



# GESCHÄFTS BERICHT 2018

GROWING CASHFLOWS

**TAG**  
Immobilien AG

## KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung	2018	2017 (angepasst)	2016 (angepasst)
Netto-Ist-Miete	302,2	293,0	275,2
EBITDA (bereinigt)	206,4	198,3	175,2
Konzernergebnis	488,2	313,7	200,7
FFO I pro Aktie in EUR	1,00	0,87	0,72
FFO I in EUR Mio.	146,5	127,4	97,0
AFFO pro Aktie in EUR	0,60	0,58	0,37
AFFO in EUR Mio.	88,4	84,6	50,5

Kennzahlen der Konzernbilanz	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	5.033,3	4.634,5	4.016,8
Eigenkapital	2.048,3	1.646,6	1.365,6
Eigenkapitalquote in %	40,7	35,5	34,0
LTV in %	47,3	52,3	57,1

Portfoliodaten	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Einheiten	84.426	83.140	79.754
Immobilienvolumen	4.815,5	4.275,4	3.856,6
Leerstand in % (gesamt)	5,3	5,8	6,5
Leerstand in % (Wohneinheiten)	4,7	4,8	6,1
I-f-I Mietwachstum in %	2,3	2,0	2,0
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,6	3,1	3,7

EPRA Kennzahlen	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
EPRA Überschuss pro Aktie in EUR	1,10	0,77	0,66
EPRA NAV pro Aktie in EUR	17,32	13,80	11,53
EPRA NNNAV pro Aktie in EUR	14,43	11,02	9,25
EPRA Nettoanfangsrendite in %	5,8	6,3	6,9
EPRA Leerstandsquote in %	4,8	5,7	6,3
EPRA Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %	31,7	32,4	36,3
EPRA Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %	29,1	29,8	32,5

Mitarbeiter	2018	2017	2016
Anzahl der Mitarbeiter	993	961	833

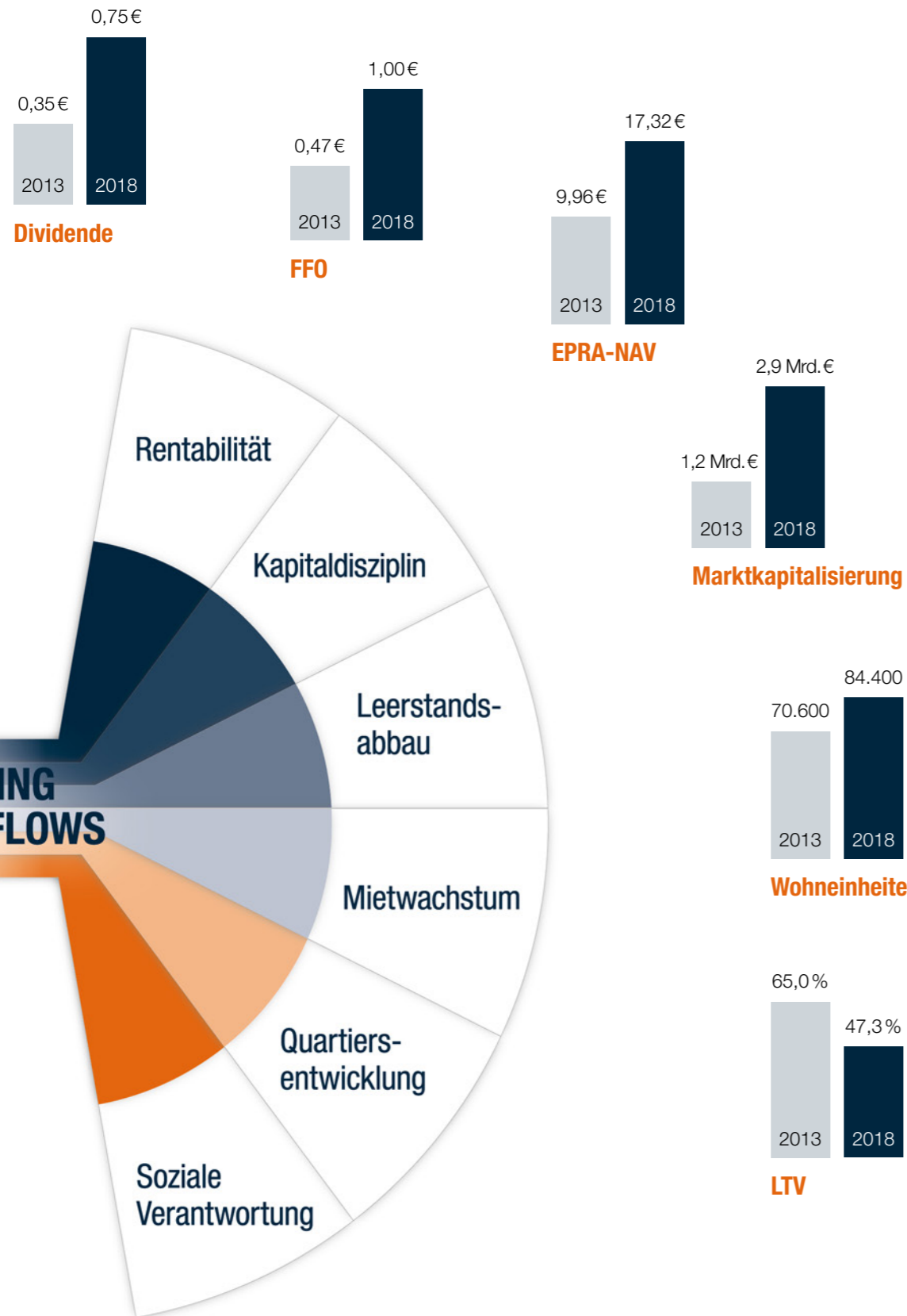
Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 31.12.2018 in EUR Mio.	2.916,8
Grundkapital zum 31.12.2018 in EUR	146.498.765
WKN/ISIN	830350/ DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 31.12.2018 (ausgegeben)	146.498.765
Anzahl der Aktien zum 31.12.2018 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	146.321.650
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	99,88
Index	MDAX/EPRA

# INHALT

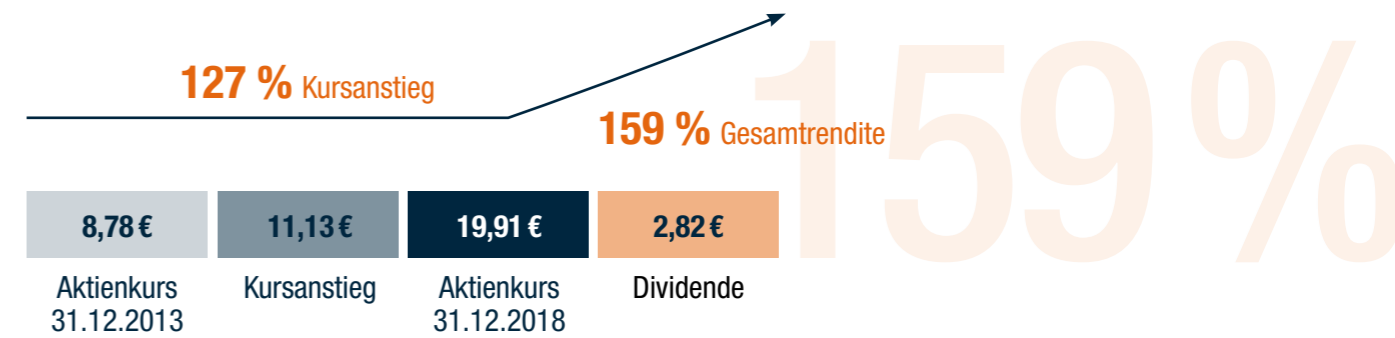
## INHALT

Kennzahlen	<b>02</b>	Nachtragsbericht	<b>56</b>
TAG im 5-Jahres-Vergleich	<b>04</b>	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	<b>57</b>
Vorwort des Vorstands	<b>05</b>	Internes Kontrollsystem und Risikomanagement	<b>67</b>
Bericht des Aufsichtsrats	<b>08</b>	Angaben nach § 315a Abs. 1 HGB	<b>68</b>
Corporate Governance Bericht	<b>14</b>	Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB	<b>71</b>
EPRA Berichterstattung	<b>20</b>	Vergütungsbericht	<b>71</b>
<b>Konzernlagebericht</b>	<b>24</b>	Konzernbilanz	<b>76</b>
Grundlagen des Konzerns	<b>24</b>	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	<b>78</b>
■ Überblick und Konzernstrategien	<b>24</b>	Konzerngesamtergebnisrechnung	<b>79</b>
■ Konzernstruktur und Organisation	<b>25</b>	Konzernkapitalflussrechnung	<b>80</b>
■ Steuerungssystem	<b>25</b>	Konzerneigenkapitalentwicklung	<b>82</b>
■ Gesellschaftliche Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt	<b>27</b>	Konzernsegmentberichterstattung	<b>83</b>
■ Nachhaltige Unternehmensentwicklung	<b>28</b>	<b>Konzernanhang</b>	<b>84</b>
■ Forschung und Entwicklung	<b>29</b>	Grundsätze der Rechnungslegung	<b>84</b>
■ Portfolio und Portfoliostrategie	<b>30</b>	Erläuterungen zur Bilanz	<b>104</b>
Wirtschaftsbericht	<b>31</b>	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	<b>120</b>
■ Gesamtwirtschaftliche Lage	<b>31</b>	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	<b>127</b>
■ Lage der deutschen Immobilienwirtschaft	<b>32</b>	Erläuterungen zur Segmentberichterstattung	<b>128</b>
■ Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes	<b>32</b>	Angaben zu Finanzinstrumenten	<b>129</b>
■ Entwicklung der einzelnen Regionen	<b>34</b>	Sonstige Angaben	<b>138</b>
■ Geschäftsverlauf	<b>37</b>	Anteilsbesitzliste gem. § 313 Abs. 2 HGB	<b>142</b>
■ Wesentliche Refinanzierungen im abgelaufenen Geschäftsjahr	<b>44</b>	Bestätigungsvermerk	<b>144</b>
■ TAG-Aktie und Kapitalmarkt	<b>45</b>	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	<b>151</b>
■ Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	<b>47</b>	TAG Finanzkalender / Kontakt	<b>152</b>

## TAG IM 5-JAHRES-VERGLEICH



## TOTAL SHAREHOLDER RETURN 2013 - 2018



# VORWORT

## VORWORT DES VORSTANDS

**Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr verehrte Damen und Herren,**

wer Ende des Jahres 2013 eine TAG-Aktie erworben hat, darf sich innerhalb von fünf Jahren nicht nur über eine Kurssteigerung von 127 % freuen, er hat zugleich auch für jede von ihm gehaltene Aktie EUR 2,82 an Dividenden erhalten. Daraus errechnet sich eine Gesamtertritte von fast 160 %. Er hat in ein Unternehmen investiert, das in dieser Zeit seinen operativen Gewinn (FFO je Aktie) um 113 % und seinen Nettovermögenswert (NAV je Aktie) um 74 % steigerte. Gleichzeitig hat sich die Marktkapitalisierung der Gesellschaft um das 2,4-fache auf EUR 2,9 Mrd. und die Anzahl der Wohnungen um fast 14.000 auf über 84.000 erhöht, und das bei einem um 18 %-Punkte reduzierten Verschuldungsgrad (LTV).

Eine sehr erfreuliche Entwicklung, die wir Ihnen heute mit der Veröffentlichung unseres Geschäftsberichtes 2018 präsentieren können. Es ist eine langfristig geplante Strategie, denn die Basis hierfür wurde bereits im Jahr 2009 gelegt, als sich die TAG vollständig auf die Vermietung von Wohnimmobilien konzentrierte und ihre Investitionen von Anfang an in sogenannten „B-Standorten“ tätigte. Gerade in Ostdeutschland, dem heutigen Schwerpunkt unseres Portfolios, war die TAG eine der ersten großen Investoren, die in dieser Zeit die Potentiale dieser Märkte erkannten. Davon profitieren wir heute sehr, denn so konnten wir nach und nach unser Portfolio zu völlig anderen Kaufpreisen erwerben, als dies heute der Fall wäre. Dadurch haben wir eine sehr gesunde Basis für renditestarke Investments und unsere kontinuierlich Jahr für Jahr erzielten operativen Erfolge geschaffen.

Wir sind davon überzeugt, dass uns diese Strategie auch in den folgenden Jahren zu weiterem rentablen Wachstum verhelfen wird. Unsere operativen Erfolge, die auf einem attraktiven Mietwachstum bei nur moderaten Investitionsanforderungen beruhen, werden uns auch zukünftig wachsende Cashflows und steigende Dividenden ermöglichen. Das geschieht jedoch nicht zu Lasten unserer Mieter. Denn unsere Strategie ist es auch weiterhin, Portfolios und Quartiere in Regionen, die von vielen Marktteilnehmern nicht ausreichend beachtet werden und unter fehlenden Investitionen und steigenden Leerständen leiden, für bestehende und neue Mieter wieder attraktiv zu machen. Das verstehen wir im Grunde als Kernstück unseres „nachhaltigen Geschäftsmodells“. Ein Begriff, der heute viel zu oft nur standardisiert verwendet wird, der für uns aber ganz einfach besagt, dass das, was den Interessen unserer Mieter entspricht, letztendlich auch im Sinne unserer Aktionäre ist.

Aber sehen wir uns die wesentlichen operativen und finanziellen Kennzahlen des Geschäftsjahres 2018 etwas näher an. Im operativen Bereich konnten wir unseren Leerstand erneut deutlich reduzieren. So belief sich dieser in unseren Wohneinheiten im Dezember 2018 auf nur noch 4,7% nach 5,3% zu Beginn des Geschäftsjahres 2018. Im Gesamtportfolio, d.h. unter Einbeziehung der Akquisitionen des letzten Jahres und der in das Wohnportfolio integrierten Gewerbeeinheiten, betrug der Leerstand zum Jahresende 5,3% nach 5,8% zum Ende des Vorjahres. Im Mietwachstum konnten wir auf like for like-Basis mit 2,6% nach 3,1% im Vorjahr eine sehr schöne Entwicklung vorweisen, und das ohne wesentliche für uns und unsere Mieter kostenintensive Modernisierungsprogramme.

Im Akquisitionsbereich wurde in 2018 der Erwerb von über 2.700 Wohnungen beurkundet. Das ist zwar weniger als im Vorjahr, in dem knapp 5.000 Wohnungen erworben wurden, aber angesichts des intensiven Wettbewerbs sind die realisierten Bruttoanfangsrenditen von im Durchschnitt 7,8% als deutlich überdurchschnittlich zu bezeichnen und nicht weit von der durchschnittlichen Rendite des Vorjahres (8,2%) entfernt. Damit können wir in unseren Märkten immer noch durch Zukäufe wachsen, wenngleich bei Akquisitionen weiterhin Preisdisziplin gefordert ist.

Die starke Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien haben wir aber auch genutzt, um uns von rund 1.600 Wohnungen zu trennen, die auf Grund ihrer Standorte nicht zum strategischen Kernbestand des Unternehmens zählten. Diese „non-core assets“ konnten wir auf Basis ihrer Buchwerte zu einer Bruttoanfangsrendite von 7,9% verkaufen. Aus diesen Veräußerungen flossen uns liquide Mittel von EUR 53,5 Mio. zu, die wir dann wieder für neue Investitionen in langfristig renditestarke Immobilien in unseren Kernmärkten nutzen können.

Im Finanzierungsbereich gelangen uns in 2018 umfangreichere Refinanzierungen bei den Unternehmensanleihen. Neben der planmäßigen Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2013/2018 über EUR 191,0 Mio. im August 2018, die mit 5,125% p.a. verzinst wurde, hatten wir bereits im Juni 2018 die Unternehmensanleihe 2014/2020, die über einen Zinscoupon von 3,75% p.a. verfügte, vorzeitig zurückgekauft. Parallel wurden zwei neue Unternehmensanleihen über jeweils EUR 125,0 Mio. begeben, die bei Laufzeiten von fünf bzw. sieben Jahren im Durchschnitt mit jährlich nur noch 1,5% verzinst werden. Zusammen mit den bereits in 2017 erfolgten Refinanzierungsmaßnahmen reduzierten sich damit unsere durchschnittlichen Fremdkapitalkosten zum Jahresende auf 1,9% p.a. bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von mehr als acht Jahren.

All dies schlägt sich in einem deutlichen Anstieg des FFO von mehr als 15% im Jahresvergleich 2018 zu 2017 nieder. Unsere FFO-Prognose, die wir im August 2018 bereits erhöht hatten, haben wir noch einmal übertreffen können. Und auch der NAV hat sich, bedingt durch eine starke Portfolioaufwertung um über 10%, mit einem Anstieg in 2018 um 26% auf nunmehr EUR 17,32 überaus positiv entwickelt.



Vorstand der TAG: Martin Thiel, Claudia Hoyer, Dr. Harboe Vaagt

Insofern schauen wir optimistisch in die Zukunft, denn die positiven Trends im deutschen Wohnimmobilienmarkt und gerade auch in unseren Märkten werden sich aus unserer Sicht weiter fortsetzen. Wie schon in der Vergangenheit wollen wir dabei die Balance zwischen ökonomischen Zielen auf der einen und sozialen Interessen auf der anderen Seite weiterhin wahren. Wie wir in diesem scheinbaren Spannungsfeld, das aus unserer Sicht für einen langfristig denkenden Investor keinen Gegensatz darstellt, umgehen, können Sie auch unserem parallel veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht 2018 entnehmen, auf den wir an dieser Stelle verweisen und den wir Ihnen sehr ans Herz legen möchten.

Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für Ihre fortlaufende Unterstützung und Ihr Vertrauen in uns auch im abgelaufenen Geschäftsjahr. Und ein besonderer Dank gilt wiederum unseren engagierten und kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrer täglichen Arbeit unseren wirtschaftlichen Erfolg erst möglich machen und die sich so positiv allen Chancen und Herausforderungen stellen, die sich aus unserem Geschäftsmodell und dem wettbewerbsintensiven Wohnimmobilienmarkt ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

**Claudia Hoyer**  
COO

**Martin Thiel**  
CFO

**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

# AUFSICHTS RAT

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

### Sehr geehrte Aktionärinnen und sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

die TAG Immobilien AG (TAG) hat ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 abschließen können, das durch eine weitere Verbesserung der Finanzkennzahlen, durch die Optimierung des Immobilienbestands und durch die fortlaufende Reduzierung der Finanzierungskosten geprägt war. Zukäufe von 2.727 renditestarken Wohnimmobilien, insbesondere zum Ende des Geschäftsjahres, führten trotz Verkäufen zu einer Steigerung des Wohnungsbestands auf rund 85.000 Einheiten. Die erfreuliche Entwicklung des Aktienkurses von EUR 15,84 zum 31. Dezember 2017 auf EUR 19,91 zum 31. Dezember 2018 sowie die erfolgreiche Platzierung von zwei Unternehmensanleihen über insgesamt EUR 250 Mio. im Juni 2018 belegen das Vertrauen, das der Kapitalmarkt der TAG nach wie vor entgegenbringt. Der Aufsichtsrat dankt allen Aktionären und Investoren für Ihre Unterstützung im Geschäftsjahr 2018.

### Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex (DCGK) und der Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Nach Maßgabe des § 90 Abs. 1 und Abs. 2 AktG berichtete der Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung, der strategischen Weiterentwicklung und insbesondere über die in 2018 durchgeführten Akquisitionen und Verkäufe. Wie in den Vorjahren umfasste die Berichterstattung des Vorstands die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der TAG und ihrer Konzerngesellschaften, den Gang der Geschäfte, die Risikolage sowie das Risikomanagement und die Compliance. Die Berichterstattung erfolgte schriftlich und mündlich. Der Vorstand stand mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden in regelmäßigem Kontakt, um sich über wichtige Geschäftsvorfälle abzustimmen. Vorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

### Zusammensetzung und Organisation des Aufsichtsrats

In der Hauptversammlung vom 23. Mai 2018 standen reguläre Wahlen zum Aufsichtsrat auf der Tagesordnung. Die Herren Rolf Elgeti, Lothar Lanz und Dr. Phillip Wagner wurden wieder gewählt. Anstelle von Herrn Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht, der aus Altersgründen nicht wieder kandidierte, wählte die Versammlung Frau Prof. Dr. Kristin Wellner in das Gremium.

In der im Anschluss an die Wahl stattfindenden konstituierenden Sitzung wurde Herr Rolf Elgeti erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Lothar Lanz zu seinem Stellvertreter gewählt. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats erfüllen alle Mitglieder das Kriterium der Unabhängigkeit im Sinne von Ziffer 5.4.2 des DCGK. Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen. Die jeweilige fachliche Kompetenz der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder ergänzt sich wechselseitig, so dass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit und Vielfalt in der Lage ist, seine Aufgaben umfassend zu erfüllen. Der Aufsichtsrat geht davon aus, dass die Wahrnehmung seiner Kontroll- und Beratungsfunktion gemäß Satzung, DCGK und Geschäftsordnung sichergestellt ist. Der Aufsichtsrat führt regelmäßig Effizienzprüfungen durch, die durch eine schriftliche Befragung der Mitglieder erfolgen.

Zur effizienten Wahrnehmung hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet. Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr zwei Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss
- Personalausschuss

Dem Prüfungsausschuss obliegen die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung bzw. Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Der Ausschuss erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, des Risikomanagements und der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit der internen Kontrollsysteme. Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses zählt zudem die Vorbereitung der Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung und die Prüfung der hierfür erforderlichen Unabhängigkeit. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über ausreichenden Sachverstand im Bereich der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Herr Lanz, Vorsitzender des Prüfungsausschusses, erfüllt die Voraussetzungen des § 100 Abs. 5 AktG.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, ist für alle Personalfragen im Hinblick auf den Aufsichtsrat sowie den Vorstand, den Abschluss und den Inhalt der Vorstandsverträge und damit in Zusammenhang stehender Beratungsgegenstände zuständig. Insbesondere schlägt der Personalausschuss dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Wahlvorschläge in der Hauptversammlung vor.

Die Besetzung des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse stellt sich wie folgt dar:

	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Personalausschuss
Rolf Elgeti	Vorsitzender	Mitglied	Vorsitzender
Lothar Lanz	Stellv. Vorsitzender	Vorsitzender	Mitglied
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	Mitglied bis 22.05.2018	Mitglied bis 22.05.2018	–
Prof. Dr. Kristin Wellner	Mitglied ab 23.05.2018	–	–
Dr. Philipp K. Wagner	Mitglied	–	Mitglied
Harald Kintzel	Mitglied	Mitglied ab 23.05.2018	–
Marco Schellenberg	Mitglied	–	–

## Sitzungen des Aufsichtsrats

In insgesamt vier Präsenzsitzungen hat der Aufsichtsrat sich jeweils über den Fortgang der Geschäftsentwicklung informieren lassen sowie Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. In eilbedürftigen Vorgängen wurden Beschlüsse auch außerhalb von Sitzungen im Rahmen von Telefonkonferenzen oder im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Die Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen des abgelaufenen Geschäftsjahres stellt sich dabei wie folgt dar:

Sitzungsteilnahme 2018 der Aufsichtsräte	20. Mär.	22. Mai	10. Sep.	14. Dez.
Rolf Elgeti	x	x	x	x
Lothar Lanz	x	–	x	x
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht (bis 22.05.2018)	x	x	N/A	N/A
Prof. Dr. Kristin Wellner (ab 23.05.2018)	N/A	N/A	x	x
Dr. Philipp K. Wagner	x	x	x	–
Harald Kintzel	x	x	x	x
Marco Schellenberg	–	x	x	x

In der bilanzfeststellenden Sitzung am **20. März 2018** setzte sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2017 sowie dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers auseinander, dessen Vertreter persönlich an der Sitzung teilnahmen und über das Ergebnis der Prüfung berichteten. Gemeinsam mit dem Abschlussprüfer wurden die Abschlüsse eingehend erörtert. In dieser Sitzung hat sich der Aufsichtsrat darüber hinaus mit der erstmals für das Geschäftsjahr 2018 abzugebenden nichtfinanziellen Erklärung gemäß §§ 289b ff., 315b HGB der TAG („Nachhaltigkeitsbericht“) befasst, der im vergangenen Geschäftsjahr veröffentlicht wurde. Im Übrigen verabschiedete der Aufsichtsrat die Beschlussgegenstände der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung und die Vorschläge für die Wahlen zum Aufsichtsrat am 23. Mai 2018, die auf den Empfehlungen des Personalausschusses beruhten.

