3.365 (Vorjahr: TEUR 0), diverse Kostenerstattungen in Höhe von TEUR 1.136 (Vorjahr: TEUR 648) sowie sonstige periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 245 (Vorjahr: TEUR 441).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten überwiegend Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, in Höhe von TEUR 4.201 (Vorjahr: TEUR 3.421), Raumkosten von TEUR 2.593 (Vorjahr: TEUR 2.468), EDV-Kosten von TEUR 1.669 (Vorjahr: TEUR 1.147), Kommunikationskosten von TEUR 1.464 (Vorjahr: TEUR 1.329), Kfz- und Reisekosten von TEUR 1.396 (Vorjahr: TEUR 1.393) und Emissionskosten für die Wandelschuldverschreibung und Unternehmensanleihen von TEUR 135 (Vorjahr: EUR 2.880).

Zinsaufwand

Die TAG hat im Juni 2018 die bestehende Unternehmensanleihe 2014/2020 über EUR 125 Mio., die mit 3,75% p.a. verzinst wurde und über eine Laufzeit bis zum 25. Juni 2020 verfügte, unter Auszahlung der noch offenen Zinskupons vorzeitig in voller Höhe zurückgekauft. Der einmalige Zinsaufwand aus diesem Rückkauf betrug EUR 9,5 Mio.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag entfallen auf einen Ertrag aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 7.549 (Vorjahr: Aufwand von TEUR 6.660) und auf laufende Ertragssteuern des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von TEUR 2.279 (Vorjahr: TEUR 2.050).

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten Kraftfahrzeugsteuern von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 26). Im Vorjahr war darüber hinaus eine Rückstellungszuführung für potentielle Risiken aus Grunderwerbsteuern aus Vorjahren in Höhe von EUR 8,5 Mio. enthalten.

Dividendenvorschlag

Der Vorstand der TAG plant, vorbehaltlich der hierfür erforderlichen Zustimmung des Aufsichtsrats, für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividende von EUR 0,75 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,65 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

Mit der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg, und mit der Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg, wurden in der Vergangenheit Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH wurde zum 31. Dezember 2018 gekündigt.

Honorar des Abschlussprüfers

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG geprüft. Daneben wurden Beratungsleistungen in Zusammenhang mit der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen (Zinsschranke) sowie mit dem steuerlichen Risikomanagementsystem erbracht. Ferner wurden eine Schulung zu internen Fortbildungszwecken und ein Workshop im Zusammenhang mit der nicht finanziellen Erklärung durchgeführt.

Das für das Geschäftsjahr 2018 der Gesellschaft berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von TEUR 721 (Vorjahr: TEUR 654) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 698 (Vorjahr: TEUR 633), für steuerliche Beratungsleistungen von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 13) und für sonstige Leistungen von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 8). Die Honorare beinhalten Nachbelastungen in Höhe von TEUR 64 (Vorjahr: Nachbelastung TEUR 12) 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 haben.

Mitglieder des Vorstands und ihre Gesamtbezüge

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2018 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien (COO), Potsdam
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand (CFO), Hamburg
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation (CLO), Hamburg
 - TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender)

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 1.861 (Vorjahr: TEUR 2.045). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf TEUR 2.132 (Vorjahr: TEUR 1.814).

Die seit dem Geschäftsjahr 2018 gültige variable Vergütung sieht eine Barvergütung („Short Term Incentive Plan“) bis maximal TEUR 125 p.a. vor, die in Abhängigkeit von der Entwicklung bestimmter finanzieller Kennzahlen gewährt wird. Die Auszahlung der Barvergütung erfolgt in voller Höhe nach Ende des betreffenden Geschäftsjahres. Des Weiteren wird eine Vergütung in TAG-Aktien gewährt („Long Term Incentive Plan“), die sich an der Aktienkursentwicklung über einen 3-Jahres-Zeitraum bemisst. Die variable Aktienvergütung in Form des LTIP beinhaltet eine Zielvergütung von TEUR 150 p.a. und ist der Höhe nach auf TEUR 300 p.a. begrenzt (cap). Die Übertragung der durch den LTIP dem Vorstand zustehenden TAG-Aktien erfolgt nach Ablauf des jeweiligen 3-Jahreszeitraums.

Für das Geschäftsjahr 2017 bestand die variable Vergütung des Vorstands zur Hälfte in einer Barkomponente (maximal TEUR 125 p.a.), die in zwei aufeinander folgenden jährlichen Raten ausgezahlt wurde, und zur Hälfte in einem Anspruch auf TAG-Aktien (ebenfalls begrenzt auf TEUR 125 p.a.), die nach einer Sperrfrist von drei Jahren an den Vorstand übertragen werden. Unter Berücksichtigung des Wertabschlags aufgrund fehlender Dividendenberechtigung ergab sich zum 31. Dezember 2017 ein beizulegender Zeitwert dieser Aktienvergütung von TEUR 112 je Vorstandsmitglied.

Im Hinblick auf die Angaben zur Vergütung des Aufsichtsrats und der Vorstandsmitglieder wird auf den Abschnitt „VIII. Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft gemäß § 289a Abs. 2 HGB (Vergütungsbericht)“ des Lageberichts verwiesen.

Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Gesamtbezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2018 sind nachfolgend dargestellt:

- Herr Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (Vorsitzender)
 - Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Vorsitzender)
 - Staramba SE, Berlin
 - Laurus Property Partners GmbH, München
 - creditshef Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Vorsitzender), seit Mai 2018
 - Highlight Event and Entertainment AG, Pratteln, Schweiz, seit Juni 2018
- Herr Lothar Lanz, Diplom-Kaufmann, München (stellvertretender Vorsitzender)
 - Axel Springer SE, Berlin
 - Zalando SE, Berlin (Vorsitzender)
 - home24 SE, Berlin (Vorsitzender)
 - Bauwert Aktiengesellschaft, Bad Kötzting (stellvertretender Vorsitzender)
 - Dermapharm Holding SE, Grünwald, seit Januar 2018
 - Kinnevik AB, Stockholm, Schweden, bis Mai 2018
- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin
 - Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam
- Frau Prof. Dr. Kristin Wellner, Hochschulprofessorin, Leipzig, seit Mai 2018
- Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht, Diplom-Ingenieur, Berlin, bis Mai 2018
- 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.

Anzahl der Arbeitnehmer

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2018 609 (Vorjahr: 619) beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 617 (Vorjahr: 603) Mitarbeiter tätig, darunter 509 (Vorjahr: 497) operative Tätige, 108 (Vorjahr: 105) in der Verwaltung und in Zentralbereichen sowie 0 (Vorjahr: 1) Hausmeister.

Mitgeteilte Beteiligungen nach § 33ff WpHG

Die Gesellschaft erhielt im Geschäftsjahr 2018 nachfolgende Mitteilungen gem. § 33ff WpHG:

- Die **BlackRock, Inc.** Wilmington DE, U.S.A., hat der TAG Immobilien AG mitgeteilt, dass ihr indirekt gehaltener Stimmrechtsanteil am 08.01.2018 4,83% betragen hat und die Meldeschwelle von 5% unterschritten ist. Darüber hinaus wurde ein Anteil an Finanzinstrumenten der Gesellschaft in Höhe von 1,02% gemeldet (insgesamt 5,86%).
Mit Datum vom 09.01.2018 wurde der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,17% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 1,01% (insgesamt 6,18%).
Mit Datum vom 10.01.2018 wurde der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 4,84% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 0,99% (insgesamt 5,83%).
Mit Datum vom 02.02.2018 erhöhten sich die indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 5,07%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 1,07% (insgesamt 6,14%).
Mit Datum vom 07.02.2018 verminderten sich die indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 4,98%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 1,03% (insgesamt 6,00%).
Mit Datum vom 09.02.2018 erhöhten sich die indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 5,05%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 1,00% (insgesamt 6,05%).
Am 13.02.2018 verminderte sich die Anzahl der indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 4,97%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten lag unverändert bei 1,00% (insgesamt 5,97%).
Zum 15.02.2018 erhöhte sich die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte auf 5,24%, die Anteile an Finanzinstrumenten verminderten sich auf 0,94% (insgesamt 6,18%).
Am 16.02.2018 verminderte sich die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte auf 4,96%, die Anteile an Finanzinstrumenten verminderten sich auf 0,93% (insgesamt 5,89%).
Zum 23.02.2018 erhöhte sich die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte auf 5,12%, die Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf bei 0,90% (insgesamt 6,02%).
Mit Datum vom 26.02.2018 verminderten sich die indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 4,98%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 0,89% (insgesamt 5,86%).
Mit Datum vom 02.03.2018 erhöhten sich die indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 5,16%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 0,94% (insgesamt 6,11%).
Am 05.03.2018 verminderte sich die Anzahl der indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 4,83%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 0,92% (insgesamt 5,76%).
Mit Datum vom 06.03.2018 erhöhten sich die indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 5,23%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten lag unverändert bei 0,92% (insgesamt 6,15%).
Am 07.03.2018 verminderte sich die Anzahl der indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 4,83%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 0,96% (insgesamt 5,80%).
Mit Datum vom 08.03.2018 erhöhten sich die indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 5,23%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 1,01% (insgesamt 6,25%).