In der Sitzung vom **22. Mai 2018** stand neben der Vorbereitung der Hauptversammlung am 23. Mai 2018 die Compliance im Konzern der TAG auf der Agenda. Der Aufsichtsrat nahm den Bericht der Compliance-Beauftragten entgegen und stimmte schließlich dem in mehreren Teilportfolios geplanten Verkauf von bis zu rund 2.400 Einheiten, die auf Grund ihrer Standorte nicht zum Kernbestand des Konzerns zählen, zu.

Gegenstand der Sitzung vom **10. September 2018** waren eine Akquisition mit 1.266 überwiegend in Schwerin und Angermünde gelegenen Einheiten und einer weiteren Gesellschaft mit rund 600 ebenfalls in Schwerin gelegenen Einheiten. Der Vorstand berichtete über verschiedene weitere Akquisitionen, die noch im Geschäftsjahr 2018 realisiert werden konnten, und stellte die Pläne zur Auflegung eines „Commercial-Papers-Programms“ vor, die der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis nahm.

In der Sitzung vom **14. Dezember 2018** legte der Vorstand dem Aufsichtsrat die Planung für die Geschäftsjahre 2019 bis 2021 vor, die anschließend von diesem gebilligt wurde. Darüber hinaus befasste der Aufsichtsrat sich mit der Übertragung von Aktien der Tochtergesellschaft TAG Colonia-Immobilien AG auf einen weiteren Mitinvestor und dem Ergebnis der Mieterumfrage 2018. Der Aufsichtsrat verabschiedete in dieser Sitzung gemeinsam mit dem Vorstand die Entsprechenserklärung für das Jahr 2018.

Neben den genannten Aufsichtsratssitzungen wurden weitere Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst, die unter anderem die Begebung der Unternehmensanleihen 2018/2023 und 2018/2025 über je EUR 125 Mio. und den vorzeitigen Rückkauf der Unternehmensanleihe 2014/2020 über ebenfalls EUR 125 Mio. und verschiedene weitere Akquisitionen betrafen.



Riesa (Sachsen)

## Arbeit im Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr drei Sitzungen durch, in denen er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit behandelte. An allen Sitzungen nahmen zeitweilig auch die Vertreter des Abschlussprüfers teil, die in diesem Zusammenhang auch über die freiwillig in Auftrag gegebene prüferische Durchsicht des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2018 berichteten. Schwerpunkt der Beratungen bildeten im Jahr 2018 zudem verschiedene Teilbereiche der Abschlussprüfung, nämlich die Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems, die IT-Systemprüfung und die Bewertung des Immobilienbestands. Der Prüfungsausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung am 23. Mai 2018 die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 vorzuschlagen. Daneben beriet sich der Vorsitzende des Prüfungsausschusses auch direkt mit dem Abschlussprüfer und ließ sich über den Ablauf und Schwerpunkte der Prüfung ausführlich unterrichten.

## Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 für die TAG Immobilien AG der von der Hauptversammlung am 23. Mai 2018 gewählten KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, gemäß den Empfehlungen des DCGK erteilt.

Der Abschlussprüfer hat seine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziffer 7.2.1 DCGK abgegeben, die keinen Anlass für Zweifel gab. Die Anforderungen von Ziffer 7.2.3 DCGK an das Auftragsverhältnis zwischen Unternehmen und Abschlussprüfer wurden erfüllt.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfte den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG erstmalig für das Geschäftsjahr 2012. Bis einschließlich der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2017 war verantwortlicher Prüfungspartner Herr WP/StB Niels Madsen. Seit dem Geschäftsjahr 2018 hat Herr WP/StB Rainer Thiede das Mandat als verantwortlicher Prüfungspartner übernommen und gemeinsam mit Herrn WP/StB Achim Bagehorn die Bestätigungsvermerke zum Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 unterzeichnet.

### **Feststellung des Jahresabschlusses und Billigung des Konzernabschlusses**

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellten Jahresabschluss und Lagebericht sowie den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich Konzernlagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 geprüft und hierzu jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 5. März 2019 intensiv beraten, nachdem der Prüfungsausschuss sich bereits zuvor intensiv und parallel zur Prüfung mit deren Ergebnis auseinandergesetzt und mit den Prüfern diskutiert hatte. Vertreter des Abschlussprüfers nahmen an der Sitzung vom 5. März 2019 persönlich teil, erläuterten die Prüfung und standen für Fragen des Gremiums zur Verfügung. Der Abschlussprüfer hat weiter bestätigt, dass das vom Vorstand eingerichtete Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und aufgrund seiner eigenen Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie der jeweiligen Lageberichte keine Einwendungen erhoben. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,75 je Aktie, schließt sich der Aufsichtsrat an. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde damit vom Aufsichtsrat festgestellt bzw. gebilligt.

### **Corporate Governance**

Wie in den Vorjahren überwachen der Aufsichtsrat und insbesondere auch der Prüfungsausschuss die Einhaltung der Grundsätze einer guten Corporate Governance durch das Management. Interessenkonflikte lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

Die im Deutschen Corporate Governance Kodex enthaltene Empfehlung, einen Sprecher oder Vorsitzenden des Vorstands zu ernennen, erfüllt die Gesellschaft derzeit nicht. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die Aufgaben des seit dem 1. November 2014 verkleinerten Vorstands über die Geschäftsordnung und den Geschäftsverteilungsplan ausreichend detailliert und sachgerecht verteilt sind und dass die TAG angemessen nach außen repräsentiert wird. Von der Bestellung eines Sprechers oder Vorsitzenden soll aus diesen Gründen auch weiterhin abgesehen werden.

Die Entsprechenserklärung der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2018 in der Dezembersitzung verabschiedet. Mit der soeben genannten Ausnahme folgt die Gesellschaft vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Im Übrigen wird auf den Bericht zur Corporate Governance innerhalb des Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2018 verwiesen.

### **Personalien**

In der Sitzung vom 22. Mai 2018 wurde auf Vorschlag des Personalausschusses die zum 1. April 2019 auslaufende Bestellung zum Vorstand und der entsprechende Vorstandsanstellungsvertrag von Herrn Martin Thiel um weitere fünf Jahre verlängert. Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht schied im Geschäftsjahr 2018 aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft aus, da er aus Altersgründen nicht mehr für eine Neuwahl kandidierte. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Ahlbrecht sehr herzlich für die vertrauensvolle und engagierte Zusammenarbeit im Gremium in den vergangenen Jahren.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der TAG, die im Berichtsjahr mit ihrem großen Einsatz die positive Entwicklung und das weitere Wachstum der Unternehmensgruppe erst möglich gemacht haben, spricht der Aufsichtsrat wie auch dem Vorstand seine Anerkennung und seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Hamburg, im März 2019

Der Aufsichtsrat

Rolf Elgeti  
Vorsitzender

# GOVERNANCE

## CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

„Corporate Governance“ umfasst die Grundsätze der Unternehmensführung und bezeichnet insgesamt den für die Leitung und Überwachung von Unternehmen bestehenden Ordnungsrahmen. Die Corporate Governance steht insbesondere für eine verantwortungsbewusste und auf eine langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung. Aufsichtsrat und Vorstand der TAG Immobilien AG (TAG) sehen in ihr eine wesentliche Voraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg, da sie das Vertrauen von Aktionären, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit in die Führung und Kontrolle des Unternehmens stärkt. Die Achtung der Interessen der Aktionäre und Mitarbeiter, die Transparenz und Verantwortlichkeit bei unternehmerischen Entscheidungen sowie ein angemessener Umgang mit den Risiken sind daher die Kernelemente der Corporate Governance und Grundlage des Handelns des Aufsichtsrats, des Vorstands und der Mitarbeiter der TAG.

Gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) erteilen Vorstand und Aufsichtsrat für den Konzern der TAG den folgenden Bericht, der ebenfalls den innerhalb des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2018 veröffentlichten Vergütungsbericht umfasst. Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB ist auf der Internetseite der TAG unter der Internetadresse [www.tag-ag.com/investor-relations/](http://www.tag-ag.com/investor-relations/) im Bereich „Corporate Governance“ abrufbar.

### **Einhaltung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex**

Im Rahmen der Umsetzung der Corporate Governance orientieren sich Vorstand und Aufsichtsrat am DCGK (Stand: 7. Februar 2017). § 161 AktG verpflichtet den Vorstand und den Aufsichtsrat jährlich zu erklären, inwieweit den Empfehlungen des DCGK entsprochen wurde und welche Empfehlungen auch zukünftig gegebenenfalls nicht angewendet werden. Im Dezember 2018 haben Aufsichtsrat und Vorstand die Entsprechenserklärung für das Jahr 2018 geprüft und gemeinsam verabschiedet.

Die TAG weicht nur in einem Punkt von den Vorgaben des DCGK ab. Sie folgt nicht der Empfehlung aus Ziffer 4.2.1, einen Sprecher oder Vorsitzenden des Vorstands zu ernennen. Zur Begründung dieser Abweichung wird auf die nachstehend abgedruckte Entsprechenserklärung sowie auf den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018 verwiesen.

### **Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats nach § 161 AktG**

Vorstand und Aufsichtsrat der TAG Immobilien AG (nachstehend auch: „Gesellschaft“) erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ (nachfolgend: DCGK) – mit der folgenden Ausnahme – in der Fassung vom 5. Mai 2015 (Bekanntmachung vom 12. Juni 2015) entsprochen wurde und den Empfehlungen in der Fassung des DCGK vom 7. Februar 2017 (Bekanntmachung vom 24. April 2017) – mit den folgenden Ausnahmen – entsprochen wird und auch künftig entsprochen wird:

Der Vorstand der Gesellschaft hat vor dem Hintergrund einer seinerzeit erfolgten Verkleinerung seit dem 1. November 2014 keinen Sprecher oder Vorsitzenden. Der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 DCGK wird insofern nicht gefolgt. Aufsichtsrat und Vorstand sind der Auffassung, dass die Aufgaben des Vorstands über die Geschäftsordnung und den Geschäftsverteilungsplan ausreichend detailliert und sachgerecht verteilt sind und dass das Gesamtgremium die Gesellschaft angemessen nach außen repräsentieren kann.

Hamburg, im Dezember 2018

Vorstand und Aufsichtsrat  
der TAG Immobilien AG



## Besetzung des Aufsichtsrats und Diversity

Gemäß Ziffer 5.4.1 des DCGK soll der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die Tätigkeit des Unternehmens, potenzielle Interessenskonflikte, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und eine Vielfalt (Diversity) berücksichtigen sollen. Der Aufsichtsrat hat seine Ziele und Kriterien zur Besetzung des Aufsichtsrats für die Besetzung des Gremiums wie folgt festgelegt:

- Jedes Mitglied des Aufsichtsrats soll über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen und hinreichend unabhängig sein. Jedes Aufsichtsratsmitglied achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seines Mandats genügend Zeit zur Verfügung steht. Aufsichtsratsmitglieder sollen nicht länger amtierend als bis zum Ende der Hauptversammlung, die auf Vollendung ihres 75. Lebensjahres folgt.
- Jedes Aufsichtsratsmitglied, das außerdem dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, darf insgesamt nicht mehr als fünf Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Gesellschaften wahrnehmen, die nicht dem Konzern derjenigen Gesellschaft angehören, in der die Vorstandstätigkeit ausgeübt wird.
- Dem Aufsichtsrat dürfen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft angehören. Dem Aufsichtsrat sollen mindestens zwei nach seiner Einschätzung unabhängige Mitglieder angehören. Ein Aufsichtsratsmitglied ist insbesondere dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.
- Vorstandsmitglieder dürfen vor Ablauf von zwei Jahren nach dem Ende ihrer Bestellung nicht Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft werden, es sei denn, ihre Wahl erfolgt auf Vorschlag von Aktionären, die mehr als 25% der Stimmrechte an der Gesellschaft halten. In diesem Fall soll der Wechsel in den Aufsichtsrat eine der Hauptversammlung zu begründende Ausnahme sein.
- Als Altersgrenze für den Vorstand hat der Aufsichtsrat das Alter von 67 Jahren festgelegt.

Insgesamt werden neben den ohnehin vorausgesetzten Kenntnissen und Fähigkeiten sowie fachlichen Eigenschaften der Mitglieder des Aufsichtsrats und den durch § 100 Abs. 5 AktG vorgeschriebenen Kenntnissen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung besondere Kenntnisse und Erfahrungen über den deutschen Immobilienmarkt, den Kapitalmarkt und über sonstige in der TAG vorliegende Geschäftsaktivitäten erwartet.

Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus das für seine Zusammensetzung entscheidende „Kompetenzprofil“ konkretisiert und wird die folgenden Kompetenzen bei der Zusammensetzung und Auswahl künftiger Kandidaten wie folgt berücksichtigen:

Finanzkompetenz	Immobilienkompetenz	Kontrollkompetenz
Rechnungslegung	Fachliche Qualifikation	Branchenerfahrung
Finanzkennzahlen	Branchen-/Produktkenntnis	Risikomanagement
Liquiditätsplanung	M&A-Erfahrung	Compliance
Abschlussprüfung	Strategische Steuerung	Corporate Governance

Aktuell erfüllen die Mitglieder des Aufsichtsrats die genannten Kriterien und decken daneben diese Kompetenzen ab. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats sind alle Mitglieder des Aufsichtsrats als „unabhängig“ im Sinne von Ziffer 5.4.2. DCGK anzusehen, so dass auf die in Ziffer 5.4.1. erwähnte namentliche Aufzählung der unabhängigen Mitglieder verzichtet werden kann.

Ungeachtet der im Jahre 2015 in Kraft getretenen gesetzlichen Vorgabe zur Stärkung des Frauenanteils in Führungspositionen wurde bereits in den Jahren zuvor auf eine angemessene Beteiligung von Frauen in der gesamten Unternehmensgruppe geachtet. Für den Vorstand hat der Aufsichtsrat eine Frauenquote von mindestens 30% festgelegt, die schon seit Jahren erfüllt wird. Der Aufsichtsrat war und ist bestrebt, den Anteil von Frauen im Gremium zu erhöhen, bleibt aber bei der in seiner Sitzung vom 3. September 2015 getroffenen Geschlechterquote von 0%, um bei der Auswahl von Kandidaten und Kandidatinnen im Hinblick auf die genannten Voraussetzungen und Kompetenzen Ermessensspielräume nicht zu beschränken und um künftig die Wahl der Anteilsvertreter nicht zu präjudizieren. Auf Grund der im Mai 2018 durchgeführten Wahl zum Aufsichtsrat beträgt der Anteil der Frauen im Aufsichtsrat, bezogen auf die Vertreter der Anteilseigner, 25% bzw. 17% in Bezug auf den gesamten Aufsichtsrat.

Insgesamt gesehen ist die Geschlechterquote in der TAG als ausgewogen zu werten. In der ersten und zweiten Führungsebene des Konzerns liegt der Frauenanteil bei einer vom Vorstand festgelegten Frauenquote von mindestens 40%, bei rund 48% in der gesamten Unternehmensgruppe bei rund 70%.

## Offenlegung von Interessenskonflikten

Bestandteil guter Corporate Governance ist die Offenlegung und Transparenz derjenigen Geschäftsvorfälle, die zu Interessenskonflikten führen können. Interessenskonflikte zwischen der Gesellschaft und den Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Vorstands, zum Beispiel durch Wahrnehmung von Beratungs- und Organfunktionen bei Dritten oder Geschäftspartnern, sind im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht aufgetreten. Auch bestanden im Berichtszeitraum keine Geschäftsbeziehungen zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Vorstands bzw. diesen nahestehenden Personen oder Unternehmen und der TAG oder ihrer Tochtergesellschaften.

## Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte und Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aktienbesitz der Organe teilt sich zu den letzten beiden Stichtagen wie folgt auf:

Aktionäre	31. Dezember 2018			31. Dezember 2017		
	Aktien (direkt)	Aktien (Vergütungsprogramm)	Summe	Aktien (direkt)	Aktien (Vergütungsprogramm)	Summe
Rolf Elgeti	20.000	0	20.000	20.000	0	20.000
Lothar Lanz	5.000	0	5.000	5.000	0	5.000
Dr. Philipp K. Wagner	0	0	0	0	0	0
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht (bis 22.05.2018)	N/A	N/A	N/A	4.500	0	4.500
Prof. Dr. Kristin Wellner (ab 23.05.2018)	0	0	0	N/A	N/A	N/A
Harald Kintzel	0	0	0	0	0	0
Marco Schellenberg	0	0	0	0	0	0
<b>Summe Aufsichtsrat</b>	<b>25.000</b>	<b>0</b>	<b>25.000</b>	<b>29.500</b>	<b>0</b>	<b>29.500</b>
Claudia Hoyer	9.000	18.702	27.702	9.000	18.702	27.702
Martin Thiel	17.298	18.702	36.000	12.383	18.702	31.085
Dr. Harboe Vaagt	15.085	18.702	33.787	15.085	18.702	33.787
<b>Summe Vorstand</b>	<b>41.383</b>	<b>56.106</b>	<b>97.489</b>	<b>36.468</b>	<b>56.106</b>	<b>92.574</b>
<b>Gesamt</b>	<b>66.383</b>	<b>56.106</b>	<b>122.489</b>	<b>65.968</b>	<b>56.106</b>	<b>122.074</b>

Im Geschäftsjahr 2018 erwarb Herr Thiel durch Käufe über die Börse 4.915 TAG-Aktien. Daneben wurden allen drei Vorstandsmitgliedern für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 als Bestandteil ihrer damaligen variablen langfristigen Vergütung 10.617 (Geschäftsjahr 2016) bzw. 8.085 (Geschäftsjahr 2017) TAG-Aktien zugesagt, über die jedoch erst nach Ablauf der dreijährigen Sperrfrist in den Geschäftsjahren 2020 bzw. 2021 verfügt werden darf.

## Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wurde durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. August 2011 festgelegt. Seitdem erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von EUR 20.000,00 zuzüglich der Prämien für eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung), der Stellvertreter des Vorsitzenden erhält das 1,5-Fache der Grundvergütung, der Vorsitzende des Aufsichtsrats eine feste Vergütung in Höhe von EUR 175.000,00. Eine variable Vergütung, die sich am Erfolg der Gesellschaft orientiert, wird nicht gewährt. Nach Auffassung der Gesellschaft wird eine rein funktionsbezogene Vergütung des Aufsichtsrats für dessen überwachende Aufgaben besser gerecht.

Daneben erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses eine gesonderte Vergütung, der Vorsitzende erhält EUR 75.000,00, die Mitglieder jeweils EUR 5.000,00, 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. Insgesamt wurden folgende Vergütungen (ohne Umsatzsteuer und Reisekostenerstattungen) für das Jahr 2018 gezahlt:

Aufsichtsratsmitglied in TEUR	2018	2017
Herr Rolf Elgeti	175	175
Herr Lothar Lanz	105	105
Herr Dr. Philipp K. Wagner	20	20
Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht (bis 22.Mai 2018)	10	25
Frau Prof. Dr. Kristin Wellner (ab 23.Mai 2018)	12	0
Herr Harald Kintzel	23	20
Herr Marco Schellenberg	20	20
<b>Gesamt</b>	<b>365</b>	<b>365</b>

## Vergütung des Vorstands

Die Vorstände der TAG erhalten eine erfolgsunabhängige Grundvergütung in bar sowie eine erfolgsabhängige variable Vergütung, die zum Teil in bar ausgezahlt und zum Teil in Form von TAG-Aktien gewährt wird. Diese erfolgsabhängige Vergütung der Vorstandsmitglieder orientiert sich dabei an den Vorgaben des § 87 Abs. 1 Satz 3 AktG und des DCGK und besteht seit dem Geschäftsjahr 2018 aus einem „Short Term Incentive Plan“ (STIP) und einem „Long Term Incentive Plan“ (LTIP). Der STIP bemisst sich an der Entwicklung finanzieller Kennzahlen und ist als eine sofort auszahlbare Barvergütung vorgesehen. Der LTIP orientiert sich am „Total Shareholder Return“ (TSR) in einem dreijährigen Zeitraum und wird ausschließlich in TAG-Aktien vergütet, die erst nach Ablauf einer Sperrfrist von drei Jahren an den Vorstand übertragen werden. Durch diese Regelung ist die variable Vergütung und ihre Höhe auch von einer langfristigen und nachhaltigen Unternehmensentwicklung abhängig.



Neubrandenburg (Mecklenburg-Vorpommern)

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).

Weitere Einzelheiten zur Vergütung der Organe für das Geschäftsjahr 2018 werden im Vergütungsbericht innerhalb des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2018 dargestellt, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

## Compliance

Die Compliance („Regelerfüllung“) dient der Einhaltung und Beachtung der für die Geschäftstätigkeit der TAG geltenden gesetzlichen Bestimmungen, der Empfehlungen des DCGK sowie der unternehmensinternen Richtlinien und Anweisungen. Unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen sind Bestandteil des Compliance-Managements-Systems der TAG, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Es umfasst seit dem Geschäftsjahr 2018 auch die Möglichkeit für Beschäftigte, über einen geschützten Kommunikationskanal Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben.

Die Compliance ist neben dem Risikomanagement und der internen Revision Bestandteil des internen Kontrollsystems der TAG. Der Vorstand berichtet dem Prüfungsausschuss und dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Risikolage, das Risikomanagement sowie das Risikocontrolling und die Compliance. Die Compliance-Beauftragte und die Abteilung Interne Revision berichten direkt an den Vorstand. Die ständige Anpassung und Verbesserung der Compliance sowie des Risikomanagements und Beachtung des DCGK bleiben dabei eine ständige Aufgabe des Managements.

## EPRA BERICHTERSTATTUNG

Die TAG Immobilien AG ist seit 2001 Mitglied der EPRA (European Public Real Estate Association), die als gemeinnützige Organisation den börsennotierten Immobiliensektor in Europa vertritt und regelmäßig sogenannte „Best Practice Recommendations“ zur finanziellen Berichterstattung und zur Ermittlung bestimmter Kennzahlen veröffentlicht. Auch wenn die interne Unternehmenssteuerung der TAG derzeit, mit Ausnahme des EPRA NAV, nicht auf EPRA Kennzahlen beruht, veröffentlichen wir im Folgenden zu Informationszwecken Kennzahlen und Berechnungen nach den Best Practice Recommendations der EPRA in ihrer aktuell gültigen Fassung (<http://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines>). Hiermit unterstützt die TAG aktiv die Initiative der EPRA zur Vereinheitlichung und besseren Vergleichbarkeit der Finanzkennzahlen von Immobiliengesellschaften.

### EPRA Überschuss

Der EPRA Überschuss (EPRA Earnings) zeigt eine Erfolgsgröße, die das operative Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien misst. Unter Berücksichtigung der gewichteten Anzahl der im Geschäftsjahr ausstehenden Aktien errechnen sich dann die EPRA Earnings je Aktie.

in EUR Mio.	2018	2017
<b>Konzernergebnis</b>	<b>488,2</b>	<b>313,7</b>
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-430,0	-293,0
Latente Steuern hierauf	72,7	76,9
Ergebnis aus Verkäufen	0,1	0,0
Steuerbelastung aus Verkäufen	0,0	0,0
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	31,0	1,2
Latente Steuern hierauf	-9,8	0,0
Vorfälligkeitsentschädigungen aus vorzeitiger Rückzahlung von Bankkrediten	9,8	14,4
Dividendenauszahlungen an nicht-beherrschende Gesellschaften	-1,3	-0,8
<b>EPRA Überschuss</b>	<b>160,8</b>	<b>112,4</b>
Latente Steuern (außerhalb des Bewertungsergebnisses)	-12,9	2,8
Nicht zahlungswirksame Finanzergebnisse	0,6	-0,2
Sondereffekte (Rückstellung Grunderwerbsteuerrisiken)	-6,2	8,5
Planmäßige Abschreibungen	4,3	3,9
Steuerbelastung aus Verkäufen	0,0	0,0
<b>Angepasster EPRA Überschuss (FFO I)</b>	<b>146,5</b>	<b>127,4</b>
Gewichtete Anzahl der Aktien (ausstehend)	146,341	145,709
<b>EPRA Überschuss je Aktie in EUR</b>	<b>1,10</b>	<b>0,77</b>
<b>Angepasster EPRA Überschuss (FFO I) je Aktie (EUR)</b>	<b>1,00</b>	<b>0,87</b>
Zinsaufwand Wandelanleihe	1,6*	
<b>EPRA-Überschuss, verwässert</b>	<b>162,4</b>	
Anzahl der Aktien in Tausend, verwässert	161,016*	
<b>EPRA-Überschuss je Aktie in EUR, verwässert</b>	<b>1,01</b>	

\*Seit 2018 unter Berücksichtigung der Effekte aus der potentiellen Wandlung der Wandelanleihe 2017/2022 sowie unter Berücksichtigung potenzieller Aktien aus der Vorstandsvergütung. In 2017 ohne potenzielle Aktien aus der Wandelanleihe, da nicht „im Geld“ gehandelt.

Ähnlich zu den Funds from Operations (FFO I), hier dargestellt als „Angepasster EPRA Überschuss“, werden ausgehend vom IFRS-Konzernergebnis Bewertungs- und Verkaufsergebnisse eliminiert. Im Unterschied zur Berechnung des FFO I werden bei den EPRA Earnings jedoch nicht sämtliche latente Steuern bereinigt. Dies führt z. B. dazu, dass Verbräuche und Wertberichtigungen auf latente Steuern auf Verlustvorträge, obwohl nicht zahlungswirksam, beim EPRA Überschuss voll in Abzug gebracht werden, während diese in der Berechnung des FFO I eliminiert werden. Auch werden nicht-wiederkehrende Sondereffekte sowie Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen beim EPRA Überschuss abgezogen, während sie beim FFO I herausgerechnet werden.

### EPRA NAV

Der EPRA NAV entspricht einem Netto-Inventarwert des Unternehmens nach Ansatz aller Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert. Bestimmte Positionen, die sich bei langfristiger Bestandhaltung voraussichtlich nicht realisieren, werden im EPRA NAV bereinigt. Der EPRA NAV je Aktie ergibt sich unter Berücksichtigung der zum Stichtag ausstehenden Aktien.

in EUR Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Konzerner Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.006,5	1.625,9
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	425,2	362,3
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	42,0	8,4
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlagen- oder Vorratsvermögens	60,0	24,8
<b>EPRA NAV</b>	<b>2.533,6</b>	<b>2.021,4</b>
Anzahl der Aktien (ausstehend)	146,322	146,439
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR</b>	<b>17,32</b>	<b>13,80</b>
Effekt aus der Wandlung der Wandelschuldverschreibung	257,5*	
<b>EPRA NAV, verwässert</b>	<b>2.791,1</b>	
Anzahl der Aktien in Tausend, verwässert	161,023*	
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR, verwässert</b>	<b>17,33</b>	

\*Seit 2018 unter Berücksichtigung der Effekte aus der potentiellen Wandlung der Wandelanleihe 2017/2022 sowie unter Berücksichtigung potenzieller Aktien aus der Vorstandsvergütung. In 2017 ohne potenzielle Aktien aus der Wandelanleihe, da nicht „im Geld“ gehandelt.

## EPRA NNNAV

Der EPRA NNNAV basiert auf dem EPRA NAV und berücksichtigt zusätzlich Finanzverbindlichkeiten, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, sowie die damit verbundenen latenten Steuern mit ihrem hierfür zu schätzenden beizulegenden Zeitwert.

in EUR Mio.	31.12.2018	31.12.2017
<b>EPRA NAV, verwässert</b>	<b>2.791,1*</b>	<b>2.021,4</b>
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	-5,1	-8,4
Latente Steuern auf Renditeigenschaften und derivative Finanzinstrumente	-437,1	-362,3
Differenz Zeitwert zu Buchwert von Finanzverbindlichkeiten	-37,8	-54,7
Latente Steuern hierauf	12,2	17,7
<b>EPRA NNNAV, verwässert</b>	<b>2.323,3</b>	<b>1.613,7</b>
Anzahl der Aktien in Tausend, verwässert	161,023*	146,439
<b>EPRA NNNAV je Aktie in EUR, verwässert</b>	<b>14,43</b>	<b>11,02</b>

\*Seit 2018 unter Berücksichtigung der Effekte aus der potentiellen Wandlung der Wandelanleihe 2017/2022 sowie unter Berücksichtigung potenzieller Aktien aus der Vorstandsvergütung. In 2017 ohne potenzielle Aktien aus der Wandelanleihe, da nicht „im Geld“ gehandelt.

## EPRA Nettoanfangsrendite

Die EPRA Nettoanfangsrendite setzt die zum Stichtag vorhandene annualisierte Jahresnettokaltmiete abzüglich der nicht-umlagefähigen Nebenkosten in Relation zum beizulegenden Zeitwert des gesamten Immobilienvermögens unter Einbeziehung der bei der Bewertung des Immobilienvermögens in Abzug gebrachten Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten). Im Fall der TAG als Vermieter von Wohnraum entspricht die EPRA Nettoanfangsrendite zugleich der „topped-up EPRA Nettoanfangsrendite“, da mietfreie Zeiten in diesem Geschäftsmodell nur von sehr untergeordneter Bedeutung sind.

in EUR Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Annualisierte Jahresnettokaltmiete zum Stichtag	314,1	303,3
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	-9,8	-14,0
<b>Miete nach nicht-umlagefähigen Nebenkosten</b>	<b>304,3</b>	<b>289,3</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize (mietfreie Zeiten)	0,0	0,0
<b>Miete nach nicht-umlagefähigen Nebenkosten und Vermietungsanzeigen</b>	<b>304,3</b>	<b>289,3</b>
Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen	4.815,5	4.275,4
Hierbei in Abzug gebrachte Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten)	399,7	333,5
<b>Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen (brutto)</b>	<b>5.215,2</b>	<b>4.608,9</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>5,8</b>	<b>6,3</b>
<b>EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>5,8</b>	<b>6,3</b>

## EPRA Leerstandsquote

Die EPRA Leerstandsquote errechnet sich aus der zum Stichtag bestehenden Nettokaltmiete der leer stehenden Einheiten in Relation zur aktuellen Nettokaltmiete des Gesamtportfolios. Soweit Leerstände durch längere Projektentwicklungsmaßnahmen begründet sind, bleiben diese bei der Ermittlung der EPRA Leerstandsquote außer Betracht.

in EUR Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Soll-Miete Dezember	27,0	26,4
Durch Leerstand entgangene Miete Dezember	1,3	1,5
<b>EPRA Leerstandsquote in %</b>	<b>4,8</b>	<b>5,7</b>

## EPRA Kostenquote

Die EPRA Kostenquoten berechnen sich aus der Relation der gesamten Vermietungs- und Verwaltungsaufwendungen (mit bzw. ohne Leerstandskosten und unter Berücksichtigung gegenläufiger sonstiger operativer Erträge sowie unter Eliminierung von Sondereffekten) zu den gesamten Mieteinnahmen des Geschäftsjahres. Die Kostenquoten dienen als Maßstab zur aussagekräftigen Bewertung der Entwicklung des Betriebsaufwands.

in EUR Mio.	2018	2017 (angepasst)
Aufwendungen aus Vermietung (ohne Weiterbelastungen)	52,0	50,7*
Wertminderungsaufwand	4,1	5,8*
Dienstleistungsergebnis	-17,7	-14,9*
Sonstige betriebliche Erträge	-9,6	-5,5*
Personalaufwand	43,7	41,4
Sonstiger betrieblicher Aufwand	17,1	25,8
Sondereffekte (Rückstellung Grunderwerbsteuerrisiken)	6,2	-8,5
<b>EPRA Kosten inkl. Leerstandskosten</b>	<b>95,8</b>	<b>94,8</b>
Leerstandskosten	-7,8	-7,6
<b>EPRA Kosten exkl. Leerstandskosten</b>	<b>88,0</b>	<b>87,2</b>
Mieterlöse („Kaltmiete“)	302,2	293,0
<b>EPRA Kostenquote inkl. Leerstandskosten in %</b>	<b>31,7</b>	<b>32,4</b>
<b>EPRA Kostenquote exkl. Leerstandskosten in %</b>	<b>29,1</b>	<b>29,8</b>

\* Die Anpassung der Vergleichszahlen des Vorjahres resultieren aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9: Finanzinstrumente und sind im Abschnitt „Neue Standards und Interpretationen“ des Konzernanhangs 2018 dargestellt. Eine Änderung der EPRA Kostenquoten des Vorjahres ergab sich hierdurch nicht.

# LAGE BERICHT

## KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

### GRUNDLAGEN DES KONZERNS

#### Überblick und Konzernstrategie

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) ist ein auf den deutschen Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien des Konzerns verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. Dezember 2018 über rund 84.400 Wohnungen (Vorjahr: rund 83.100). 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 Marktkenntnis 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

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 Appartements, Energie Wohnen Service, Multimedia Immobilien, Business Development, Environmental Social Governance (ESG) und Digitalisierung
- CFO: Konzernrechnungswesen, Finanzierung und Treasury, Steuern, Controlling, Investor- und Public-Relations, ERP/Datenmanagement
- CLO: Personal, Recht, Gerichtliches Mietkassio, IT, Compliance, Interne Revision, WEG-/Fremdverwaltung

Der Konzern untergliedert sich strukturell in weitere Teilkonzerne, operative Tochtergesellschaften und Objektgesellschaften, die jeweils Eigentümer von Immobilienbeständen sind und die im Konzernabschluss der TAG konsolidiert werden. Zum 31. Dezember 2018 besteht der Konzern aus 75 (Vorjahr: 73) voll konsolidierten Gesellschaften. Eine Gesamtübersicht aller Gesellschaften ist im Konzernanhang dargestellt.

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

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

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

### Steuerungssystem

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

### Operative Kennzahlen

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

- Entwicklung der Mieten

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

- Entwicklung des Leerstands

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

Daneben werden als unterstützende Kennzahlen die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen monats- und quartalsmäßig ermittelt, berichtet und überprüft. Die Maßnahmen werden unter anderem unterteilt nach sogenannten „Großmaßnahmen“ (zum Beispiel Modernisierungen ganzer Wohnblöcke), Modernisierungen von zuvor 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, die zugleich auch die Grundlage der Segmentberichterstattung des Konzerns bilden. Dabei wird aus den Netto-Ist-Mieten („Kaltmieten“) und zugehörigen Aufwendungen der Deckungsbeitrag I (Segmentergebnis I) entwickelt. Unter Berücksichtigung direkt den LIM-Regionen zurechenbarer Personalkosten und weiterer betrieblicher Kosten wird der Deckungsbeitrag I in einen Deckungsbeitrag II (Segmentergebnis II) übergeleitet. Eine detaillierte Überleitung des Segmentergebnisses II zum EBT laut Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung kann dem Konzernanhang im Abschnitt „Erläuterungen zur Segmentberichterstattung“ entnommen werden. Der Deckungsbeitrag II beziehungsweise das Segmentergebnis 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 Mieterforderungen), nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte sowie unter Abzug tatsächlicher Ertragsteuern. Innerhalb des FFO wird zwischen dem FFO I (ohne Berücksichtigung

von Verkaufsergebnissen) und dem FFO II (mit Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen) unterschieden. Als bedeutsame Steuerungsgröße wird im Konzern als Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft der FFO I verwendet, der monatlich ermittelt und mit den Planwerten abgeglichen wird.

- Net Asset Value (NAV)

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

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

Darüber hinaus wird als weitere unterstützende Kennzahl der Verschuldungsgrad Loan to Value (LTV), der sich aus der Summe der gesamten Finanzverbindlichkeiten (Bankkredite sowie Unternehmens- und Wandelanleihen) 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.

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 Wohnimmobilien-sektor. 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 Bestandshalter 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 im Konzern 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 Immobilienbestandshalter 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.

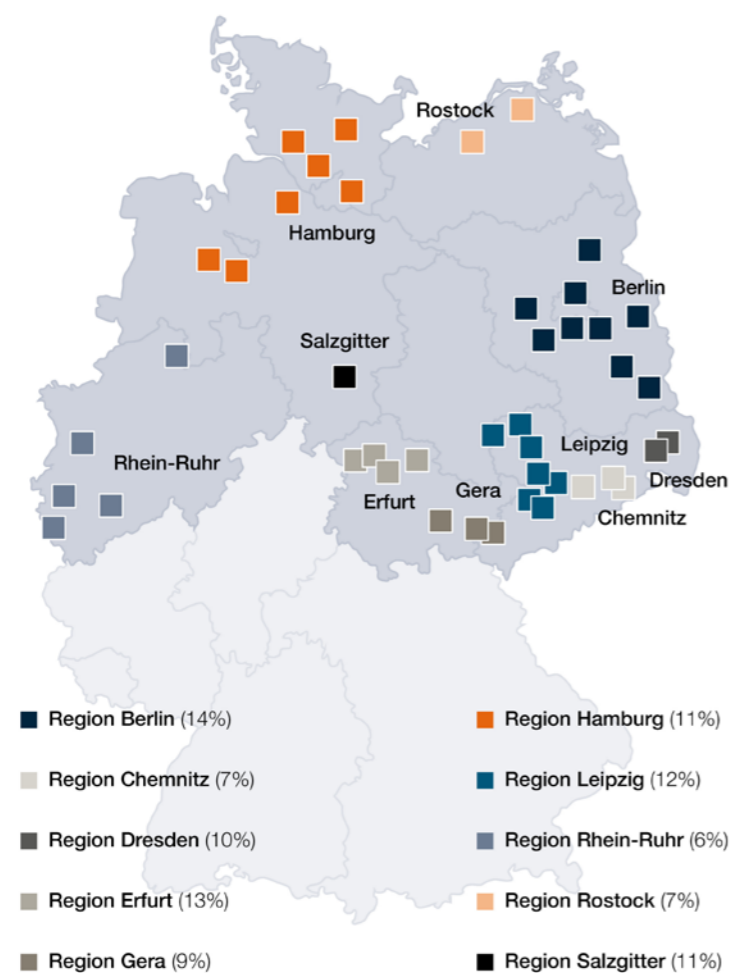
Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf unseren Nachhaltigkeitsbericht, der nicht Bestandteil dieses Konzernlageberichts ist und der auf den Internetseiten der TAG unter der Internetadresse [www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com) im Bereich „Investor Relations/Finanzberichte/Nachhaltigkeitsberichte“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

## Forschung und Entwicklung

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

## Überblick über das Portfolio und Portfoliostrategie

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst zum Ende des Geschäftsjahres 2018 rund 84.400 Wohnungen. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten Deutschlands.



%-Satz: anteiliger IFRS-Buchwert Immobilienvermögen

Portfolio	31.12.2018	31.12.2017
Einheiten	84.426	83.140
Fläche in m <sup>2</sup>	5.132.860	5.054.778
Immobilienvolumen in EUR Mio.	4.815,5	4.275,4
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	314,1	303,3
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,39	5,31
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)	5,29	5,20
Leerstand in % (gesamt)	5,3	5,8
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	4,7	4,8
I-f-I Mietwachstum in %	2,3	2,0
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,6	3,1

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

Auch wenn der Anstieg der Mieten und Kaufpreise in den B-Lagen beziehungsweise B-Städten in absoluten Größenordnungen die Top-Standorte Deutschlands nicht oder nur in Teilen erreicht, so sind diese für Investoren dennoch sehr attraktiv. Denn letztendlich entscheidet langfristig die erzielbare Rendite, also die Relation der zu erwartenden Miet- beziehungsweise Kaufpreissteigerungen zum Einkaufspreis, über die Vorteilhaftigkeit einer Investition. Hier bieten B-Lagen und B-Städte aus unserer Sicht das wesentlich bessere Rendite-/Risikoprofil.

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

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### Gesamtwirtschaftliche Lage

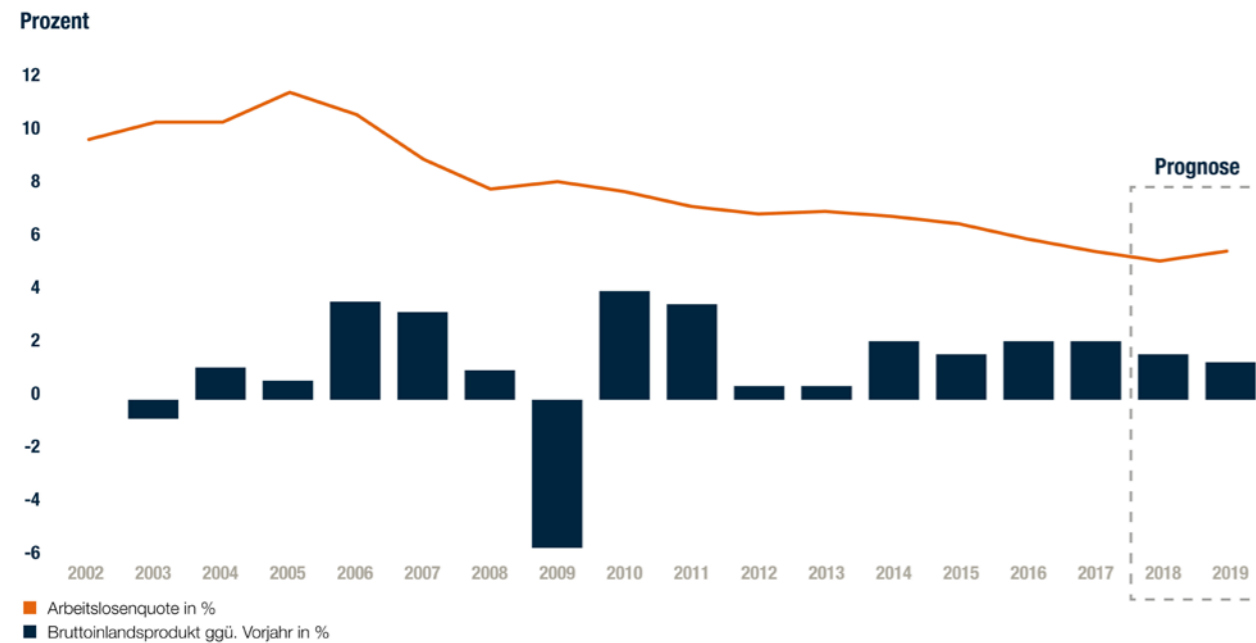
Die deutsche Wirtschaft zeigte für das Jahr 2018 ein solides Wachstum – mit einem Anstieg um 1,5% blieb das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Ergebnis jedoch leicht hinter den ursprünglichen Erwartungen (zum Beispiel +1,8% Herbstprognose des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, DIW) zurück, zeigt 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.

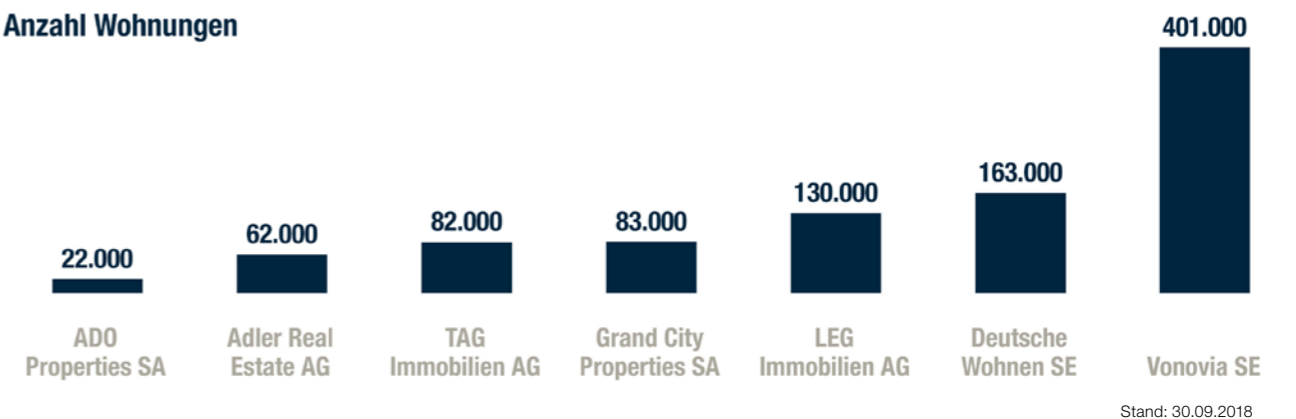
## Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes

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 ausgeglichene 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

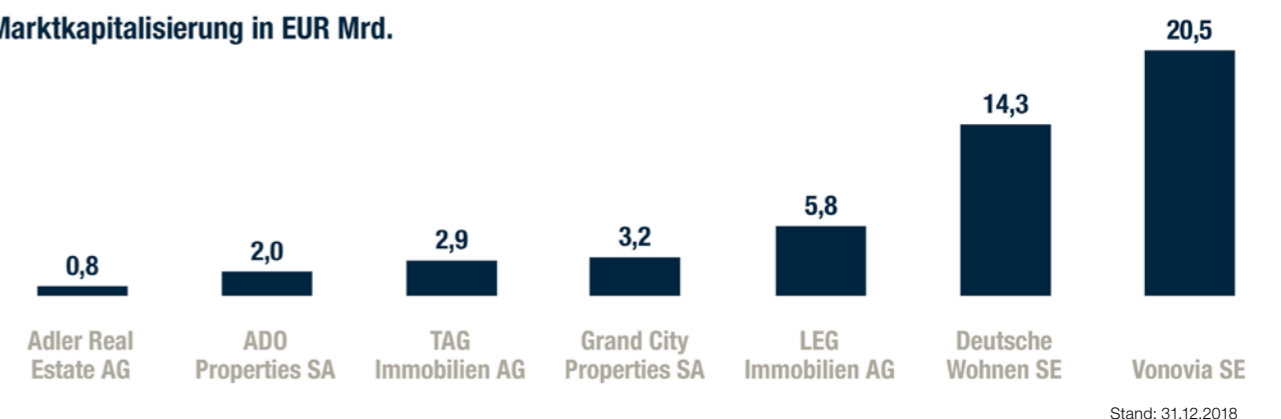
gestiegenen Wohnimmobilienpreise in den Ballungsräumen, die zu begrenzten Renditemöglichkeiten führen, weichen Investoren zunehmend in die sogenannten „B-Städte“ aus. Mit etwa 78% der gehandelten Wohneinheiten überwogen in 2018 die Wohnimmobilienmärkte dieser Städte – auf die Metropolen der Top 7 („A-Städte“ 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 börsennotierten 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.