Mit Datum vom 12.03.2018 verminderten sich die indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 4,85%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 1,39% (insgesamt 6,24%).

Am 20.03.2018 erhöhte sich die Anzahl der indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 5,56%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 0,60% (insgesamt 6,16%).

Mit Datum vom 23.03.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,47% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten lag unverändert bei 0,60% (insgesamt 6,07%).

Mit Datum vom 28.03.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,54% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 0,55% (insgesamt 6,09%).

Mit Datum vom 03.04.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,98% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 0,51% (insgesamt 6,49%).

Mit Datum vom 04.04.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,54% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 0,49% (insgesamt 6,03%).

Mit Datum vom 13.04.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,86% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 0,45% (insgesamt 6,31%).

Mit Datum vom 16.04.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,55% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 0,43% (insgesamt 5,98%).

Mit Datum vom 17.04.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,47% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 0,42% (insgesamt 5,90%).

Mit Datum vom 18.04.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,53% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 0,37% (insgesamt 5,90%).

Mit Datum vom 19.04.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,98% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten lag unverändert bei 0,37% (insgesamt 6,34%).

Mit Datum vom 20.04.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,54% gemeldet, die Höhe

der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 0,38% (insgesamt 5,92%).

Mit Datum vom 11.05.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,28% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 0,79% (insgesamt 6,07%).

Mit Datum vom 16.05.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,58% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 0,20% (insgesamt 5,78%).

Mit Datum vom 07.06.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,66% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 0,24% (insgesamt 5,90%).

Mit Datum vom 15.06.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,74% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 0,49% (insgesamt 6,23%).

Mit Datum vom 18.06.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,62% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 0,60% (insgesamt 6,22%).

Mit Datum vom 17.07.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,74% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 0,45% (insgesamt 6,18%).

Mit Datum vom 18.07.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,71% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 0,46% (insgesamt 6,17%).

Mit Datum vom 20.07.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,89% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 0,23% (insgesamt 6,12%).

Mit Datum vom 24.07.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,92% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 0,19% (insgesamt 6,11%).

Mit Datum vom 09.08.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,97% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 0,29% (insgesamt 6,27%).

Mit Datum vom 13.08.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der

BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,98% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 0,31% (insgesamt 6,29%).

Mit Datum vom 14.08.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,95% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten lag unverändert bei 0,31% (insgesamt 6,26%).

Mit Datum vom 15.08.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,97% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 0,34% (insgesamt 6,31%).

Mit Datum vom 29.08.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,92% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 0,38% (insgesamt 6,30%).

Mit Datum vom 06.09.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,62% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 0,79% (insgesamt 6,41%).

Mit Datum vom 17.10.2018 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenberührung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,30% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 0,70% (insgesamt 6,00%).

- Die **Norges Bank/ Finanzministerium des Staates Norwegen**, Oslo, Norwegen hat zum 14.03.2018 die Schwelle von 3% indirekt gehaltener Stimmrechtsanteile unterschritten, ihr Anteil betrug zu diesem Zeitpunkt 2,96%, die Anteile an Finanzinstrumenten lagen bei 0,18% (insgesamt 3,14%).
Am 19.03.2018 erhöhte sich der Anteil des Investors auf 3,16%, der Anteil an Finanzinstrumenten betrug 0,08% (insgesamt 3,24%).
Am 20.03.2018 verringerte sich der Anteil der indirekt gehaltenen Stimmrechte von Norges auf 2,79%, der Anteil an Finanzinstrumenten betrug 0,33% (insgesamt 3,12%).
Am 26.03.2018 betrug der Anteil der indirekt gehaltenen Stimmrechte 3,03%, der Anteil an Finanzinstrumenten betrug 0,30% (insgesamt 3,34%).
Mit Datum vom 05.04.2018 verminderten sich die indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 2,98% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten lag unverändert bei 0,30% (insgesamt 3,28%).
- Der TAG Immobilien AG wurde eine Bestandmitteilung der **Universal-Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung**, Frankfurt am Main, Deutschland, ein Anteil indirekt gehaltener Stimmrechte in Höhe von 3,01% zum 17.07.2018 gemeldet. Der Anteil an Finanzinstrumenten betrug 0,29% (gesamt 3,30%).