## Entwicklung der einzelnen Regionen

### 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 <sup>2</sup> (2018)	4.487 EUR/m <sup>2</sup> (2018)
113,0 (2016)	1,8 Mio. (2016)	6,5 % (2017)	11,24 EUR/m <sup>2</sup> (2017)	4.216 EUR/m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> (2018)	783 EUR/m <sup>2</sup> (2018)
4,3 (2015)	107.000 (2017)	9,8 % (2017)	5,43 EUR/m <sup>2</sup> (2017)	677 EUR/m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> (2018)	3.624 EUR/m <sup>2</sup> (2018)
130,5 (2016)	3,6 Mio. (2016)	8,4 % (2017)	10,09 EUR/m <sup>2</sup> (2017)	3.073 EUR/m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> (2018)	833 EUR/m <sup>2</sup> (2018)
8,1 (2015)	247.000 (2017)	7,1 % (2017)	5,02 EUR/m <sup>2</sup> (2017)	768 EUR/m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> (2018)	1.698 EUR/m <sup>2</sup> (2018)
8,0 (2015)	213.000 (2017)	6,6 % (2017)	7,02 EUR/m <sup>2</sup> (2017)	1.534 EUR/m <sup>2</sup> (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)	561.000 (2018)	5,6 % (2018)	7,60 EUR/m <sup>2</sup> (2018)	1.894 EUR/m <sup>2</sup> (2018)
20,2 (2015)	557.000 (2017)	6,1 % (2017)	7,30 EUR/m <sup>2</sup> (2017)	1.755 EUR/m <sup>2</sup> (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)	101.000 (2017)	8,4 % (2018)	5,00 EUR/m <sup>2</sup> (2018)	685 EUR/m <sup>2</sup> (2018)
2,5 (2015)	101.000 (2016)	9,2 % (2017)	4,86 EUR/m <sup>2</sup> (2017)	607 EUR/m <sup>2</sup> (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)	602.000 (2018)	6,1 % (2018)	6,67 EUR/m <sup>2</sup> (2018)	1.593 EUR/m <sup>2</sup> (2018)
19,3 (2015)	596.000 (2017)	7,0 % (2017)	6,25 EUR/m <sup>2</sup> (2017)	1.381 EUR/m <sup>2</sup> (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)	208.000 (2017)	7,3 % (2018)	7,51 EUR/m <sup>2</sup> (2018)	2.754 EUR/m <sup>2</sup> (2018)
7,2 (2015)	208.000 (2016)	8,2 % (2017)	6,08 EUR/m <sup>2</sup> (2017)	2.174 EUR/m <sup>2</sup> (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)

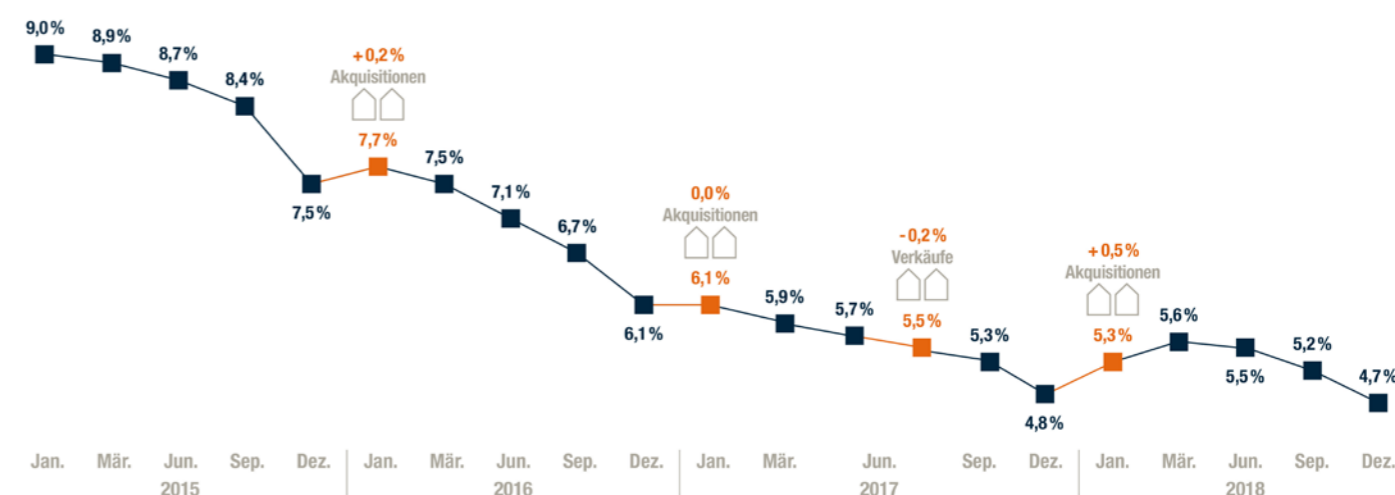
BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
691,5 (2017)	18 Mio. (2018)	6,4 % (2018)	6,82 EUR/m <sup>2</sup> (2018)	1.111 EUR/m <sup>2</sup> (2018)
668,9 (2016)	18 Mio. (2017)	7,0 % (2017)	6,63 EUR/m <sup>2</sup> (2017)	1.034 EUR/m <sup>2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

### Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio

#### Leerstandsentwicklung

In den Wohneinheiten des Konzerns reduzierte sich der Leerstand zum Ende des Geschäftsjahres 2018 auf 4,7% nach 5,3% zu Jahresbeginn. Zum Ende des Vorjahres ergab sich in den Wohneinheiten ein Leerstand von 4,8%, dieser berücksichtigt jedoch nicht die Akquisitionen des Geschäftsjahres 2017, die über einen tendenziell höheren Leerstand verfügten und damit die Leerstandsquote rechnerisch zu Jahresbeginn (dann auf 5,3%) wieder erhöhten.

Die nachfolgende Grafik (jeweils ungeprüfte Quartalszahlen) verdeutlicht noch einmal die positive Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in den Geschäftsjahren 2015 bis 2018:



Zu diesem Ergebnis haben die von der TAG bewirtschafteten Regionen wie folgt beigetragen:

Berlin	von 6,3 % zu 4,4 %	-1,9 Prozentpunkte
Chemnitz	von 10,6 % zu 9,6 %	-1,0 Prozentpunkte
Salzgitter	von 5,2 % zu 4,5 %	-0,7 Prozentpunkte
Dresden	von 3,0 % zu 2,5 %	-0,5 Prozentpunkte
Erfurt	von 3,4 % zu 2,9 %	-0,5 Prozentpunkte
Gera	von 8,5 % zu 8,1 %	-0,4 Prozentpunkte
Rostock	von 3,3 % zu 3,0 %	-0,3 Prozentpunkte
Rhein-Ruhr	von 1,9 % zu 1,9 %	+/-0 Prozentpunkte
Leipzig	von 3,8 % zu 4,1 %	+0,3 Prozentpunkte
Hamburg	von 3,7 % zu 4,2 %	+0,5 Prozentpunkte

Wesentliche Rückgänge im Leerstand ergaben sich insbesondere in den Regionen Berlin (Leerstandsabbau um 1,9%-Punkte), Chemnitz (Rückgang um 1,0%-Punkte) und Salzgitter (Leerstandsabbau um 0,7%-Punkte). Keine Region im Immobilienportfolio der TAG verfügt zum 31. Dezember 2018 über zweistellige Leerstandsquoten.

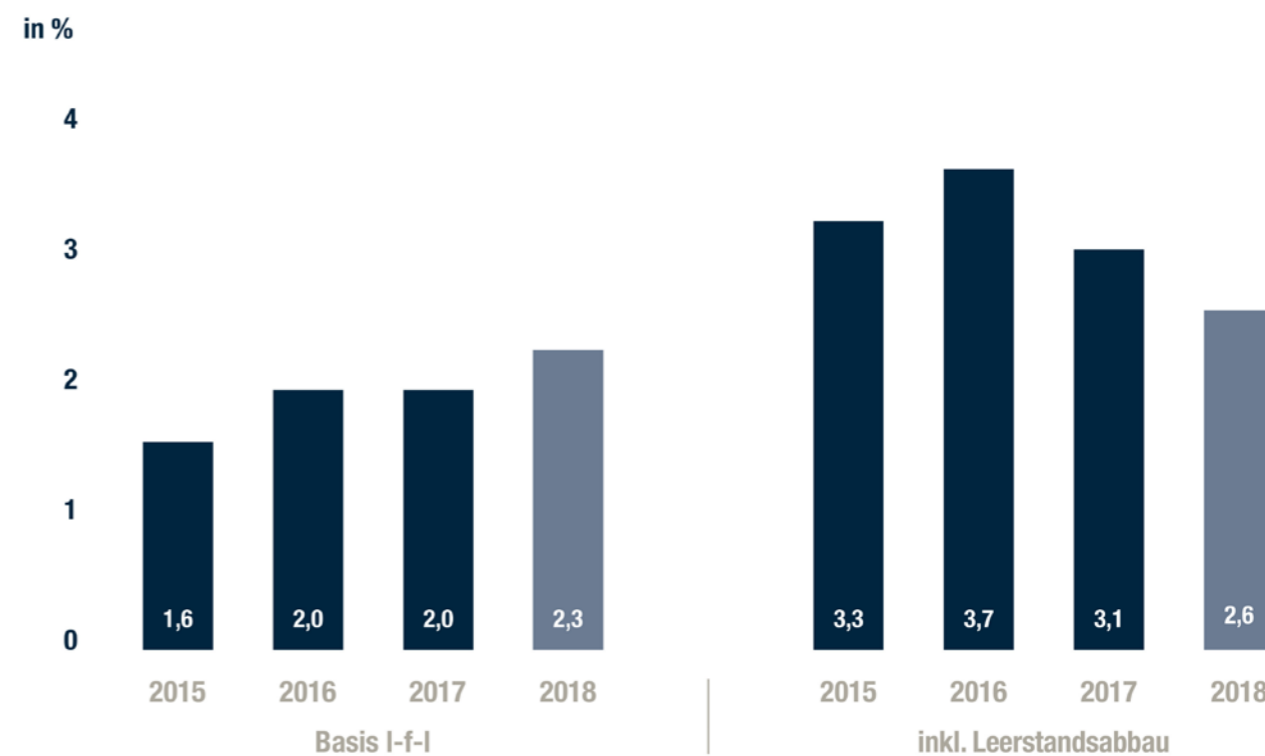
Im Gesamtportfolio belief sich der Leerstand im Dezember 2018 auf 5,3% nach 5,8% zu Jahresbeginn. Damit wurde die von uns im Vorjahr getroffene Prognose, die von einem Leerstand im Gesamtportfolio des Konzerns (ohne wesentliche An- und Verkäufe) zwischen 5,3% und 5,5% ausging, erreicht.

Zum 1. Januar 2019, das heißt inklusive der zum 31. Dezember 2018 wirksam gewordenen Akquisitionen, die im Vergleich zum übrigen Konzernbestand im Durchschnitt über höhere Leerstandsquoten verfügten, betrug der Leerstand in den Wohneinheiten ca. 5,0%.

### Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (das heißt ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 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 inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau zwischen 2,5% und 3,0% ausging, erreicht. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2015 bis 2018:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in 2018 von EUR 5,20 je m<sup>2</sup> auf EUR 5,29 je m<sup>2</sup> gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten im Geschäftsjahr 2018 zu durchschnittlich EUR 5,60 je m<sup>2</sup>, auch hier war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr (EUR 5,47 je m<sup>2</sup>) zu verzeichnen.

### Portfolio im Detail

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

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	IFRS Buchwert 31.12.2018 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand Dez. 2018 %	Leerstand Dez. 2017** %	Netto-Ist-Miete EUR/m <sup>2</sup>	Neuvermietungs-miete EUR/m <sup>2</sup>	I-f-I Miet-wachstum (y-o-y) %	I-f-I Miet-wachstum gesamt*** %	Instandhaltungsaufwand EUR/m <sup>2</sup>	Capex EUR/m <sup>2</sup>
Berlin	9.905	565.516	668,7	5,5	4,4	4,9	5,62	6,14	2,9	5,1	6,84	11,93
Chemnitz	7.613	442.265	318,9	7,3	9,6	9,7	4,89	4,94	1,6	2,6	8,03	34,17
Dresden	6.337	411.474	479,4	5,7	2,5	3,1	5,64	5,86	2,1	2,7	5,35	4,91
Erfurt	10.519	592.232	589,8	6,0	2,9	1,7	5,13	5,57	1,3	0,9	4,77	9,18
Gera	9.732	566.356	412,1	7,5	8,1	8,6	4,97	5,45	2,1	2,4	5,55	17,15
Hamburg	7.072	434.917	486,2	5,8	4,2	4,0	5,67	5,93	4,0	3,1	11,42	6,32
Leipzig	10.177	606.803	534,0	6,7	4,1	3,6	5,16	5,50	2,9	2,4	5,44	5,38
Rhein-Ruhr	4.186	266.405	290,3	5,8	1,9	2,9	5,38	5,58	1,4	1,6	13,87	7,23
Rostock	5.617	336.399	325,6	6,5	3,0	3,2	5,42	5,76	1,6	2,1	5,89	14,28
Salzgitter	9.180	563.159	498,0	6,8	4,5	5,2	5,25	5,43	2,0	2,7	7,94	11,18
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>80.338</b>	<b>4.785.525</b>	<b>4.603,1</b>	<b>6,3</b>	<b>4,7</b>	<b>4,8</b>	<b>5,29</b>	<b>5,60</b>	<b>2,3</b>	<b>2,6</b>	<b>7,11</b>	<b>12,13</b>
Akquisitionen	2.705	158.890	115,4	7,1	12,9	14,4	4,97					
Gewerbe-einheiten (innerhalb der Wohn-einheiten)	1.214	155.172		0,0	16,8	17,6	7,41					
<b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>	<b>84.257</b>	<b>5.099.587</b>	<b>4.718,5</b>	<b>6,6</b>	<b>5,3</b>	<b>5,7</b>	<b>5,34</b>					
Sonstige*	169	33.273	97,0	4,8	5,1	9,9	12,19					
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>84.426</b>	<b>5.132.860</b>	<b>4.815,5</b>	<b>6,5</b>	<b>5,3</b>	<b>5,8</b>	<b>5,39</b>					

\* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments

\*\* ohne Akquisitionen 2017

\*\*\* inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

### Neubewertung des Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2018 wurden wie bereits im Vorjahr zwei Bewertungen durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen durchgeführt. Die Bewertungen erfolgen wiederum zum 30. Juni und zum 31. Dezember des Jahres.

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2018 ein Bewertungsgewinn von EUR 430,0 Mio. Davon entfallen rund EUR 117,6 Mio. (ca. 27%) auf eine besser als in der vorherigen Bewertung angenommene, operative Entwicklung sowie rund EUR 312,4 Mio. (ca. 73%) auf die sogenannte „yield compression“.

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

Region (in EUR Mio.)	31.12.2018 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2018 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12.2018 Bewertungsmultiplikator	FY 2018 Bewertungsgewinn/-verlust	Operative Performance/ weitere Marktentwicklungen	Anteil Yield Compression	31.12.2017 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2017 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12.2017 Bewertungsmultiplikator
Berlin	668,7	1.120,2	17,3	99,6	25,1	74,5	566,2	1.002,4	15,8
Chemnitz	318,9	696,2	13,2	14,1	6,2	7,9	278,4	606,7	11,9
Dresden	479,4	1.130,6	17,1	39,5	9,8	29,7	431,0	1.038,3	16,1
Erfurt	589,8	958,5	15,8	51,9	11,3	40,6	498,1	862,6	14,1
Gera	412,1	693,5	12,9	9,0	3,1	5,9	390,0	660,7	12,5
Hamburg	486,2	1.094,0	16,5	58,2	19,9	38,3	421,1	950,0	14,9
Leipzig	534,0	861,6	14,4	60,3	13,8	46,5	409,5	763,1	12,8
Rhein-Ruhr	290,3	1.046,5	16,3	26,3	5,0	21,3	271,5	917,3	14,5
Rostock	325,6	955,5	15,0	29,3	8,2	21,1	283,7	860,9	13,8
Salzgitter	498,0	882,0	14,4	42,5	16,2	26,3	449,2	795,6	13,4
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>4.603,1</b>	<b>932,6</b>	<b>15,3</b>	<b>430,8</b>	<b>118,7</b>	<b>312,0</b>	<b>3.998,8</b>	<b>837,2</b>	<b>14,0</b>
Akquisitionen	115,4	704,0	13,3	-4,2	0,0	-4,2	182,0	761,4	15,0
<b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>	<b>4.718,5</b>	<b>925,3</b>	<b>15,2</b>	<b>426,6</b>	<b>118,7</b>	<b>307,8</b>	<b>4.180,8</b>	<b>833,6</b>	<b>14,0</b>
Sonstige	97,0	2.915,6	21,0	3,4	-1,1	4,6	94,7	2.415,6	17,5
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>4.815,5</b>	<b>938,2</b>	<b>15,3</b>	<b>430,0</b>	<b>117,6</b>	<b>312,4</b>	<b>4.275,4</b>	<b>845,8</b>	<b>14,1</b>

Der Bewertungsmultiplikator des Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Netto-Ist-Miete) ist von 14,1 zum Jahresende 2017 auf 15,3 zum 31. Dezember 2018 gestiegen. Dies entspricht einer Bruttoanfangsverzinsung von 6,5% (Vorjahr: 7,1%). Bezogen auf den Preis je Quadratmeter ergibt sich für das Gesamtportfolio nun ein Wert von rund EUR 940,00 nach rund EUR 845,00 zum 31. Dezember 2017.

### Ankäufe im Geschäftsjahr 2018

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 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.

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

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 <sup>2</sup> /Monat	4,66	4,71	4,44	4,94	5,35	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

### 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.

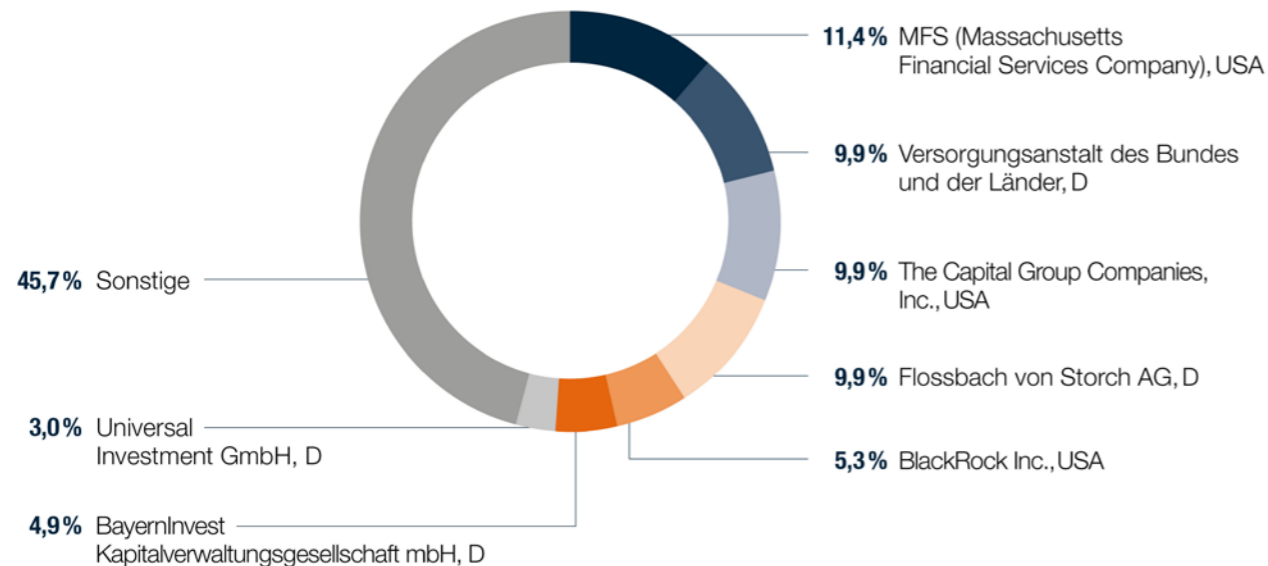
Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.614 (Vorjahr: 1.951) Einheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 66,2 Mio. (Vorjahr: EUR 129,7 Mio.) veräußert. Der durchschnittliche Faktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete belief sich auf das 12,7-fache (Vorjahr: 18,7-fache), dies entspricht einer 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 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	Gesamt 2018
Einheiten	461	719	434	1.614
Netto-Ist-Miete EUR/m <sup>2</sup> /Monat	5,08	4,47	4,34	4,59
Leerstand in %	13,2	8,8	55,1	27,8
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



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 ausbezahlt. 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.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

#### Umsätze aus Vermietung und Mietergebnis

Die positive Entwicklung beim Mietwachstum und im laufenden Leerstandsabbau spiegeln sich auch im Anstieg der Mieterlöse wider. Darüber hinaus trugen die zum Ende des Geschäftsjahres 2017 und im Verlauf des Geschäftsjahres 2018 übernommenen Bestände zum Anstieg der Mieterlöse bei. Insgesamt erhöhten sich die Netto-Ist-Mieten von EUR 293,0 Mio. auf EUR 302,2 Mio. (Anstieg um 3,1 %). Einschließlich der unter den Umsätzen aus Vermietung auszuweisenden weiteren Erträge (im Wesentlichen fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten) blieben die gesamten Umsätze Vermietung mit EUR 400,4 Mio. nach EUR 399,3 Mio. im Vorjahr in etwa konstant.

Infolge der erhöhten Netto-Ist-Mieten verbesserte sich auch das Mietergebnis, als Saldo aus Umsätzen und Aufwendungen aus Vermietung, von EUR 236,6 Mio. im Vorjahr auf EUR 246,1 Mio. in 2018.

Im Segment (Region) Berlin waren im abgelaufenen Geschäftsjahr mit EUR 38,2 Mio. (Vorjahr: EUR 37,7 Mio.) volumemäßig die höchsten Mieteinnahmen, in den Regionen Rhein-Ruhr und Rostock mit EUR 18,8 Mio. (Vorjahr: EUR 21,5 Mio.) beziehungsweise EUR 21,6 Mio. (Vorjahr: EUR 20,5 Mio.) in Absolutbeträgen die niedrigsten Mieteinnahmen zu verzeichnen. Die diesbezüglichen Segmentergebnisse beliefen sich, nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten in der Region Berlin auf EUR 24,3 Mio. (Vorjahr: EUR 26,7 Mio.) und in den Regionen Rhein-Ruhr und Rostock auf EUR 11,0 Mio. beziehungsweise EUR 15,1 Mio. (Vorjahr: EUR 13,6 Mio. beziehungsweise EUR 14,1 Mio.).

#### Verkaufsergebnis Immobilien des Vorratsvermögens und Renditeliegenschaften

Die Umsätze aus Verkäufen von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften liegen mit zusammen EUR 84,4 Mio. etwas unter dem Vorjahresniveau von EUR 100,3 Mio. Die wesentlichen Verkäufe des Geschäftsjahres 2018 betrafen, neben dem laufenden, kleinteiligeren Verkauf von einzelnen Wohnungen und Mehrfamilienhäusern, auch ein größeres Portfolio in der Region Rhein-Ruhr.

Neben den Buchgewinnen enthält das Verkaufsergebnis auch Aufwendungen für Provisionen von EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.) für die laufenden Verkäufe, Zuführungen zu Rückstellungen für Schadensersatzrisiken und Prozesskosten aus Bauträgermaßnahmen und Verkäufen der Vorjahre von EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.) sowie sonstige Verkaufsnebenkosten von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.).