- **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%.
- Durch die **Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder**, Karlsruhe, Deutschland, wurde der TAG eine Schwellenunterschreitung unter 10% auf eine Beteiligungshöhe von 9,96% zum 27.11.2018 gemeldet. Hierbei wurden alle Stimmen direkt gehalten.
- Von der **Goldman Sachs Group, Inc.**, Wilmington, Delaware, USA, wurde der TAG Immobilien AG folgende Beteiligungshöhe an Aktien und Finanzinstrumenten gemeldet: zum 22.11.2018 betrug der Anteil an indirekt gehaltenen Stimmen 7,53%, wobei 1,27% davon auf Aktien und 6,26% auf Finanzinstrumente entfiel.
Zum 30.11.2018 betrug der Anteil insgesamt 7,02%, hiervon 1,97% Aktien und 5,04% Finanzinstrumente.
Am 3.12.2018 setzte sich die Beteiligungshöhe aus 1,94% Aktien und 4,88% Finanzinstrumenten zusammen.
Am 4.12.2018 betrug die Beteiligungshöhe an indirekt gehaltenen Stimmen 1,26% Aktien und 0,24% Finanzinstrumente.

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

2017

- Der TAG Immobilien AG wurde die Stimmrechtsmitteilung der **Capital Income Builder**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika bekannt gegeben, wonach der direkt gehaltene Stimmrechtsanteil der Gesellschaft zum 09.03.2017 die Schwelle von 5% überschritten und an diesem Tag 5,04% betragen hat.
Am 16.08.2017 betrug der Anteil der direkt gehaltenen Stimmrechte 5,00%.

Nach einer Meldung der **The Capital Group Companies, Inc.**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika hat der indirekt gehaltenen Stimmrechtsanteil der Gesellschaft zum 02.08.2017 die Schwelle von 10% unterschritten und betrug an diesem Tag 9,96%. Die Stimmen von **Capital Income Builder** wurden hierbei zugerechnet.
- Der TAG Immobilien AG wurde von der **Sun Life Financial Inc.**, Toronto, Ontario, Kanada mitgeteilt, dass am 24.03.2017 der Anteil der indirekt gehaltenen Stimmrechte 0,0% betrug (vormals 11,94%). Die Mitteilung wurde im Zusammenhang mit der von der Sun Life Financial Inc. im eigenen Namen und im Namen ihrer Tochterunternehmen abgegebenen Erklärung bezüglich der Unabhängigkeit der **Massachusetts Financial Services Company (MFS)** und deren Tochterunternehmen abgegeben. Die MFS und deren Tochterunternehmen verwalten weiterhin eine Beteiligung an der TAG Immobilien AG laut Meldung vom 15.01.2016 in Höhe von 11,39%.
- **Flossbach von Storch SICAV**, Luxemburg, Luxemburg hat der TAG Immobilien AG eine Beteiligung über Stimmrechtsanteile in Höhe von insgesamt 4,938% zum 26.09.2017 gemeldet. Hiervon wurden alle Stimmen direkt gehalten.

- 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.

2016

- **Flossbach von Storch AG**, Köln, Deutschland meldete zum 01.08.2016 einen Stimmrechtsanteil indirekt gehaltener Anteile in Höhe von 9,93% und damit eine Schwellenunterschreitung unter 10%.

2015

- Am 23.01.2015 betrug der Anteil indirekt gehaltener Stimmen der **Capital Research and Management Company**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika 5,23%.
- Die **Capital Group International, Inc.**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika 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, Vereinigte Staaten von Amerika 3,33% indirekter Stimmrechtsanteile an der TAG Immobilien AG.
- Der TAG Immobilien AG wurde von **MFS International Value Fund**, Boston, Vereinigte Staaten von Amerika 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, 18. Februar 2019

Claudia Hoyer
(COO)

Martin Thiel
(CFO)

Dr. Harboe Vaagt
(CLO)

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 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, 18. Februar 2019

Claudia Hoyer
(COO)

Martin Thiel
(CFO)

Dr. Harboe Vaagt
(CLO)