#### Umsätze aus Dienstleistungen und Dienstleistungsergebnis

Die Dienstleistungserlöse von insgesamt EUR 44,8 Mio. (Vorjahr: EUR 34,1 Mio.) betreffen die Geschäftsfelder Energiemanagement, Multimedia, Handwerkertätigkeiten, Hausmeisterdienstleistungen sowie WEG-Verwaltung. Davon entfallen EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.) auf anteilig zuzurechnende Grundsteuer- und Versicherungsbeträge. Nach Abzug der direkt zurechenbaren Einkaufs- und Materialkosten ergibt sich ein Dienstleistungsergebnis von EUR 17,7 Mio. (Vorjahr: EUR 14,9 Mio.).

#### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018 auf EUR 9,6 Mio. (Vorjahr: EUR 5,4 Mio.) und entfallen im Wesentlichen auf die Auflösung von Rückstellungen (hier insbesondere mit EUR 6,2 Mio. aus der teilweisen Auflösung einer zum 31. Dezember 2017 gebildeten Rückstellung von ursprünglich EUR 8,5 Mio. für Grunderwerbsteuerrisiken aus Transaktionen aus den Jahren 2011 und 2012, vergleiche hierzu auch den noch folgenden Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht – Steuerliche Risiken“) und sonstige periodenfremde Erträge.



### Bewertungsergebnis

Aus der Neubewertung (Fair-Value-Änderung) der Renditeliegenschaften und aus Effekten aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens ergab sich in 2018 insgesamt ein erneut sehr positives Bewertungsergebnis von EUR 430,0 Mio. (Vorjahr: EUR 293,0 Mio.; vergleiche hierzu auch den vorstehenden Abschnitt „Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio – Neubewertung des Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr“).

### Personalaufwand

Die Personalaufwendungen im Geschäftsjahr 2018 erhöhten sich im Wesentlichen im Zuge des weiteren Ausbaus der Konzernaktivitäten im Bereich Handwerkerservice und Hausmeisterdienstleistungen auf EUR 43,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 41,4 Mio.).

Den einzelnen Segmenten werden in diesem Zusammenhang direkt zurechenbare Personalkosten von insgesamt EUR 16,4 Mio. (Vorjahr: EUR 16,4 Mio.) zugeordnet. Wesentliche Unterschiede in den Personalkosten der einzelnen Segmente sind dabei nicht festzustellen, die höchsten Aufwendungen trägt weiterhin die Region Gera mit EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR 17,1 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres von EUR 25,8 Mio. Sie entfallen im Wesentlichen auf IT-Kosten, Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, Raumkosten für angemietete Geschäftsräume, Kfz- und Reisekosten sowie Kommunikationskosten. Im Vorjahr enthielt der Posten in Höhe von EUR 8,5 Mio., als Sondereffekt die bereits genannte Rückstellungszuführung für Grunderwerbsteuerrisiken, die zum 31. Dezember 2018 zum überwiegenden Teil wieder aufgelöst werden konnte.

Den einzelnen Segmenten werden direkt zurechenbare Aufwendungen von insgesamt EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) zugeordnet. Wesentliche Unterschiede in den einzelnen Segmenten sind dabei nicht festzustellen, die höchsten Aufwendungen trägt die Region Salzgitter mit EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.).

### Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 4,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.) betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen, im Wesentlichen auf IT-Software, auf selbst genutzte Immobilien des Konzerns, die nach den Regelungen der IFRS zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren sind, und auf Betriebs- und Geschäftsausstattung.

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

Das gesamte Finanzergebnis, als Saldo aus Beteiligungsergebnis, Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, Abschreibungen auf Finanzanlagen, Zinsertrag und Zinsaufwand, beträgt EUR -96,0 Mio. (Vorjahr: EUR -82,4 Mio.). Eliminiert man aus diesem Finanzergebnis Einmaleffekte aus Vorfälligkeitsentschädigungen im Rahmen von Verkäufen und der vorzeitigen Rückführung von Unternehmensanleihen sowie nicht zahlungswirksame Bewertungsergebnisse aus Derivaten, so ergibt sich für das Geschäftsjahr 2018 ein zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Sondereffekte von EUR -54,6 Mio. nach EUR -67,0 Mio. in 2017, das in dieser Höhe in die Berechnung des FFO einfließt.

Diese Entwicklung verdeutlicht die in 2018 fortgesetzte, kontinuierliche Verbesserung der Finanzierungskosten. Der durchschnittliche Zinsaufwand für Bankkredite konnte auf 2,19% am 31. Dezember 2018 reduziert werden (Vorjahr: 2,24%), die gesamten durchschnittlichen Kosten der Fremdfinanzierung belaufen sich zum Stichtag auf 1,92% nach 2,34% zum Ende des Vorjahres.

Die Beteiligungsergebnisse, Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen und Abschreibungen auf Finanzanlagen waren mit insgesamt EUR 1,8 Mio. wie im Vorjahr (EUR 2,6 Mio.) nicht von wesentlicher Bedeutung.

### EBT

Der Konzern prognostizierte ursprünglich ein Ergebnis vor Steuern (EBT) für das Geschäftsjahr 2018 (ohne Ergebnisse aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien sowie ohne Ergebnisse aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten) von EUR 135 Mio. bis EUR 137 Mio. beziehungsweise von EUR 0,93 je Aktie. Diese Prognose wurde zum 30. Juni 2018 aufgrund von Einmalaufwendungen aus der vorzeitigen Refinanzierung einer Unternehmensanleihe auf EUR 130 Mio. bis EUR 132 Mio., beziehungsweise EUR 0,89 je Aktie gesenkt.

Die TAG erzielte nunmehr im Geschäftsjahr 2018 ein so berechnetes EBT von EUR 143,4 Mio. (Vorjahr: EUR 106,0 Mio.) beziehungsweise EUR 0,98 (Vorjahr: EUR 0,73) je Aktie, beziehungsweise auf voll verwässerter Basis EUR 0,89 (Vorjahr: EUR 0,70) je Aktie. Wesentlicher Grund für die nun zu verzeichnende Überschreitung der EBT-Prognose war die im vierten Quartal 2018 vorgenommene Teilauflösung in Höhe von EUR 6,2 Mio. einer im Vorjahr gebildeten Rückstellung für Grunderwerbsteuerrisiken.

### Ertragsteuern

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in 2018 auf EUR 54,0 Mio. nach EUR 82,8 Mio. in 2017. Der Anteil der tatsächlichen Steueraufwendungen betrug in 2018 EUR 4,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.), der verbleibende Aufwand von EUR 50,0 Mio. (Vorjahr: EUR 79,7 Mio.) betrifft nicht zahlungswirksame latente Steuern, vornehmlich aus der Bewertung der Renditeliegenschaften und aus dem Verbrauch beziehungsweise aus Wertberichtigungen auf latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge.

### Konzernergebnis

Die TAG erzielte im Geschäftsjahr 2018 ein Konzernergebnis von EUR 488,2 Mio. (Vorjahr: EUR 313,7 Mio.). Wesentliche Ursache für den deutlichen Anstieg des Konzernergebnisses um EUR 174,5 Mio. war, neben dem gestiegenen operativen Ergebnis, das um EUR 137,0 Mio. angestiegene Bewertungsergebnis sowie ein um EUR 30,0 Mio. geringerer latenter Steueraufwand.

### Bereinigtes EBITDA

Für das Geschäftsjahr 2018 errechnet sich folgendes bereinigtes EBITDA beziehungsweise folgende bereinigte EBITDA-Marge als Verhältnis des bereinigten EBITDA zur Netto-Ist-Miete (jeweils ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen):

in EUR Mio.	2018	2017
<b>EBIT</b>	<b>638,2</b>	<b>478,9</b>
Bewertungsergebnis	-430,0	-293,0
Abschreibungen	4,3	3,9
Sondereffekte (Rückstellung Grunderwerbsteuerrisiken)	-6,2	8,5
Ergebnis aus Verkäufen	0,1	0,0
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>206,4</b>	<b>198,3</b>
Netto-Ist-Miete	302,2	293,0
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>68,3 %</b>	<b>67,7 %</b>

Der Anstieg des bereinigten EBITDA und die Verbesserung der EBITDA-Marge sind im Wesentlichen auf das erhöhte Mietergebnis bei einer in Relation geringeren Kostenquote zurückzuführen. Die Sondereffekte betreffen eine Rückstellungsaufhebung von EUR 6,2 Mio. (Vorjahr: Rückstellungszuführung von EUR 8,5 Mio.) für potenzielle Grunderwerbsteuerrisiken aus Akquisitionen der Geschäftsjahre 2011 und 2012.

**Funds from Operations (FFO)**

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

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

in EUR Mio.	2018 Gesamt	2017 Gesamt	Q4 2018	Q3 2018
<b>Konzernergebnis</b>	<b>488,2</b>	<b>313,7</b>	<b>239,6</b>	<b>30,2</b>
Ertragsteuern/latente Steuern	54,0	82,8	-4,4	7,3
Finanzergebnis	96,0	82,4	20,7	13,6
<b>EBIT</b>	<b>638,2</b>	<b>478,9</b>	<b>256,0</b>	<b>51,1</b>
Anpassungen				
Bewertungsergebnis	-430,0	-293,0	-200,2	0,2
Abschreibungen	4,3	3,9	1,2	1,1
Sondereffekte (Rückstellung Grunderwerbsteuerrisiken)	-6,2	8,5	-6,2	0,0
Ergebnis aus Verkäufen	0,1	0,0	0,4	-0,1
<b>EBITDA (angepasst)</b>	<b>206,4</b>	<b>198,3</b>	<b>51,1</b>	<b>52,3</b>
Zahlungswirksames Finanzergebnis (ohne Sondereffekt)	-54,6	-67,0	-12,1	-13,0
Zahlungswirksame Steuern	-4,0	-3,1	-0,5	-1,6
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter	-1,3	-0,8	-0,7	-0,2
<b>FFO I</b>	<b>146,5</b>	<b>127,4</b>	<b>37,8</b>	<b>37,5</b>
Aktiviertete Instandhaltungsaufwendungen	-15,7	-12,0	-5,8	-5,3
<b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>	<b>130,9</b>	<b>115,4</b>	<b>32,0</b>	<b>32,2</b>
Modernisierungs-Capex	-42,5	-30,8	-10,0	-9,5
<b>AFFO</b>	<b>88,4</b>	<b>84,6</b>	<b>22,0</b>	<b>22,7</b>
Verkaufsergebnis	-0,1	0,0	-0,4	0,1
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>146,4</b>	<b>127,4</b>	<b>37,4</b>	<b>37,6</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	146.341	145.709*	146.322	146.322
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>1,00</b>	<b>0,87</b>	<b>0,26</b>	<b>0,26</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,60</b>	<b>0,58</b>	<b>0,15</b>	<b>0,16</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend), verwässert	161.016*	-	160.998*	160.998*
<b>FFO I je Aktie in EUR, verwässert</b>	<b>0,92</b>	<b>-</b>	<b>0,24</b>	<b>0,24</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR, verwässert</b>	<b>0,56</b>	<b>-</b>	<b>0,14</b>	<b>0,14</b>

\* inkl. potenzielle Aktien aus der Wandelanleihe 2017/2022 (handelt gegenwärtig „im Geld“) und Aktien für Vorstandsvergütung

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, ohne Verwässerungseffekte) deutlich gesteigert werden. Die Entwicklung des FFO I im Geschäftsjahr 2018 verdeutlicht mit EUR 35,1 Mio. im Q1, EUR 36,1 Mio. im Q2, EUR 37,5 Mio. im Q3 und schließlich EUR 37,8 Mio. im Q4 (jeweils ungeprüfte Quartalszahlen) die kontinuierlich positive Entwicklung des operativen Geschäfts der TAG.

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 zum 30. Juni 2018 angehoben auf EUR 0,97 je Aktie, beziehungsweise auf EUR 141 Mio. bis EUR 143 Mio. 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 bereits erhöhte Prognose noch einmal um rund 3% übertroffen. Wesentliche Ursache hierfür war ein besser als erwartetes Dienstleistungsergebnis zum Jahresende sowie geringere als zuletzt kalkulierte Ertragsteuern.

**Vermögenslage****Vermögenswerte**

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2018 auf EUR 5,0 Mrd. nach EUR 4,6 Mrd. zum 31. Dezember 2017. Das gesamte Immobilienvermögen des Konzerns enthält, neben den Renditeliegenschaften von EUR 4.666,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4.166,0 Mio.), auch Immobilien im Sachanlagevermögen von EUR 9,5 Mio. (Vorjahr: EUR 9,8 Mio.) sowie Immobilien des Vorratsvermögens von EUR 52,3 Mio. (Vorjahr: EUR 48,1 Mio.). Darüber hinaus werden Immobilien von EUR 87,0 Mio. (Vorjahr: EUR 51,5 Mio.) als zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. In Summe beträgt das gesamte Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2018 EUR 4.815,5 Mio. nach EUR 4.275,4 Mio. zum Ende des Vorjahres.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2018 auf EUR 91,7 Mio. gegenüber EUR 263,7 Mio. zum 31. Dezember 2017.

**Investitionen und Capex-Reporting**

Den Eigenbestand im Wohnportfolio konnte die TAG im Geschäftsjahr 2018 durch Zukäufe wiederum erweitern und hat Verträge über den Erwerb von rund 2.700 (Vorjahr: rund 5.000) Einheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 111,9 Mio. (Vorjahr: EUR 171,5 Mio.) geschlossen.

Darüber hinaus hat die TAG in ihrem Portfolio im Jahr 2018 für laufende Instandhaltung sowie für Modernisierungen Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 92,4 Mio. (Vorjahr: EUR 71,9 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 34,3 Mio. (Vorjahr: EUR 29,1 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 58,1 Mio. (Vorjahr: EUR 42,8 Mio.) ausgegeben, die sich wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	2018	2017
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	26,9	14,7
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	15,5	14,8
Mieterwechsel	15,7	12,0
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen Wohnportfolio</b>	<b>58,1</b>	<b>41,5</b>

Die gesamten Investitionen (ergebniswirksam erfasste laufende Instandhaltung und aktiviertete Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) beliefen sich in den Wohneinheiten des Konzerns in 2018 auf EUR 19,24 je m<sup>2</sup> nach EUR 15,12 je m<sup>2</sup> im Vorjahr und im gesamten Portfolio auf EUR 18,01 je m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 14,23 je m<sup>2</sup>).

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

in EUR Mio.	2018	2017
Akquisitionen Geschäftsjahr	0,0	0,8
Projektentwicklungen	11,4	1,3
Wohnportfolio, ohne Akquisitionen Geschäftsjahr ("like-for-like Portfolio")	58,1	40,7
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen Gesamtportfolio</b>	<b>69,5</b>	<b>42,8</b>

Die Aufwendungen für Projektentwicklungen betreffen überwiegend eine ehemalige Gewerbeimmobilie in München, die zu Studenten- und Mikroapartments umgebaut wird.

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

Die Segmentberichterstattung des Konzerns zeigt Instandhaltungsaufwand und Investitionskosten von insgesamt EUR 69,3 Mio. (Vorjahr: EUR 58,5 Mio.). In diesem Betrag, der der Systematik des internen Reportings folgt, sind einige Positionen, die in der IFRS-Rechnungslegung aktiviert werden, wie zum Beispiel im Bereich der Modernisierung von Wohnungen, nicht enthalten. Die höchsten Investitionen wurden nach dieser Systematik in der Region Berlin mit EUR 10,7 Mio. (Vorjahr: EUR 6,8 Mio.) getätigt, im Vorjahr betraf dies mit EUR 9,7 Mio. (2018: EUR 8,0 Mio.) noch die Region Salzgitter.

## Finanzlage

### Eigenkapital

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die Eigenkapitalbasis durch das laufende Konzernergebnis um EUR 488,2 Mio. (Vorjahr: EUR 313,7 Mio.) erhöht. Im Mai 2018 erfolgte die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 95,1 Mio. (Vorjahr: EUR 83,5 Mio.). Zum Stichtag beläuft sich das Konzerneigenkapital auf insgesamt EUR 2.048,3 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 1.646,6 Mio.). Die Eigenkapitalquote liegt zum Ende des Geschäftsjahres 2018 bei 40,7 % nach 35,5 % zum Ende des Vorjahres.

### Net Asset Value (NAV)

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

in EUR Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Konzerneigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.006,5	1.625,9
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	425,2	362,3
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	42,0	8,4
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlagen- oder Vorratsvermögens	60,0	24,8
<b>EPRA NAV</b>	<b>2.533,6</b>	<b>2.021,4</b>
Anzahl der Aktien (ausstehend in Tausend)	146,322	146,439
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR</b>	<b>17,32</b>	<b>13,80</b>
Anzahl der Aktien (in Tausend), verwässert	161.023	-
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR, verwässert</b>	<b>17,33</b>	-

Der Konzern prognostizierte für das Geschäftsjahr 2018 einen NAV (ohne Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien und ohne mögliche Verwässerungseffekte aus Wandelschuldverschreibungen) in Höhe von EUR 14,00 bis EUR 14,10 je Aktie. Auch diese Prognose wurde mit einem um diese Fair-Value-Änderungen (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.

### Finanzierung und Liquidität

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

in EUR Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.855,5	1.935,4
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	285,8	322,2
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	257,5	256,2
Liquide Mittel	-91,7	-263,7
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>2.307,1</b>	<b>2.250,1</b>
Buchwert Renditeliegenschaften	4.666,7	4.166,0
Buchwert Immobilien im Sachanlagevermögen	9,5	9,8
Buchwert Immobilien des Vorratsvermögens	52,3	48,1
Buchwert Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	87,0	51,5
<b>Immobilienvolumen</b>	<b>4.815,5</b>	<b>4.275,4</b>
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	60,0	24,8
Buchwert der Immobilien, für die Kaufpreise bereits vorab gezahlt wurden	-0,2	-0,3
<b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>	<b>4.875,3</b>	<b>4.299,9</b>
<b>LTV</b>	<b>47,3 %</b>	<b>52,3 %</b>

Der Verschuldungsgrad des TAG-Konzerns hat sich zum 31. Dezember 2018 auf 47,3 % verringert (Vorjahr: 52,3 %). Wesentliche Ursache für diese deutliche Reduzierung um 5,0 %-Punkte war insbesondere das sehr positive Ergebnis aus der Immobilienbewertung.

Die TAG stützt ihre Fremdfinanzierungen auf vier verschiedene Säulen. Neben grundbuchlich besicherten Bankkrediten in den Tochtergesellschaften nutzt die Gesellschaft 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“). Darüber hinaus stehen der TAG und Tochtergesellschaften Kreditlinien bei Banken zur Verfügung.

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 %

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: 0,05 % - 0,08 %
Ausgabekurs: 99,96 % - 99,99 %

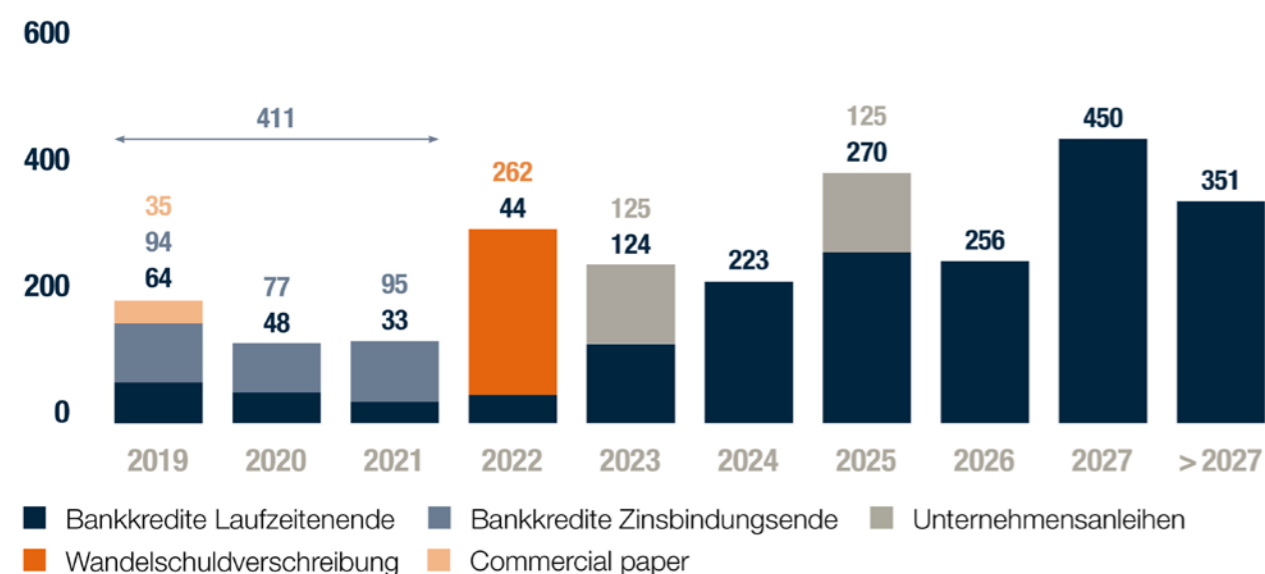
Daneben wurde im August 2017 eine Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 262,0 Mio. platziert. Die wesentlichen Eckdaten sind im Folgenden dargestellt:

#### 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 Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2018 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:

in EUR Mio.



Bankverbindlichkeiten in einer Gesamthöhe von EUR 411 Mio. (2019: EUR 158 Mio.; 2020: EUR 125 Mio.; 2021: EUR 128 Mio.) werden in den nächsten drei Geschäftsjahren fällig beziehungsweise können bei Fälligkeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung refinanziert werden, da die vertragliche Zinsbindung endet. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 2,9 % (2019 auslaufende Kredite), 3,7 % (2020 auslaufende Kredite) und 2,7 % (2021 auslaufende Kredite).

Die durchschnittliche Laufzeit aller Bankkredite betrug zum Stichtag 9,3 (Vorjahr: 10,3) Jahre, die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 8,1 (Vorjahr: 8,6) Jahre. Der durchschnittliche Zins der Bankkredite belief sich zum 31. Dezember 2018 auf 2,19 % (Vorjahr: 2,24 %), der der gesamten Finanzverbindlichkeiten auf 1,92 % (Vorjahr: 2,34 %). 98 % (Vorjahr: 98 %) der gesamten Finanzverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2019 zu verhandelnden Kredite, die sämtlich auf Euro lauten, turnusgemäß prolongiert werden.

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

in EUR Mio.	2018	2017
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	159,6	124,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-111,7	-140,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-208,1	198,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	249,2	67,0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>89,0</b>	<b>249,2</b>

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

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

in EUR Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	91,7	263,7
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-2,7	-14,5
<b>Liquide Mittel laut Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>89,0</b>	<b>249,2</b>

Von verschiedenen Kreditinstituten hat die TAG zum Stichtag darüber hinaus insgesamt Kreditlinien von EUR 106,5 Mio. (Vorjahr: EUR 72,5 Mio.) zur Verfügung gestellt bekommen. Zum 31. Dezember 2018 waren diese in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) ausgenutzt.

## Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die TAG hat, wie bereits im Vorjahr, auch im Geschäftsjahr 2018 sehr gute Ergebnisse in Bezug auf ihre wesentlichen operativen Kennzahlen, Mietwachstum und Leerstandsabbau, erzielen können. Darüber hinaus konnte durch die erfolgreichen Akquisitionen im Geschäftsjahr 2018 das Wohnportfolio deutlich erweitert werden. Bezogen auf den FFO I lag dieser mit EUR 146,5 Mio. deutlich über dem Niveau des Vorjahres von EUR 127,4 Mio., bezogen auf die einzelne Aktie ergab sich ein Anstieg des FFO I auf EUR 1,00 nach EUR 0,87 in 2017. Der NAV je Aktie lag mit EUR 17,32 deutlich über dem Niveau zum 31. Dezember 2017 von EUR 13,80.