TAG Immobilien AG, Hamburg

Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2018

	Historische Anschaffungs-/ Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert			
	01.01.2018		31.12.2018		01.01.2018		31.12.2018		31.12.2018		31.12.2017	
	EUR	Zugänge	Abgänge	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Weiten	9.191.103,56	502.938,90	0,00	9.694.042,46	7.394.300,42	1.350.194,43	0,00	8.744.494,85	949.547,61			1.796.803,14
	9.191.103,56	502.938,90	0,00	9.694.042,46	7.394.300,42	1.350.194,43	0,00	8.744.494,85	949.547,61			1.796.803,14
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.414.397,92	3.447.096,75	0,00	7.861.494,67	3.138.041,21	32.572,61	0,00	3.170.613,82	4.690.880,85			1.276.356,71
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.027.029,72	481.348,02	1.829,34	5.506.548,40	3.118.845,46	675.350,77	841,03	3.793.355,20	1.713.199,20			1.908.184,26
	9.441.427,64	3.928.444,77	1.829,34	13.368.043,07	6.256.886,67	707.923,38	841,03	6.963.969,02	6.404.074,05			3.184.540,97
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	609.932.806,08	0,00	0,00	609.932.806,08	15.121.576,94	0,00	0,00	15.121.576,94	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
	609.932.807,08	0,00	0,00	609.932.807,08	15.121.576,94	0,00	0,00	15.121.576,94	594.811.230,14			594.811.230,14
	628.565.338,28	4.431.383,67	1.829,34	632.994.892,61	28.772.764,03	2.058.117,81	841,03	30.830.040,81	602.164.851,80			599.792.574,25

TAG Immobilien AG, Hamburg

Anteilsbesitzliste gem. § 285 Nr. 11 HGB

	Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung	über	Eigenkapital	Ergebnis
		%	Position	31.12.2018	2018
				TEUR	TEUR
1	TAG Immobilien AG, Hamburg				
2	Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg *	100	1, 26	79.639	0
3	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg *	100	2	8.648	0
4	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg *	100	2	946	0
5	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	100	8, 26	221	-6
6	VFHG Verwaltungs GmbH, Hamburg (vormals: Berlin)	100	2	33	1
7	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	100	2	608	14
8	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	100	2	-15	14
9	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	100	2	10	-1
10	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	100	2	1.707	252
11	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg *	100	2	150	0
12	TAG Handwerkerservice GmbH, Hamburg *	100	10	54	0
13	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100	10	278	2
14	TAG Steckelhörn Immobilien GmbH, Hamburg *	100	2	25	0
15	Perseus Immobilien Gesellschaft 9 S.à.r.l., Luxemburg **	100	2	4.418	901
16	TAG Brandenburg-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	2	37	0
17	TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	100	2	-322	-322
18	Zuhause Wohnungsunternehmen GmbH, Berlin ***	100	2	391	265
19	TAG Wohnen & Service GmbH, Hamburg	100	1, 26	-11.613	-1.921

20	TAG Immobilien Verwaltung GmbH (vormals: TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH), Hamburg	100	19	61	1
21	TAG Potsdam-Immobilien GmbH, Hamburg	100	26	150.123	5.594
22	TAG Immobilien Wohn-Invest GmbH, Hamburg *	100	21	1.035	0
23	TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Hamburg *	100	21	5.025	0
24	TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH, Hamburg *	100	21	5.025	0
25	TAG Immobilien Service GmbH, Hamburg *	100	21	507	81
26	TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg *	100	1	354.690	0
27	Energie Wohnen Service GmbH, Hamburg *	100	26	25	0
28	TAG Finance Holding GmbH, Hamburg *	100	26	25	0
29	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg *	100	28	25	0
30	TAG Nordimmobilien GmbH, Hamburg *	100	26	15.874	0
31	TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg *	100	26	5.000	0
32	TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH, Hamburg	100	26	15.438	582
33	TAG 1. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	32	1.053	0
34	TAG 2. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	32	1.027	0
35	TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	26	7.234	0
36	TAG Marzahn-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	26	25	0
37	TAG SH-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	26	4.268	0
38	TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	26	5.821	0
39	TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, Hamburg	100	26	7.297	805
40	TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	26	6.512	0
41	TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	26	6.983	0
42	TAG Chemnitz-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	26	488	0