Damit ist die Ertrags- und Vermögenslage weiter positiv und ansteigend. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist langfristig 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 ist in folgender Tabelle dargestellt:

Mitarbeiter	2018	2017
Operativ tätige Mitarbeiter	517	509
Verwaltung und Zentralbereiche	108	105
Hausmeister	310	297
Handwerker	58	50
<b>Gesamt</b>	<b>993</b>	<b>961</b>

Die Steigerung der Mitarbeiterzahl erfolgte im Rahmen des weiteren Unternehmenswachstums, insbesondere durch den weiteren Ausbau des konzerneigenen Hausmeister- und Handwerkerservices.

## NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Bilanzstichtag waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

## 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.

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,

- 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 143,4 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 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 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 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 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 bestehen aus unserer Sicht im Hinblick auf nicht in der FFO-Prognose enthaltene Effekte aus weiteren An- und Verkäufen. So würden weitere Akquisitionen von Immobilienportfolios tendenziell zu einer Erhöhung der FFO-Prognose führen, umfangreichere Verkäufe demgegenüber zu einer Verringerung des für 2019 erwarteten FFO.

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

## Chancen- und Risikobericht

### Risikomanagement

Die TAG hat ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller 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 den TAG-Konzern aufzuzeigen. Einzelrisiken sind hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit anderen Risiken zu bewerten.

## Darstellung der Einzelrisiken im Hinblick auf die künftige Entwicklung

### Überblick

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

- Marktrisiken
  - Umfeld- und Branchenrisiken
  - Regulatorische und politische Risiken
- Leistungswirtschaftliche Risiken
  - Vermietungsrisiken
  - Portfoliobewertungsrisiken
- 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 steuerungspolitische Instrumente wie Sonderabschreibungen, Befreiungstatbestände für Ertragsteuern und die Grunderwerbsteuer sowie schenkungs- 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 Modernisierungumlage nach § 559 BGB beschlossen, die eine Reduzierung des Prozentsatzes für die auf den Mieter umzulegenden Modernisierungskosten von bisher 11 % auf nunmehr 8 % sowie bestimmte Kappungsgrenzen im Hinblick auf die sich ergebenden Mieterhöhungen vorsehen. 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 zu Wertminderungen auf Mietforderungen einschließlich der gesondert ausgewiesenen Wertminderungen im Dienstleistungsergebnis von EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 6,2 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%).

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. Zu den Auswirkungen möglicher Schwankungen der Bewertungsparameter, ohne Berücksichtigung potentieller Interdependenzen zwischen den einzelnen Parametern, wird auf den Konzernanhang, Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)“, verwiesen.

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 Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen.

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 § 315a 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 des Konzerns sind finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum weit überwiegenden Teil werden Bankkredite nur mit einer fixen Verzinsung abgeschlossen, sei es durch einen direkt vereinbarten Festzinssatz oder durch eine variable Verzinsung, die dann mithilfe eines derivativen Finanzinstruments (in der Regel Zinsswaps) in einen Festzinssatz umgewandelt wird. Zum Stichtag beträgt der Anteil der Bankkredite mit einer fixen Verzinsung 98% (Vorjahr: 98%) des Gesamtkreditvolumens. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen verfügen wie im Vorjahr ausschließlich über feste Zinssätze.



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

Der Konzern schließt langfristige Festzinssatzkredite ab, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Daneben kommen in der Vergangenheit abgeschlossene Derivate (im Wesentlichen Zinsswaps) in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: 23,1 Mio.) 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.

#### Rechtliche Risiken

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

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

Vereinzelte Tochtergesellschaft der TAG noch von Erwerbern in Anspruch genommen, die aufgrund entgangener Steuervorteile Schadensersatzansprüche, in Einzelfällen auch die Rückabwicklung von Kaufverträgen, deren Abschluss Jahre zurückliegt, geltend machen. Für die Risiken aus entsprechenden Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen wurden angemessene Rückstellungen gebildet.

Die rechtlichen Risiken werden als hoch eingestuft, insbesondere im Hinblick auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit. Zum Stichtag wurden in diesem Zusammenhang Rückstellungen in Höhe von EUR 4,3 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio.) gebildet, die bei einem Eintritt des jeweiligen Risikos zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen führen könnten. 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 (Organisationsformen 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 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.

- Grunderwerbsteuerrisiken

Die TAG hat in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 mehrere Transaktionen, die der Übernahme von Immobilien-gesellschaften dienten, in gesellschaftsrechtlichen Strukturen vorgenommen, die den jeweiligen Anteilserwerb grunderwerbsteuerfrei stellen sollten. Die Anteilserwerbe 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. Auf Grund 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 Anteilserwerbe 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 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.

## Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Konkrete Chancen der künftigen Entwicklung bestehen insbesondere dann, wenn sich die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in kleineren und mittelgroßen Städten sowie im Umfeld großer Metropolen auch in den Folgejahren fortsetzt. Hierfür bestehen angesichts der 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.

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

## Gesamteinschätzung

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

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

## INTERNES KONTROLLSYSTEM UND RISIKOMANAGEMENT BEZOGEN AUF DEN KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

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

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 § 315A ABS. 1 HGB

Die TAG Immobilien AG ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264 d HGB. Aus diesem Grund sind nach § 315a Abs. 1 HGB Angaben zum Eigenkapital, zur Aktienstruktur sowie zu den Stimmrechten erforderlich. Bei den folgenden Angaben sind die Verhältnisse zugrunde gelegt worden, die zum 31. Dezember 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 zum Jahresabschluss nach HGB der TAG Immobilien AG vorzunehmenden Angaben wird an dieser Stelle verwiesen.

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

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

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

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

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

### ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 315D HGB

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

### BERICHT ÜBER DIE GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS DER GESELLSCHAFT GEMÄSS § 315A 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 in TEUR	2017 in 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
<b>Gesamt</b>	<b>365</b>	<b>365</b>

## 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 ausbezahlt 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 Geschäftsführungsbeziehungsweise 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 zustünde, 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 variable 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 Renditeigenschaften 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 abgelaufenen Geschäftsjahr

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 Bezüge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Vorstandsmitglieder:

in TEUR	Claudia Hoyer COO				Martin Thiel CFO				Dr. Harboe Vaagt CLO			
	2017 (Ist)	2018 (Ist)	2018 (Min.)	2018 (Max.)	2017 (Ist)	2018 (Ist)	2018 (Min.)	2018 (Max.)	2017 (Ist)	2018 (Ist)	2018 (Min.)	2018 (Max.)
<b>Gewährte Zuwendungen</b>												
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
<b>Summe</b>	<b>434</b>	<b>436</b>	<b>436</b>	<b>436</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>434</b>	<b>434</b>	<b>434</b>	<b>434</b>
Einjährige variable Vergütung	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
<b>Summe</b>	<b>250</b>	<b>188</b>	<b>0</b>	<b>425</b>	<b>250</b>	<b>188</b>	<b>0</b>	<b>425</b>	<b>250</b>	<b>188</b>	<b>0</b>	<b>425</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>684</b>	<b>624</b>	<b>436</b>	<b>861</b>	<b>677</b>	<b>615</b>	<b>427</b>	<b>852</b>	<b>684</b>	<b>622</b>	<b>434</b>	<b>859</b>
<b>Zufluss</b>												
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
<b>Summe</b>	<b>434</b>	<b>436</b>	<b>436</b>	<b>436</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>434</b>	<b>433</b>	<b>433</b>	<b>433</b>
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
<b>Summe</b>	<b>193</b>	<b>285</b>	<b>0</b>	<b>285</b>	<b>133</b>	<b>266</b>	<b>0</b>	<b>266</b>	<b>193</b>	<b>285</b>	<b>0</b>	<b>285</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>627</b>	<b>721</b>	<b>436</b>	<b>721</b>	<b>560</b>	<b>693</b>	<b>427</b>	<b>693</b>	<b>627</b>	<b>718</b>	<b>433</b>	<b>718</b>

Hamburg, 19. Februar 2019

**Claudia Hoyer**  
COO

**Martin Thiel**  
CFO

**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Renditeliegenschaften	(1)	4.666.673	4.166.008
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	980	1.825
Sachanlagen	(3)	26.366	23.992
Andere finanzielle Vermögenswerte	(4)	8.162	6.537
Latente Steuern	(5)	69.952	45.434
		<b>4.772.133</b>	<b>4.243.796</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Immobilien des Vorratsvermögens	(6)	52.296	48.149
Andere Vorräte	(6)	253	318
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(7)	14.177	8.716
Ertragsteuererstattungsansprüche	(5)	4.706	7.066
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(8)	11.065	11.324
Liquide Mittel	(9)	91.718	263.669
		<b>174.215</b>	<b>339.242</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	(10)	<b>86.995</b>	<b>51.502</b>
		<b>5.033.343</b>	<b>4.634.540</b>

Passiva in TEUR	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
<b>Eigenkapital</b>	(11)		
Gezeichnetes Kapital		146.322	146.439
Kapitalrücklage		773.417	779.689
Andere Rücklagen		1.035	-66
Kumuliertes Konzernergebnis		1.085.705	699.848
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		2.006.479	1.625.910
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		41.847	20.738
		<b>2.048.326</b>	<b>1.646.648</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(12)	1.730.272	1.858.037
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(12)	248.771	124.930
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(12)	256.981	255.628
Derivative Finanzinstrumente	(12)	42.005	8.030
Rückstellungen für Pensionen	(13)	5.505	5.942
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(12)	10.850	6.648
Latente Steuern	(5)	433.456	358.910
		<b>2.727.840</b>	<b>2.618.125</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(12)	125.271	77.399
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(12)	36.992	197.291
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(12)	546	547
Derivative Finanzinstrumente	(12)	0	328
Ertragsteuerschulden	(5)	6.800	7.805
Sonstige Rückstellungen	(14)	31.913	37.117
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(15)	14.093	7.794
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(16)	41.563	41.486
		<b>257.178</b>	<b>369.767</b>
		<b>5.033.343</b>	<b>4.634.540</b>

## KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2018	2017 (angepasst*)
Umsätze aus Vermietung		400.362	399.279
Wertminderungsaufwand		-4.072	-5.777
Aufwendungen aus Vermietung		-150.165	-156.944
<b>Mietergebnis</b>	(17)	246.125	236.558
Umsätze aus Verkauf von Immobilien		84.355	100.309
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien		-84.486	-100.285
<b>Verkaufsergebnis</b>	(18)	-131	24
Umsätze aus Dienstleistungen		44.760	34.082
Wertminderungsaufwand		-369	-394
Aufwendungen aus Dienstleistungen		-26.720	-18.824
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	(19)	17.671	14.864
Sonstige betriebliche Erträge	(20)	9.630	5.416
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(21)	430.042	293.043
davon aufgrund geänderter Markteinschätzung hinsichtlich Erwerbsnebenkosten		0	-256.660
davon aufgrund Veränderung anderer Marktparameter		430.042	549.703
Personalaufwand	(22)	-43.715	-41.367
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2, 3)	-4.274	-3.849
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(23)	-17.112	-25.787
<b>EBIT</b>		<b>638.236</b>	<b>478.902</b>
Beteiligungsergebnis	(24)	1.774	3.556
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(24)	0	-7
Abschreibungen auf Finanzanlagen	(24)	0	-945
Zinsertrag	(24)	1.193	3.035
Zinsaufwand	(24)	-98.989	-88.022
<b>EBT</b>		<b>542.214</b>	<b>396.519</b>
Ertragsteuern	(5)	-54.005	-82.845
<b>Konzernergebnis</b>		<b>488.209</b>	<b>313.674</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(11)	7.242	2.583
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		480.967	311.091
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	(25)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		3,29	2,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie		3,13	2,08

\*Zu Anpassungen siehe Abschnitt „Neue Standards und Interpretationen“.

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2018	2017
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>		<b>488.209</b>	<b>313.674</b>
Posten, die später aufwandswirksam umgliedert werden			
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge Accounting	(11)	166	700
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	(5)	-54	-149
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		112	551
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>488.321</b>	<b>314.225</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(11)	7.242	2.583
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		481.079	311.642



## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2018	2017
Konzernergebnis		488.209	313.674
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	(24)	97.796	84.987
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	(5)	4.031	3.056
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen, Sach- und Finanzanlagen	(2, 3, 4)	4.274	4.794
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten	(4)	-1.774	-3.549
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(21)	-430.042	-293.043
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	(1, 18)	-31	484
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		21	1
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(17, 19)	4.441	6.415
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	(5)	49.975	79.788
Veränderungen der Rückstellungen	(14)	-5.641	15.406
Erhaltene Zinsen		449	283
Gezahlte Zinsen		-56.061	-69.794
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen		-2.853	-5.562
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva		848	-8.190
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva		5.980	-4.277
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>159.622</b>	<b>124.473</b>

in TEUR	Anhang	2018	2017
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	(1, 18)	77.947	80.049
Auszahlungen für den Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften	(1)	-81.374	-37.207
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	-103.090	-177.108
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	(2, 3)	121	18
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2, 3)	-5.973	-10.434
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	(4)	652	3.796
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-111.717</b>	<b>-140.886</b>
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	(11)	-2.377	0
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile	(11)	510	50.417
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	(11)	-22	-569
Einzahlungen aus dem Verkauf von Minderheitsanteilen	(11)	16.178	0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	(12)	0	259.120
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen	(12)	-340.397	-125.444
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	(12)	298.633	0
Dividendenzahlung	(11)	-95.109	-83.470
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter	(12)	-1.336	-1.456
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	(12)	42.215	791.393
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	(12)	-126.431	-691.377
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-208.136</b>	<b>198.614</b>
Zahlungswirksame Veränderungen		-160.231	182.201
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		249.247	67.046
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>89.016</b>	<b>249.247</b>

## KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens						Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting				
<b>Stand 01.01.2018 vor Erstanwendung IFRS 9</b>	146.439	779.689	46	-112	699.848	1.625.910	20.738	1.646.648
Erstanwendung IFRS 9	0	0	989	0	0	989	4	993
<b>Stand 01.01.2018 nach Erstanwendung IFRS 9</b>	146.439	779.689	1.035	-112	699.848	1.626.899	20.742	1.647.641
Konzernergebnis	0	0	0	0	480.967	480.967	7.242	488.209
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	112	0	112	0	112
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>112</b>	<b>480.967</b>	<b>481.079</b>	<b>7.242</b>	<b>488.321</b>
Abfindungsangebot Colonia	0	-710	0	0	0	-710	0	-710
Erwerb eigener Aktien	-150	-2.225	0	0	0	-2.375	0	-2.375
Kosten Erwerb eigener Aktien	0	-2	0	0	0	-2	0	-2
Ausgabe eigener Aktien	33	477	0	0	0	510	0	510
Verkauf von Minderheitsanteilen	0	-4.000	0	0	0	-4.000	13.597	9.597
Anteilsbasierte Vergütung	0	188	0	0	0	188	0	188
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-95.109	-95.109	0	-95.109
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	266	266
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>146.322</b>	<b>773.417</b>	<b>1.035</b>	<b>0</b>	<b>1.085.705</b>	<b>2.006.480</b>	<b>41.847</b>	<b>2.048.326</b>
<b>Stand 01.01.2017</b>	<b>142.344</b>	<b>736.964</b>	<b>46</b>	<b>-663</b>	<b>472.227</b>	<b>1.350.918</b>	<b>14.650</b>	<b>1.365.568</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	311.091	311.091	2.583	313.674
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	551	0	551	0	551
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>551</b>	<b>311.091</b>	<b>311.642</b>	<b>2.583</b>	<b>314.225</b>
Abfindungsangebot Colonia	0	-756	0	0	0	-756	0	-756
Ausgabe eigener Aktien	4.095	47.012	0	0	0	51.107	0	51.107
Kosten Ausgabe eigener Aktien	0	-690	0	0	0	-690	0	-690
Anteilsbasierte Vergütung	0	336	0	0	0	336	0	336
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-83.470	-83.470	0	-83.470
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	-3.177	0	0	0	-3.177	3.505	328
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>146.439</b>	<b>779.689</b>	<b>46</b>	<b>-112</b>	<b>699.848</b>	<b>1.625.910</b>	<b>20.738</b>	<b>1.646.648</b>

## KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in TEUR	Wohnen nach Regionen											Übrige Aktivitäten	Konsolidierung	Summe
	Berlin	Chemnitz	Dresden	Erfurt	Gera	Hamburg	Leipzig	Rhein-Ruhr	Rosstock	Salzgitter				
	<b>Segmentumsatzerlöse (Mieterlöse)</b>	2018	38.230	23.659	27.597	36.951	31.654	30.476	36.815	18.819	21.585			
	2017	37.689	22.343	26.622	33.631	30.983	29.691	34.314	21.489	20.459	32.711	4.115	-1.010	293.037
<b>Segmentaufwand</b>	2018	-11.672	-9.583	-5.310	-10.331	-7.823	-8.120	-7.998	-6.592	-5.009	-9.086	-796	211	-82.109
	2017	-8.455	-9.102	-4.630	-7.422	-8.596	-6.888	-6.827	-6.775	-4.927	-11.598	-1.234	243	-76.211
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	2018	-999	-799	-712	-1.349	-1.300	-1.179	-1.062	-1.103	-553	-587	-601	-116	-10.360
	2017	-1.246	-884	-849	-1.457	-1.758	-1.215	-1.184	-1.487	-646	-1.279	-741	-178	-12.924
Instandhaltung und Investitionskosten	2018	-10.669	-8.696	-4.524	-8.459	-6.282	-6.871	-6.648	-5.007	-4.242	-8.019	-170	328	-69.259
	2017	-6.836	-7.985	-3.674	-5.541	-6.370	-4.953	-5.548	-4.491	-3.851	-9.682	-187	592	-58.526
Abschreibung auf Mietforderung	2018	-242	-177	-136	-637	-331	-422	-391	-764	-323	-575	-74	0	-4.072
	2017	-605	-381	-230	-543	-558	-969	-248	-993	-540	-1.028	-321	0	-6.416
Sonstige Erträge/Aufwendungen	2018	238	89	62	114	90	352	103	282	109	95	49	-1	1.582
	2017	232	148	123	119	90	249	153	196	110	391	15	-171	1.655
<b>Segmentergebnis I</b>	2018	26.558	14.076	22.287	26.620	23.831	22.356	28.817	12.227	16.576	24.735	2.858	-885	220.056
	2017	29.234	13.241	21.992	26.209	22.387	22.803	27.487	14.714	15.532	21.113	2.881	-767	216.826
Personalkosten (LIM-Region)	2018	-1.917	-1.616	-1.130	-1.448	-2.497	-1.466	-1.884	-901	-1.193	-1.956	-413	0	-16.421
	2017	-2.111	-1.515	-1.127	-1.432	-2.403	-1.383	-1.875	-837	-1.187	-2.029	-476	0	-16.375
Sonstige betriebliche Kosten (LIM-Region)	2018	-309	-296	-173	-381	-276	-271	-269	-333	-234	-738	-213	1.070	-2.423
	2017	-395	-288	-217	-379	-306	-281	-287	-283	-232	-537	-214	981	-2.438
<b>Segmentergebnis II</b>	2018	24.332	12.164	20.984	24.791	21.058	20.619	26.664	10.993	15.149	22.041	2.232	185	201.212
	2017	26.728	11.438	20.648	24.398	19.678	21.139	25.325	13.594	14.113	18.547	2.191	214	198.013
<b>Segmentvermögen</b>	2018	695.787	322.265	479.368	591.562	412.083	512.493	541.246	290.283	402.879	498.021	69.507		4.815.494
	2017	612.435	290.069	437.307	519.492	393.544	452.673	478.287	283.127	291.585	449.201	67.719		4.275.439

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs.

# ANHANG

## GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

### GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, im Folgenden auch kurz „TAG“ oder „Gesellschaft“ genannt, zum 31. Dezember 2018 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e Abs. 1 HGB beachtet.

Die TAG ist ein auf den deutschen Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen. 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 Gesellschaft ist eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 106718 und hat ihren Sitz unter der Anschrift Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Deutschland.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Übereinstimmung mit den anwendbaren IFRS zugrunde. Der Konzernabschluss wird in EUR aufgestellt, der funktionalen Währung der Konzernmutter. Die Beträge werden, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend EUR (TEUR) angegeben. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht der TAG wurden durch den Vorstand am 19. Februar 2019 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

### KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Zum 31. Dezember 2018 werden insgesamt 76 (Vorjahr: 73) Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Veränderungen resultieren aus der Akquisition von zwei neuen Immobilienobjektgesellschaften, der Gründung einer Gesellschaft und der erstmaligen Konsolidierung einer zuvor aus Wesentlichkeitsgründen nicht einbezogenen Beteiligung. Dagegen ist eine Gesellschaft durch Liquidation erloschen.

Die Anteilsbesitzliste wird als Anlage dargestellt, sie stellt einen integralen Bestandteil des Konzernanhangs dar. Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschriften gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch nehmen, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

Der Konzernabschluss beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Tochterunternehmen. Beherrschung besteht insbesondere bei

- Verfügungsmacht über das Tochterunternehmen,
- Beteiligung an schwankenden Renditen und
- Einflussmöglichkeit auf die Renditen aufgrund der Verfügungsmacht.

Beherrschung kann neben der Stimmrechtsmehrheit auch durch die praktische Möglichkeit der maßgeblichen Einflussnahme auf ein Unternehmen erzielt werden. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die TAG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung endet. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie als zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert klassifiziert.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten zuzüglich nicht-beherrschender Anteile und dem Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Werden Anteile an bereits zuvor vollkonsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Anteilserwerb oder -verkauf ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens direkt in der Kapitalrücklage im Eigenkapital erfasst.

Der Erwerb und Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften führt entsprechend nicht zu einem Unterschiedsbetrag.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Schulden zwischen vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Leistungserbringung oder Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden ebenfalls eliminiert.

Anteile am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis, die nicht der TAG zuzurechnen sind, werden in der Konzernbilanz und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter“ ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die nicht-beherrschenden Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt.

Bei Vereinbarung einer Garantiedividende über eine unkündbare Mindestvertragslaufzeit wird der Barwert der künftigen Zahlungen als Verbindlichkeit erfasst und die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter werden entsprechend reduziert.

Sofern den Minderheiten im Rahmen eines Abfindungsangebots ein Andienungsrecht eingeräumt wird, erfolgt eine Klassifizierung der Ansprüche als finanzielle Verbindlichkeit und die nicht-beherrschenden Anteile werden ausgebucht. Werden diese Optionen während des Ausübungszeitraums nicht ausgeübt, wird die Verbindlichkeit zurück in die nicht-beherrschenden Anteile im Eigenkapital umgegliedert.

## ÄNDERUNGEN DES AUSWEISES IN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Vergleich zum Vorjahr vorgenommene Änderungen des Ausweises in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind im Abschnitt „Neue Standards und Interpretationen – IFRS 9: Finanzinstrumente sowie IFRS 15: Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden“ dargestellt.

## EINZELNE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

### Grundsatz

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschaften und das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen sowie Derivate, die jeweils mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

### Renditeliegenschaften

Die TAG klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen. Immobilien aus Operating-Leasingverhältnissen mit dem Konzern als Leasingnehmer werden als Renditeliegenschaften klassifiziert und bilanziert.

Unter den Renditeliegenschaften werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden, und die nicht für betriebliche Zwecke selbst genutzt oder im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft werden. Immobilien, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft werden, sind im Vorratsvermögen, selbst genutzte Immobilien als Sachanlagen ausgewiesen.

Im Hinblick auf Renditeliegenschaften, die nach erstmaligem Ansatz in Folgejahren als zur Veräußerung bestimmt eingestuft werden, wird auf die noch folgenden Ausführungen im Abschnitt „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten“ verwiesen.

Renditeliegenschaften werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Renditeliegenschaften zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau bzw. Modernisierung der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen.

Für Immobilien im Bestand werden Bewertungsgutachten jeweils zu den Stichtagen 30. Juni und 31. Dezember eines Jahres erstellt.

### Immaterielle Vermögenswerte

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis acht Jahren linear abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen untersucht, wann immer es einen Anhaltspunkt dafür gibt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsperiode und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende des Geschäftsjahres überprüft, hieraus resultierende Änderungen werden als Änderung einer Schätzung behandelt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer liegen nicht vor.

Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis 13 Jahren (Betriebs- und Geschäftsausstattung) bzw. 30 bis 50 Jahren (selbst genutzte Immobilien) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Bei Immobilien dienen als Grundlage für eventuelle Wertminderungen Bewertungsgutachten externer Sachverständiger, die auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens erstellt werden. Wertminderungen auf Sachanlagen werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

### Finanzielle Vermögenswerte

#### (i) Grundsätze der Rechnungslegung bis zum 31. Dezember 2017

Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte nach IAS 39 wurden klassifiziert als

- Kredite und Forderungen (LaR: Loans and Receivables) oder
- als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AfS: Available for Sale-Financial Assets).

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind, angesetzt. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wurden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments geworden ist.

Der erstmalige Ansatz erfolgte zum beizulegenden Zeitwert. Der Konzern legte die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Ein finanzieller Vermögenswert wurde ausgebucht, wenn die Verfügungsmacht aus vertraglichen Rechten auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert nicht mehr bestand.

Die in der Konzernbilanz der TAG erfassten kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sowie langfristigen Forderungen, die als andere finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen wurden, wurden der Kategorie Kredite und Forderungen zugeordnet. Kredite und Forderungen waren finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung wurden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Eine Wertberichtigung wurde vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller Hinweis vorlag, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Grundlage dieser Betrachtung war im Wesentlichen die Altersstruktur der Vermögenswerte.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte beinhalteten im Wesentlichen Beteiligungen, die nicht einer anderen Kategorie zugeordnet wurden. Nach dem erstmaligen Ansatz wurde der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in einer gesonderten Rücklage im Eigenkapital ausgewiesen wurden. Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar war, erfolgte der Ansatz zu historischen Anschaffungskosten. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wurde, wurde der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wertaufholungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerten wurden vorgenommen, sofern die Gründe für vorherige Wertminderungen entfielen. Sie wurden entsprechend der Behandlung der zuvor vorgenommenen Wertminderungen direkt im Eigenkapital erfasst.

## (ii) Grundsätze der Rechnungslegung seit dem 1. Januar 2018

### a. Klassifizierung

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IFRS 9 werden unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells, in Rahmen dessen der jeweilige Vermögenswert gehalten wird, sowie der Eigenschaften ihrer Cashflows klassifiziert als

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AmC: Amortised Cost),
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL: Fair Value through Profit and Loss)
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVOCI: Fair Value through Other Comprehensive Income)

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Eine Umklassifizierung ist nur bei Änderung des Geschäftsmodells zulässig.

Durch die TAG gehaltene Fremdkapitalinstrumente werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, sofern die Gesellschaft beabsichtigt, die Instrumente zu halten und die festgelegten Zahlungsströme, die ausschließlich Zins- und Tilgungskomponenten enthalten dürfen, zu realisieren. Dies betrifft bei der TAG die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und die liquiden Mittel.

Bei der erstmaligen Erfassung kann der Konzern unwiderruflich entscheiden, finanzielle Vermögenswerte, die ansonsten die Bedingungen für die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfüllen, zu FVTPL zu designieren, wenn dies dazu führt, ansonsten auftretende Rechnungslegungsanomalien („Accounting Mismatch“) zu beseitigen oder signifikant zu verringern. Von diesem Wahlrecht hat die TAG keinen Gebrauch gemacht.

Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, werden grundsätzlich als FVTPL klassifiziert. Alternativ besteht zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes ein einzelfallbezogenes, unwiderrufliches Wahlrecht, diese Instrumente als FVOCI zu designieren. In diesem Fall verbleiben kumulierte Zeitwertänderungen dauerhaft im Eigenkapital und werden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Auch von diesem Wahlrecht hat die TAG keinen Gebrauch gemacht.

Inhaltlich betrifft dies bei der TAG die als andere finanzielle Vermögenswerte ausgewiesenen Minderheitsbeteiligungen an nicht-börsennotierten Immobiliengesellschaften und Fonds, für die keine konkrete Veräußerungsabsicht besteht. Wertänderungen inklusive Dividenden oder Zinsen aus diesen Instrumenten werden ebenfalls im Beteiligungsergebnis erfasst.

Derivative Finanzinstrumente werden zu FVTPL bewertet. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt auf Basis etablierter Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten. Die Änderung des beizulegenden Zeitwerts dieser Derivate wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### b. Erstmöglicher Ansatz

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind, angesetzt. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird.

Der erstmalige Ansatz eines finanziellen Vermögenswerts erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Bei Einstufung als AmC oder FVOCI werden zusätzlich Transaktionskosten berücksichtigt. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente werden hingegen erstmalig mit ihrem Transaktionspreis angesetzt.

### c. Ausbuchung

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert nicht mehr bestehen, oder wenn diese Rechte mit allen wesentlichen Chancen und Risiken übertragen werden.

### d. Wertberichtigungen

Der Konzern bilanziert Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Der Konzern bemisst diese Wertberichtigungen grundsätzlich in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste. Wertberichtigungen werden jedoch in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen, wenn sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet.

Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste sind erwartete Kreditverluste, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit des Finanzinstruments resultieren. 12-Monats-Kreditverluste sind der Anteil der erwarteten Kreditverluste, die aus Ausfallereignissen resultieren, die innerhalb von zwölf Monaten (bzw. der kürzeren Laufzeit des Instruments) nach dem Abschlussstichtag möglich sind.

Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

## Immobilien des Vorratsvermögens sowie andere Vorräte

Die Immobilien des Vorratsvermögens enthalten Immobilien, die bereits zum Erwerbszeitpunkt für den Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen eines Erstellungs- bzw. Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf bestimmt sind. Bei Aufgabe der Veräußerungsabsicht erfolgt eine Umgliederung in die Renditeliegenschaften.

Immobilien des Vorratsvermögens sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Herstellungskosten umfassen die dem Entwicklungsprozess der Immobilie direkt zurechenbaren Kosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten.

## Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden sowie latente Steuern

Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von den bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz. Eine Ausnahme hierzu bildet ein Geschäfts- oder Firmenwert aus einem Unternehmenserwerb.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Die Bewertung tatsächlicher sowie latenter Steueransprüche oder Steuerschulden erfolgt unter Anwendung der Steuersätze und Steuergesetze, die nach den am Bilanzstichtag verfügbaren Informationen voraussichtlich in der Periode gültig sind, in der ein Anspruch realisiert oder eine Schuld erfüllt wird.

## Liquide Mittel

Die liquiden Mittel umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben mit ursprünglicher Fälligkeit zum Zeitpunkt des Erwerbs von weniger als drei Monaten.

## Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten

Renditeliegenschaften werden als zur Veräußerung bestimmt klassifiziert, wenn die TAG einen Entschluss zum Verkauf der betroffenen Immobilien trifft, diese sofort veräußerbar sind und ab diesem Zeitpunkt mit einer Umsetzung des Verkaufsvorhabens innerhalb eines Jahres zu rechnen ist. Die Bewertung erfolgt unverändert mit dem beizulegenden Zeitwert.

Andere langfristige Vermögenswerte bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Innerhalb der Bilanz werden das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten gesondert ausgewiesen.

## Eigenkapitalabgrenzung

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z.B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die von der TAG begebene Wandelschuldverschreibung beinhaltet aufgrund einer Barausgleichsoption seitens der TAG bilanziell keine Eigenkapitalkomponente. Stattdessen wird das neben dem Basisinstrument bestehende Wandlungsrecht als eingebettetes Derivat getrennt als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen.

## Finanzielle Verbindlichkeiten

### (i) Grundsätze der Rechnungslegung bis zum 31. Dezember 2017

Bei der erstmaligen Erfassung der Verbindlichkeiten wurden diese nach IAS 39 am Handelstag mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung erfolgte die Bewertung unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten. Finanzielle Verbindlichkeiten wurden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen waren.

Derivate mit Sicherungsbeziehungen wurden erstmalig an ihrem Handelstag erfasst und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten, der sich für Cashflow Hedges variabel verzinslicher Darlehen eignet und als solcher designiert worden ist, wurde im Eigenkapital innerhalb einer Rücklage für Hedge Accounting unter Berücksichtigung latenter Ertragsteuereffekte erfasst. Gegenstand der Sicherungsbeziehung waren dabei variable Zinsen aufgenommener Darlehen. Der auf den ineffektiven Teil entfallende Gewinn oder Verlust wurde ergebniswirksam erfasst. Die Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität erfolgte mittels Sensitivitätsanalyse bzw. Dollar-Offset-Methode.

Derivate ohne Sicherungsbeziehungen wurden klassifiziert als zu Handelszwecken gehalten (HfT: Held for Trading) und erstmalig an ihrem Handelstag erfasst und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Bestimmung der Zeitwerte erfolgte auf Basis etablierter Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten. Die Änderung des beizulegenden Zeitwerts dieser Derivate wurde erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### (ii) Grundsätze der Rechnungslegung seit dem 1. Januar 2018

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IFRS 9 werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet oder als zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust klassifiziert. Eine Klassifizierung als FVTPL erfolgt für finanzielle Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, für Derivate und bei Optierung als FVTPL. Bei der TAG werden ausschließlich die derivativen Finanzinstrumente dieser Kategorie zugeordnet. Sämtliche weiteren finanziellen Verbindlichkeiten werden als AmC klassifiziert und nach der erstmaligen Erfassung unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Der erstmalige Ansatz einer finanziellen Verbindlichkeit erfolgt am Handelstag zum beizulegenden Zeitwert. Bei Einstufung als AmC werden zusätzlich Transaktionskosten berücksichtigt. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind. Sie werden ebenfalls ausgebucht und durch eine neue Verbindlichkeit ersetzt, wenn sich bei einer Modifikation der Verbindlichkeit die vertraglich festgelegten Zahlungsströme wesentlich ändern.

### (iii) Grundsätze der Rechnungslegung – unverändert fortbestehend

Die zum 31. Dezember 2018 bestehenden Zinssicherungsgeschäfte wurden im ersten Halbjahr 2019 abgelöst. Für diese Instrumente wurden die Grundsätze nach IAS 39 für Derivate mit Sicherungsbeziehungen unverändert angewendet.

Bei Bestehen zusammengesetzter Finanzinstrumente ist ein eingebettetes Derivat von seinem Basisvertrag zu trennen, wenn seine wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit denen des Basisvertrags verbunden sind, wenn ein vergleichbares eigenständiges Instrument der Definition eines Derivats entspräche und wenn das zusammengesetzte Instrument nicht ergebniswirksam zum beizulegenden Wert bewertet wird. Wird ein eingebettetes Derivat getrennt, erfolgt eine separate Bilanzierung und Bewertung der Komponenten nach den jeweils maßgebenden Regelungen.

## Rückstellungen für Pensionen

Der Konzern verfügte in der Vergangenheit über umfangreichere leistungsorientierte Versorgungspläne für ehemalige Vorstände und Mitarbeiter sowie ihre Familienangehörigen bei einzelnen Tochtergesellschaften. Aktuell bestehen diese nur noch für wenige Mitarbeiter. Die Aufwendungen für die im Rahmen dieser Versorgungspläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Der als Schuld zu erfassende Betrag ist die Summe der Barwerte der leistungsorientierten Verpflichtung. Ein nicht-saldierungsfähiger Anspruch auf Rückerstattung wird unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Zuführungen und Auflösungen werden, soweit sich der Rückerstattungsanspruch korrespondierend verändert, erfolgsneutral erfasst. Darüber hinausgehende Effekte werden im Zinsergebnis abgebildet.

## Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung, trotz Unsicherheiten bezüglich des Betrags oder der zeitlichen Inanspruchnahme, möglich ist. Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten im Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst, soweit der Zinseffekt wesentlich ist.

## Eventualverbindlichkeiten

Die Eventualverbindlichkeiten beinhalten auf vergangenen Ereignissen basierende mögliche Verpflichtungen, die erst noch durch künftige Ereignisse konkretisiert werden, oder bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich oder in der Höhe nicht ausreichend verlässlich schätzbar ist. Eventualverbindlichkeiten werden nicht bilanziell erfasst.

## Leasing

Unter die Definition eines Leasingverhältnisses als eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt, können auch Mietverhältnisse subsumiert werden, die über eine bestimmte Grundmietzeit abgeschlossen wurden. Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarung im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Somit liegen im Konzern im Wesentlichen Operating-Leasingverhältnisse vor, in denen der Konzern als Leasinggeber auftritt. Das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht verbleiben beim Konzern.

Operating-Leasingverhältnisse von Grundstücken und Gebäuden in Form von Erbbaurechten, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Finanzinvestitionen eingestuft und entsprechend wie ein Finanzierungsleasing bilanziert. Der Ausweis unter den Renditeliegenschaften erfolgt unter Hinzurechnung der passivierten Leasingverbindlichkeiten.

Mietzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für einzelne Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden bis zum Ende des laufenden Geschäftsjahres als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst. Zu den Änderungen infolge der Erstanwendung des IFRS zum 1. Januar 2019 verweisen wir auf den Abschnitt „Neue Standards und Interpretationen - IFRS 16: Leasingverhältnisse“.

## Erlöserfassung

Im Rahmen eines Mietverhältnisses realisiert der Konzern zum einen Mieterträge, die nach IFRS 16 linear über die Laufzeit eines Mietvertrags erfasst werden, und zum anderen Erträge für erbrachte umlegbare Nebenkosten, die nach IFRS 15 über den Zeitraum der Leistungserfüllung, der im Wesentlichen dem Zeitpunkt der Aufwandserfassung entspricht, realisiert werden. Daneben hat ein Mieter auch Nebenkosten wie Grundsteuern und Gebäudeversicherung zu ersetzen, denen keine Leistungserbringung der TAG zugrunde liegt.

Die Verteilung der Gesamtvergütung, inklusive der Erstattungen für Grundsteuern und Gebäudeversicherungen, auf die einzelnen Leistungskomponenten erfolgt grundsätzlich auf Basis ihrer relativen Einzelveräußerungspreise, welche im Wesentlichen den Nominalwerten der Miete bzw. Betriebs- und Nebenkosten entspricht.

Unabhängig vom tatsächlichen Leistungszeitraum erhält die TAG von ihren Mietern Vorauszahlungen auf Betriebskosten. Über die umlegbaren Betriebskosten und die erhaltenen Vorauszahlungen für einen Abrechnungszeitraum, der überwiegend dem Kalenderjahr entspricht, wird im Folgejahr eine Betriebskostenabrechnung vorgenommen.

Weitere Erträge aus Dienstleistungen werden in derjenigen Periode erfasst, in der die Dienstleistung erbracht ist.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert. Dividendenerträge werden zu dem Zeitpunkt bilanziert, zu dem das Recht auf Erhalt der Zahlung entsteht.

## Aktienbasierte Vergütung

### (i) Vorstand

Der Vorstand der TAG erhält seit dem Geschäftsjahr 2018 im Rahmen eines Long Term Incentive Plans (LTIP) eine variable Vergütung in 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 dreijährigen 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 Peergroup, 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 Peergroup, 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. Der Wert wurde durch einen unabhängigen Sachverständigen auf Basis einer Monte-Carlo-Simulation ermittelt. 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 2018 für alle Vorstände insgesamt auf TEUR 188.

### (ii) Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Allen Mitarbeitern im Konzern der TAG wird seit dem Geschäftsjahr 2018 die Möglichkeit gewährt, einmal jährlich verbilligt TAG-Aktien zu erwerben, die von der Gesellschaft zuvor am Markt als eigene Aktien erworben wurden. Der den Mitarbeitern gewährte Preisabschlag wird zu Beginn des Geschäftsjahres festgelegt, Bemessungsgrundlage ist auch hier der VWAP der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres. Für die Mitarbeiter bestehen dabei bestimmte Höchstgrenzen, zu denen Aktien verbilligt erworben werden können. Nach Erwerb können die Aktien für einen Zeitraum von drei Jahren nicht veräußert oder belastet werden, es sein denn, das Anstellungsverhältnis des betreffenden Mitarbeiters endet vorher.

Der den Mitarbeitern gewährte Vorteil aus dem verbilligten Aktienerwerb wird ebenfalls mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die entsprechend ermittelten Personalaufwendungen von TEUR 104 werden in voller Höhe als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst. Insgesamt wurden 32.885 TAG-Aktien an Mitarbeiter übertragen.

## NEUE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

### Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2018

Im IFRS-Konzernabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals angewandt:

Standard	Inhalt
IFRS 9	Finanzinstrumente
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden
Klarstellungen zu IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden
Änderungen zu IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütung
Änderungen zu IFRS 4	Finanzinstrumente und Versicherungsverträge
Änderungen zu IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Übertragungen
Verbesserungen zu IFRS 2014-2016	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 1 und IAS 28
IFRIC 22	Geschäftsvorfälle in fremder Währung



Die Änderungen zu IFRS 2 enthalten Klarstellungen zur Bewertung anteilsbasierter Vergütung mit Barausgleich, zur Bilanzierung von Modifizierungen anteilsbasierter Vergütungstransaktionen sowie zur Berücksichtigung von Steuern bei Vergütungen mit Nettoausgleich.

Die Änderungen zu IFRS 4 eröffnen Lösungen für die bilanziellen Konsequenzen des Auseinanderfallens der Erstanwendungszeitpunkte von IFRS 9 und IFRS 17 und sind insofern nur für Versicherungsunternehmen relevant.

Die Änderungen zu IAS 40 dienen der Klarstellung, dass Übertragungen in oder aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durch eine Nutzungsänderung der Immobilie ausgelöst werden müssen.

Die Verbesserungen zu IFRS 2014-2016 beinhalten die Streichung von nicht mehr relevanten Übergangsvorschriften im IFRS 1 sowie Änderungen an IAS 28, wonach unter spezifischen Voraussetzungen Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen wahlweise erfolgswirksam zum beizulegenden Wert bewertet werden können.

IFRIC 22 befasst sich mit der Umrechnung von Fremdwährungstransaktionen im Fall von geleisteten oder erhaltenen Anzahlungen.

Die TAG hat die neuen Standards IFRS 9 und IFRS 15 erstmalig zum 1. Januar 2018 angewendet. Die Auswirkungen sind in den folgenden Abschnitten dargestellt. Verlautbarungen und Änderungen an den bereits bestehenden Standards hatten keine wesentlichen Auswirkungen.

## IFRS 9: Finanzinstrumente

Zum 1. Januar 2018 hat der Konzern erstmalig IFRS 9 angewendet. Zur Erfassung von Übergangseffekten im Zusammenhang mit IFRS 9 wurde die modifizierte retrospektive Methode angewendet, nach der Vergleichsinformationen mit Ausnahme des separat dargestellten Wertminderungsaufwands für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nicht angepasst und die retrospektiv ermittelten Übergangseffekte direkt im Eigenkapital zum 1. Januar 2018 erfasst wurden.

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

Infolge der Einführung von IFRS 9 hat der Konzern Folgeänderungen zu IAS 1 Darstellung des Abschlusses umgesetzt, wonach eine Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, saldiert mit Erträgen aus wertberechtigten Forderungen, in einem separaten Posten der Gewinn- und Verlustrechnung auszuweisen ist. In 2017 hatte der Konzern die Wertminderungen aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 6.415 in den Aufwendungen aus Vermietung berücksichtigt, Erträge aus wertberechtigten Forderungen von TEUR 244 waren als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen. Diese Posten werden nunmehr als Wertminderungsaufwand innerhalb des Mietergebnisses mit TEUR 5.777 bzw. innerhalb des Dienstleistungsergebnisses mit TEUR 394 ausgewiesen.

Darüber hinaus hat der Konzern Folgeänderungen zu IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben auf die Anhangangaben für das Geschäftsjahr 2018 angewendet. Diese wurden jedoch im Allgemeinen nicht auch auf die Vergleichsinformationen bezogen.

Die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte nach IFRS 9 erfolgt auf der Grundlage des Geschäftsmodells des Unternehmens zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte sowie der Eigenschaften der vertraglichen Cashflows. IFRS 9 enthält drei wichtige Einstufungskategorien für finanzielle Vermögenswerte: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AmC), zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL) sowie zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVOCI). Der Standard eliminiert die bisherigen Kategorien des IAS 39: zur Endfälligkeit zu halten, Kredite und Forderungen, zur Veräußerung verfügbar sowie zu Handelszwecken gehalten. Nach IFRS 9 werden Derivate, die in Verträge eingebettet sind, bei denen die Basis ein finanzieller Vermögenswert im Anwendungsbereich des Standards ist, niemals getrennt bilanziert. Stattdessen wird das hybride Finanzinstrument insgesamt im Hinblick auf die Klassifizierung beurteilt.

IFRS 9 behält die bestehenden Anforderungen des IAS 39 für die Klassifizierung von finanziellen Verbindlichkeiten weitgehend bei.

Für eine Erläuterung, wie der Konzern Finanzinstrumente und zugehörige Gewinne und Verluste nach IFRS 9 klassifiziert und bewertet, wird auf den Abschnitt „Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze – Finanzielle Vermögenswerte bzw. Finanzielle Verbindlichkeiten“ verwiesen.

Die nachfolgende Tabelle erläutert die ursprüngliche Bewertungskategorie gemäß IAS 39 und die neue Bewertungskategorie gemäß IFRS 9 zum 1. Januar 2018 für jede vom Konzern gebildete Klasse von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten.

in TEUR	01.01.2018		31.12.2017	
	Kategorie IFRS 9	Buchwert	Kategorie IAS 39	Buchwert
<b>Aktiva</b>				
Andere finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	7.581	AfS	6.537
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AmC	8.665	LaR	8.716
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	AmC	11.324	LaR	11.324
Liquide Mittel	AmC	263.669	LaR	263.669
<b>Passiva</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	AmC	1.935.436	AmC	1.935.436
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	AmC	322.221	AmC	322.221
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	AmC	256.175	AmC	256.175
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	n/a	195	n/a	195
Derivative Finanzinstrumente ohne Sicherungsbeziehung	FVTPL	8.163	HfT	8.163
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	AmC	6.648	AmC	6.648
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	7.794	AmC	7.794
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	AmC	41.486	AmC	41.486

Die TAG hat in der Vergangenheit diverse Eigenkapitalinstrumente, für die kein notierter Preis an einem aktiven Markt vorlag und deren Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden konnte, zu Anschaffungskosten bewertet. Aus der erstmaligen Einstufung dieser Instrumente als FVTPL ergab sich zum 1. Januar 2018 eine Aufwertung (vor Ertragsteuereffekten) um TEUR 1.044, die erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen erfasst wurde.

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

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

Die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle ist anzuwenden, wenn das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswerts am Abschlussstichtag seit dem erstmaligen Ansatz signifikant gestiegen ist; ansonsten ist die Bewertung nach dem Konzept der 12 Monats-Kreditausfälle anzuwenden. Die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle ist jedoch immer für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und für vertragliche Vermögenswerte ohne eine wesentliche Finanzierungskomponente anzuwenden. Hieraus ergab sich zum 1. Januar 2018 ein zusätzlicher Wertminderungsbedarf (vor Ertragsteuereffekten) von TEUR 51, der erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen erfasst wurde. Diese Anpassung betraf ausschließlich Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Für übrige finanzielle Vermögenswerte ergab sich kein zusätzlicher Wertminderungsbedarf.

Die erstmalige Anwendung des IFRS 9 hatte keine Auswirkungen auf die Rechnungslegungsmethoden in Bezug auf finanzielle Verbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente des Konzerns.