43	TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH, Hamburg *	100	26	368	0
44	TAG Wohnen GmbH, Hamburg *	100	26	199.571	0
45	TAG Stadthaus am Anger GmbH, Hamburg *	100	26	2.003	0
46	TAG TSA Wohnimmobilien GmbH, Hamburg *	100	26	25	0
47	Multimedia Immobilien GmbH, Hamburg *	100	26	525	0
48	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	98,1	10, 26	-1.539	65
49	TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH, Hamburg	94,8	21	15.033	3.310
50	TAG Bartol Immobilien GmbH, Hamburg *	94,8	2	11.782	0
51	TAG Certram Immobilien GmbH, Hamburg *	94,8	2	12.852	0
52	TAG Sivaka Immobilien GmbH, Hamburg *	94,8	2	9.934	0
53	TAG Zidal Immobilien GmbH, Hamburg *	94,8	2	7.943	0
54	TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH, Hamburg *	94,8	2	7.225	0
55	TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH, Hamburg *	94,8	2	4.948	0
56	TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH, Hamburg *	94,8	2	5.680	0
57	TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH, Hamburg *	94,8	26	10.225	0
58	TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Hamburg	94	21	233.204	129.126
59	TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG, Hamburg	94	58	248.302	1.946
60	TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH, Hamburg	94	58	1.362	187
61	TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH, Hamburg	94	58	496	192
62	TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg *	84,8	50, 65	2.425	0
63	Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg *	84,8	50, 65	21.525	0
64	Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg *	84,8	50, 65	121	0
65	TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg *	84,1	1, 26	248.509	0

66	Colonia Wohnen GmbH, Hamburg *	84,1	65	139.892	0
67	Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	84,1	65	34	4
68	Colonio Portfolio Ost GmbH, Hamburg *	84,1	66	-2.682	180
69	Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg *	84,1	66	31.887	0
70	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	84,1	66	888	123
71	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	84,1	66	9.023	1.810
72	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg *	84,1	66	63.661	0
73	Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg	84,1	69	64.260	3.301
74	TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG, Hamburg	84,1	69	854	863
75	FC REF I GmbH, Grünwald	80	1	1.732	411
76	FC REF II GmbH, Grünwald	80	1	-1.601	-643
77	Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH i.L., Hamburg	50	2	33	-1
78	Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l. i.L., Luxemburg **	20	1	-2.511	-14.472
* Nach Gewinnabführung					
** Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Lux GAAP zum 31. Dezember 2017					
*** Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017					

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die TAG Immobilien AG, Hamburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der TAG Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des 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 Verantwor-

tung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des 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 Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 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 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 31. Dezember 2018 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

Wir verweisen auf die Ausführungen im Anhang (Kapitel „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“) zur Bewertung des Finanzanlagevermögens.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Die TAG Immobilien AG weist unter den Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 594,8 Mio (29,9 % 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 Gesellschaften. 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 Kalkulationszins-

sätze 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 oder ein von ihr beauftragter unabhängiger Bewertungssachverständiger 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 Immobiliencontrolling und Konzernrechnungswesen) sowie dem vom Unternehmen eingesetzten externen Sachverständigen für Immobilienbewertungen ein Verständnis über die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsmethode, den Bewertungsprozess und die Tätigkeit des Sachverständigen erlangt. Anschließend haben wir uns davon überzeugt, dass die Kontrollen, mit denen die richtige und vollständige Erfassung von Ist-Daten, deren sachgerechte Aufbereitung und Bereitstellung an den unabhängigen Sachverständigen 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 risikoorientiert und zufällig ausgewählte Objekte die bei den Berechnungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien berücksichtigten Ist-Daten (Adresse, vermietbare Fläche, Leerstand, Ist-Miete) mit den aktuellen Mieterbestandslisten des Unternehmens abgeglichen. Außerdem haben wir die bei der Bestimmung der immobilienpezifischen Marktmieten, des strukturellen Leerstands sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt.

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

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 oder einem von ihr beauftragten unabhängigen Bewertungssachverständigen erstellten Unternehmensbewertungen beurteilt. Zunächst haben wir uns dafür in Gesprächen mit Vertretern der Unternehmensabteilungen (insbesondere Controlling und Treasury/Finanzierung) 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 S1 i. d. F. 2008 beurteilt. Zudem haben wir risikoorientiert ausgewählte Unternehmensbewertungen rechnerisch nachvollzogen.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den 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 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des 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 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 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 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 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 Unvollständigkeits, 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 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 bedeutende 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 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 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 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 Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 23. Mai 2018 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 15. Juni 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2012 als Jahresabschlussprüfer der TAG Immobilien AG tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Rainer Thiede.

Hamburg, den 19. Februar 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thiede
Wirtschaftsprüfer

Bagehorn
Wirtschaftsprüfer

FREISEITE

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