## IFRS 15: Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

Zum 1. Januar 2018 hat der Konzern erstmalig IFRS 15 angewendet. Zur Erfassung von Übergangseffekten im Zusammenhang mit IFRS 15 wurde die retrospektive Methode angewendet. Infolgedessen wurden die Vergleichsinformationen für 2017 angepasst.

IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge und IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme. Nach IFRS 15 erfolgt die Erfassung eines Erlöses, wenn ein Kunde Verfügungsgewalt über Güter oder Dienstleistungen erlangt.

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

Als Betriebs- und Nebenkosten weiterbelastete Leistungen müssen dahingehend unterschieden werden, ob eine originäre Leistungserbringung als Prinzipal oder die Vermittlung einer Fremdleistung als Agent vorliegt.

Auf Basis des IAS 18 wurde die Unterscheidung in Prinzipal- oder Agentenstellung bislang auf Basis der Chancen und Risiken der Leistungserbringung beurteilt. Die Betriebs- und Nebenkosten wurden saldiert unter den Aufwendungen aus Vermietung ausgewiesen.

Mit der Einführung des IFRS 15 ist nunmehr entscheidend, ob eine Vertragspartei vor der Übertragung einer Leistung auf einen Kunden die Kontrolle über die Leistung besitzt. Die Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ erfüllt sein müssen, sind die primäre Verantwortung für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung.

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

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

Die Kategorisierung der erfassten Erlöse aus Verträgen mit Kunden im Sinne des IFRS 15 ergibt sich aus den Angaben zum Mietergebnis und zum Dienstleistungsergebnis.

Aus der Erstanwendung des IFRS 15 ergaben sich keine Unterschiede hinsichtlich des Zeitpunkts oder der Höhe der Erlösrealisierung und somit auch keine Auswirkungen auf Bilanzposten zum 1. Dezember 2017 und 2018. Weiterhin ergaben sich keine Auswirkungen auf das Konzernergebnis der Geschäftsjahre 2017 und 2018, es handelt sich um eine reine Ausweisänderung.

Um die Vergleichbarkeit mit den Zahlen der Vorperiode zu ermöglichen, wurde bei der Erstanwendung die retrospektive Methode gewählt, und die Darstellung des Vorjahres wurde entsprechend angepasst. Hierdurch veränderten sich die Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie die Umsätze aus Dienstleistungen wie folgt:

in TEUR	Bisherige Darstellung	Anpassungsbetrag	Neue Darstellung
Umsätze aus Vermietung	293.037	106.242	399.279
Folgeänderung zu IFRS 9 (IAS 1: Wertminderungen)	0	-5.777	-5.777
Aufwendungen aus Vermietung	-57.117	-99.827	-156.944
<b>Mietergebnis</b>	<b>235.920</b>	<b>638</b>	<b>236.558</b>
Umsätze aus Dienstleistungen 2017	33.098	984	34.082
Folgeänderung zu IFRS 9 (IAS 1: Wertminderungen)	0	-394	-394
Aufwendungen aus Dienstleistungen 2017	-17.840	-984	-18.824
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>15.258</b>	<b>-394</b>	<b>14.864</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>5.660</b>	<b>-244</b>	<b>5.416</b>

Weitere Details zur Zusammensetzung der Erträge und Aufwendungen sind auch in den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt.

Im Abschnitt „Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ werden weiterführende Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden des Konzerns im Zusammenhang mit der Umsatzrealisierung ausgeführt.

## Noch nicht angewendete neue Standards

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab
<b>EU Endorsement erfolgt</b>		
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019
Änderungen zu IAS 19	Anpassung, Kürzung oder Abgeltung eines leistungsorientierten Versorgungsplans	01.01.2019
Änderungen zu IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2019
IFRIC 23	Unsicherheiten bei der Einkommensteuer	01.01.2019
<b>EU Endorsement noch ausstehend</b>		
Änderungen zu IFRS 9	Finanzinstrumente: Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019
Verbesserungen zu IFRS 2015-2017	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 13, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23	01.01.2019
Änderungen zu IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020
Änderungen zu IAS 1 und IAS 8	Definition der Wesentlichkeit	01.01.2020
Änderungen zu IFRS-Rahmenkonzept		01.01.2020
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	offen

Die Gesellschaft plant keine vorzeitige Anwendung dieser neuen Rechnungslegungsvorschriften.

Die Effekte aus der künftigen Anwendung des IFRS 16 wurden von der Gesellschaft geprüft und sind in dem folgenden Abschnitt dargestellt. Aus weiteren zum 1. Januar 2019 anzuwendenden Standards ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen. Die Auswirkungen zu einem späteren Zeitpunkt anwendbarer Standardänderungen werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

### IFRS 16: Leasingverhältnisse

Der Konzern hat die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 auf den Konzernabschluss, wie unten dargestellt, beurteilt. Die tatsächlichen Auswirkungen aus der Anwendung dieses Standards zum 1. Januar 2019 können hiervon abweichen, da der Konzern Tests sowie Beurteilungen der Kontrollen seiner neuen IT-Systeme noch nicht vollständig abgeschlossen hat. Ebenso können die neuen Rechnungslegungsmethoden bis zur Veröffentlichung des ersten Konzernabschlusses nach dem Erstanwendungszeitpunkt noch Änderungen unterliegen.

Mit der Einführung des IFRS 16 werden Ansatz, Bewertung und Ausweis sowie Angabepflichten zu Leasingverhältnissen neu geregelt. Für Leasinggeber ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, das heißt, dass Leasinggeber Leasingverhältnisse weiterhin als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse einstufen. Ein Leasingnehmer hat nunmehr grundsätzlich sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen. Ein Wahlrecht kann für kurzfristige oder geringwertige Verträge in Anspruch genommen werden.

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

IFRS 16 ersetzt die vorhandenen Regelungen zu Leasingverhältnissen, inklusive IAS 17 Leasingverhältnisse, IFRIC 4 Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, SIC-15 Operating-Leasingverhältnisse-Anreize und SIC-27 Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen.

Der Konzern beabsichtigt, IFRS 16 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode anzuwenden. Aus diesem Grund wird der kumulative Effekt aus der Anwendung von IFRS 16 als eine Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte der Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2019 erfasst, die Vergleichszahlen der Vorjahresperioden werden nicht angepasst. Für Leasinggegenstände von geringerem Wert und für kurzfristige Leasingverhältnisse wird teilweise von Anwendungserleichterungen Gebrauch gemacht.

Die Einführung des IFRS 16 wird sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage voraussichtlich wie folgt auswirken:

- Aktivierung von Nutzungsrechten in einer Höhe von rund EUR 10 Mio. und Passivierung einer Leasingverbindlichkeit in entsprechender Höhe zum 1. Januar 2019
- Erhöhung des Abschreibungsaufwands in 2019 in Höhe von rund EUR 2 Mio.
- Erhöhung des Zinsaufwands in 2019 in Höhe von rund EUR 0,2 Mio.
- Minderung der aufwandswirksam erfassten Raumkosten, Kfz-Kosten und EDV-Kosten in 2019 in Höhe von rund EUR 2 Mio.

Die genannten Auswirkungen betreffen sämtliche bereits zum 31. Dezember 2018 bestehenden Vertragsverhältnisse. Neue Verträge, die in 2019 abgeschlossen werden, werden die Effekte auf Abschreibungen, Zinsen und laufende Kosten zusätzlich verstärken. Die genannten Auswirkungen führen weiterhin zu einer Verringerung der Eigenkapitalquote und einer Erhöhung des EBITDA (bereinigt) und des in der Konzernkapitalflussrechnung ausgewiesenen operativen Cashflows.

Auf die Steuergröße Funds from Operations (FFO) wird derzeit keine Auswirkung erwartet, da geplant ist, die sich hieraus ergebenden Effekte innerhalb der Konzerngewinn- und Verlustrechnung (Verschiebung sonstiger betrieblicher Aufwendungen hin zu Abschreibungen und Zinsaufwendungen) bei der Ermittlung dieser Kennzahl wieder anzupassen. Würde dies nicht erfolgen, ergäbe sich durch die dann erhöhten Abschreibungen, die bei der Ermittlung des FFO nicht berücksichtigt werden, ein Anstieg des FFO.

Die TAG wird die weitere Entwicklung dieser Kennzahl innerhalb der Branche jedoch beobachten und die (im Hinblick auf das Ergebnis) bisher geplante unveränderte FFO-Ermittlung gegebenenfalls anpassen, sofern dies mehrheitlich innerhalb der Peergroup erfolgt, um die weitere Vergleichbarkeit der FFO-Ermittlung sicherzustellen.

## WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

### Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken als Renditeliegenschaften oder zur Selbstnutzung bzw. zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Die TAG wendet für die Bewertung der Renditeliegenschaften das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IAS 40 an, alternativ hätte das Anschaffungskostenmodell gewählt werden können. Die Bewertung der Immobilien des Sachanlage- oder Vorratsvermögens erfolgt zwingend mit ihren (fortgeführten) Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.
- Im Rahmen der Bestimmung der Umsatzerlöse aus Vermietung müssen die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechneten Leistungen dahingehend untersucht werden, ob eine originäre Leistungserbringung als Prinzipal oder die Vermittlung einer Fremdleistung als Agent vorliegt. Die Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ erfüllt sein müssen, sind die primäre Verantwortung für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung. Bei einer Einstufung der Leistungserbringung als Prinzipal kommt es zu einem erhöhten Umsatzausweis und in gleicher Höhe zu erhöhten Aufwendungen aus Vermietung.
- Bei der Akquisition von Immobiliengesellschaften ist zu überprüfen, ob dieser Erwerb als Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 einzustufen oder als Erwerb einzelner Vermögenswerte und Schulden abzubilden ist. Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten zuzüglich nicht-beherrschender Anteile und dem Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst. Der Erwerb und Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird dagegen als unmittelbarer Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften führt entsprechend nicht zu einem Unterschiedsbetrag.

### Schätzungen

Der Konzern trifft Einschätzungen und Annahmen, die die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert. Alle wesentlichen Schätzungen werden durch den Vorstand laufend überprüft und bei Bedarf prospektiv angepasst.

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode durch Abzinsung künftig erwarteter Einnahmeüberschüsse. Der sich ergebende Bruttokapitalwert wird durch Abzug von Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt. Die für die Bewertung wesentlichen Faktoren wie künftige Mieterträge, Kalkulationszinssätze oder Transaktionskosten werden durch die TAG in Zusammenarbeit mit dem Sachverständigen geschätzt. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag EUR 4.666,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4.166,0 Mio.).
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert dieser Immobilien EUR 52,3 Mio. (Vorjahr: EUR 48,1 Mio.).
- Für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die jeweilige steuerliche Unternehmensplanung von zentraler Bedeutung. Diese Planungen werden unter verschiedenen Schätzungen, z.B. im Hinblick auf die zukünftige Ertrags- und Aufwandsentwicklung, erstellt. Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der aktiven latenten Steuern EUR 70,0 Mio. (Vorjahr: EUR 45,4 Mio.).
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mängelbeseitigungen, Schadensersatz und Prozessrisiken sowie Steuererrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf EUR 31,9 Mio. (Vorjahr: EUR 37,1 Mio.).

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITELIEGENSCHAFTEN)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar.

#### Renditeliegenschaften in TEUR

<b>Stand per 01.01.2017</b>	<b>3.777.757</b>
Zugang durch Kauf von Immobilien	181.842
Investitionen in Bestandsimmobilien	41.044
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-51.442
Veräußerungen	-78.687
Marktwertveränderungen	295.494
<b>Stand per 31.12.2017</b>	<b>4.166.008</b>
Zugang durch Kauf von Immobilien	123.173
Investitionen in Bestandsimmobilien	61.229
Übertragungen aus eigengenutzten Sachanlagen	88
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-86.935
Veräußerungen	-26.752
Marktwertveränderungen	429.862
<b>Stand per 31.12.2018</b>	<b>4.666.673</b>

Der Buchwert enthält den beizulegenden Zeitwert der Immobilien. Hiervon entfallen rund EUR 114,9 Mio. (Vorjahr: EUR 101,9 Mio.) auf Erbbaurechte, die als Finanzinvestitionen eingestuft und als Finanzierungsleasing bilanziert werden. Zusätzlich wird den Erbbaurechten der Wert der passivierten Leasingverbindlichkeiten von EUR 4,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.) hinzugerechnet. Die Renditeliegenschaften dienen in Höhe von EUR 4,3 Mrd. (Vorjahr: EUR 4,0 Mrd.) der Besicherung von Bankverbindlichkeiten, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für Renditeliegenschaften enthalten:

Renditeliegenschaften in TEUR	2018	2017
Umsätze aus Vermietung (Netto-Ist-Miete)	292.712	284.848
Aufwendungen aus Vermietung	-53.092	-54.881
<b>Gesamt</b>	<b>239.620</b>	<b>229.967</b>

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

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

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

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

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

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

Die Bewertung der Renditeliegenschaften wird grundsätzlich als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.

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

Segment	Berlin		Chemnitz		Dresden		Rhein/Ruhr		Erfurt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>683,3</b>	<b>574,3</b>	<b>316,5</b>	<b>289,7</b>	<b>472,4</b>	<b>437,3</b>	<b>290,1</b>	<b>282,9</b>	<b>587,7</b>	<b>519,4</b>
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	37,4	37,9	23,4	22,8	27,2	27,4	17,8	19,3	36,8	34,0
Leerstand (in %)	5,1	7,2	10,1	11,1	2,8	3,6	3,3	4,7	4,2	3,1
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	88	91	95	96	94	94	93	95	90	92
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,1	0,8	0,6	0,4	1,0	0,9	1,1	0,9	1,1	0,8
Instandhaltungskosten (in EUR/m <sup>2</sup> )	8,7	8,3	8,6	8,9	9,0	9,1	9,1	9,1	9,4	9,5
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	216	205	228	237	242	245	260	260	227	229
Struktureller Leerstand (in %)	3,7	3,5	4,7	4,7	2,9	3,0	1,7	2,0	2,4	2,2
Diskontierungszinssatz (in %)	5,2	5,5	5,7	5,8	5,2	5,4	5,4	5,5	5,4	5,5
Kapitalisierungszinssatz (in %)	4,1	4,5	5,1	5,4	4,1	4,5	4,2	4,6	4,3	4,6

Segment	Gera		Hamburg		Leipzig		Rostock		Salzgitter	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>390,6</b>	<b>392,9</b>	<b>490,4</b>	<b>442,0</b>	<b>515,4</b>	<b>469,2</b>	<b>402,0</b>	<b>291,1</b>	<b>498,0</b>	<b>449,2</b>
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	30,2	31,3	30,1	29,8	34,6	36,2	21,7	20,9	34,2	33,3
Leerstand (in %)	9,1	9,7	4,0	4,3	5,0	4,9	3,9	4,7	5,1	5,6
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	92	93	93	93	93	94	92	93	96	96
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,5	0,5	1,1	0,9	0,8	0,6	0,9	0,6	0,8	0,6
Instandhaltungskosten (in EUR/m <sup>2</sup> )	8,6	9,0	8,1	8,4	8,3	8,7	8,9	9,1	9,1	9,1
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	221	236	235	243	222	231	240	240	244	244
Struktureller Leerstand (in %)	4,9	5,0	1,9	2,0	4,2	4,6	3,2	3,3	2,5	2,8
Diskontierungszinssatz (in %)	5,8	5,9	5,4	5,5	5,5	5,7	5,3	5,5	5,5	5,5
Kapitalisierungszinssatz (in %)	5,2	5,4	4,2	4,5	4,7	5,1	4,4	4,9	4,6	4,9

Darüber hinaus besteht das Segment Übrige, das überwiegend Gewerbeimmobilien sowie die durch den Konzern betriebenen Serviced Apartments beinhaltet. Der Marktwert der dort enthaltenen Renditeliegenschaften beträgt EUR 20,3 Mio. (Vorjahr: EUR 18,2 Mio.).

Die dargestellten Bewertungsparameter beziehen sich auf die jeweiligen Bewertungsgutachten zum 31. Dezember eines Jahres. Der Bewertung zum 31. Dezember liegen jeweils Mieterlisten bzw. Leerstände zum 30. September zugrunde. Wertschwankungen bis zum jeweiligen Abschlussstichtag werden berücksichtigt, soweit Anzeichen für wesentliche Abweichungen erkennbar waren.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen werden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen der Bewertungsparameter werden in Form einer Sensitivitätsanalyse in der folgenden Tabelle dargestellt:

<b>Sensitivitätsanalyse in EUR Mio.</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Marktwert Renditeliegenschaften	4.667	4.166
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Marktmiete (+/- 2,0%)	73/-70	93/-98
Marktmietsteigerung (+/- 0,2%)	234/-256	191/-209
Instandhaltungskosten (-/+ 10%)	92/-107	93/-92
Verwaltungskosten (-/+ 10%)	37/-38	42/-41
Struktureller Leerstand (-/+ 1,0%)	11/-11	58/-58
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-/+ 0,5%)	+623/-491	+507/-405

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

## 2. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt:

### Anschaffungs- und Herstellungskosten in TEUR

<b>Stand per 01.01.2017</b>	<b>8.601</b>
Zugänge	855
Abgänge	-108
<b>Stand per 31.12.2017</b>	<b>9.348</b>
Zugänge	527
Abgänge	-6
<b>Stand per 31.12.2018</b>	<b>9.869</b>

<b>Kumulierte Abschreibungen</b>	<b>TEUR</b>
<b>Stand per 01.01.2017</b>	<b>6.345</b>
Zugänge	1.286
Abgänge	-108
<b>Stand per 31.12.2017</b>	<b>7.523</b>
Zugänge	1.372
Abgänge	-6
<b>Stand per 31.12.2018</b>	<b>8.889</b>
<b>Buchwert 31.12.2017</b>	<b>1.825</b>
<b>Buchwert 31.12.2018</b>	<b>980</b>

### 3. SACHANLAGEN

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt:

Sachanlagen			
Anschaftungs- und Herstellungskosten in TEUR	Immobilien	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand per 01.01.2017	11.494	12.290	23.784
Zugänge	0	9.579	9.579
Abgänge	0	-260	-260
Stand per 31.12.2017	11.494	21.609	33.103
Zugänge	0	5.469	5.469
Abgänge	0	-532	-532
Umgliederung in Renditeliegenschaften	-88	0	-88
Stand per 31.12.2018	11.406	26.546	37.952

Kumulierte Abschreibungen in TEUR	Immobilien	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand per 01.01.2017	1.420	5.368	6.788
Zugänge	294	2.269	2.563
Abgänge	0	-240	-240
Stand per 31.12.2017	1.714	7.397	9.111
Zugänge	198	2.704	2.902
Wertaufholungen	-37	0	-37
Abgänge	0	-390	-390
Stand per 31.12.2018	1.875	9.711	11.586
Buchwert 31.12.2017	9.780	14.212	23.992
Buchwert 31.12.2018	9.531	16.835	26.366

Die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien dienen vollständig der Besicherung von Bankverbindlichkeiten, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen. Sie enthalten stille Reserven als Differenz zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert von EUR 8 Mio. (Vorjahr: EUR 7 Mio.).

### 4. ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Minderheitsbeteiligungen an nicht-börsennotierten Immobiliengesellschaften und geschlossenen Immobilienfonds, die bis 2017 mit ihren historischen Anschaffungskosten, unter Berücksichtigung notwendiger Wertminderungen, bewertet wurden. Seit dem 1. Januar 2018 erfolgt eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert auf Basis des IFRS 9.

Der Posten entwickelte sich wie folgt:

Andere finanzielle Vermögenswerte in TEUR	
Stand per 31.12.2017	
Anschaffungs- und Herstellungskosten	8.010
Abgänge	-1.473
Buchwert 31.12.2017	6.537
Erstanwendung IFRS 9	1.044
Stand per 01.01.2018	7.581
Abgänge	-562
Änderungen des beizulegenden Zeitwerts	1.143
Buchwert 31.12.2018	8.162

Die Abgänge betreffen im Wesentlichen Kapitalrückzahlungen. Daneben wurde zum 1. Januar 2018 ein im Vorjahr aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogenes Tochterunternehmen erstmalig konsolidiert. Darüber hinaus wurden aufgrund von Ausschüttungen Beteiligungserträge von TEUR 632 (Vorjahr: TEUR 3.556) erfasst.

### 5. TATSÄCHLICHE UND LATENTE ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE UND -SCHULDEN

Die aktiven (+) und passiven (-) latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Latente Steuern in TEUR	2018		2017		Veränderung
	Aktive	Passive	Aktive	Passive	
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	64.725	0	49.947	0	14.778
Renditeliegenschaften	542	-437.660	442	-364.861	-72.699
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	1	0	-1
Sachanlagen	0	-1	0	-2	1
Andere finanzielle Vermögenswerte	4	-1.317	0	-930	-383
Verbindlichkeiten	313	-4.242	832	-4.807	46
Rückstellungen	2.509	-295	4.029	-199	-1.616
Derivative Finanzinstrumente	11.918	0	2.072	0	9.846
<b>Summe</b>	<b>80.011</b>	<b>-443.515</b>	<b>57.323</b>	<b>-370.799</b>	<b>-50.028</b>
Saldierung	-10.059	10.059	-11.889	11.889	-
Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz	69.952	-433.456	45.434	-358.910	-
			<b>Veränderung 2018</b>		<b>-50.028</b>
			davon erfolgsneutral:		-54
			davon erfolgswirksame Veränderungen:		-49.974

Die erfolgsneutralen Sachverhalte resultieren aus der Umgliederung der zuvor im Eigenkapital erfassten Effekte aus dem Hedge Accounting. Die Veränderung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente bezieht sich auf das zum beizulegenden Zeitwert erfasste Wandlungsrecht aus der von der TAG begebenen Wandelschuldverschreibung.

Die Ertragsteuern in der Gewinn- und Verlustrechnung setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in TEUR	2018	2017
Laufende Steuern	-4.031	-3.056
Latente Steuern	-49.974	-79.789
<b>Gesamt</b>	<b>-54.005</b>	<b>-82.845</b>

Die laufenden Ertragsteuern enthalten neben den Steueraufwendungen für das abgelaufene Jahr einen Steuerertrag für Vorjahre in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 588).

In Höhe von TEUR 64.806 (Vorjahr: TEUR 73.863) resultiert ein latenter Steueraufwand aus der Veränderung temporärer Differenzen. Der Ertrag aus der Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge beträgt TEUR 14.778 (Vorjahr: Aufwand von TEUR 6.074).

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Ertragsteuererstattungsansprüche beinhalten unverändert überwiegend Erstattungen zur Kapitalertragsteuer. Die Ertragsteuerschulden enthalten Ertragsteuern für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 1.210 (Vorjahr: TEUR 1.593). Die übrigen Verbindlichkeiten entfallen auf Ertragsteuern für Vorjahre.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis in TEUR	2018	2017
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	542.214	396.519
Erwartetes Steuerergebnis (32,275 %)	-175.000	-127.976
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	4.562	1.274
Wertberichtigungen auf latente Steuern sowie Nutzung bislang nicht erfasster Verlust-/Zinsvorträge	19.179	-809
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht-abzugsfähige Aufwendungen	-2.560	-3.276
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	101.419	51.038
Konsolidierungsergebnisse	5	-1.548
Übrige	-1.610	-1.548
<b>Tatsächliches Steuerergebnis</b>	<b>-54.005</b>	<b>-82.845</b>

Der Effekt aus der Gewerbesteuerfreistellung resultiert insbesondere aus der sogenannten „erweiterten Kürzung“ des Gewerbeertrags. Diejenigen Gesellschaften, die ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen, haben die Möglichkeit, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, sodass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

Theoretischer Steuersatz in %	2018	2017
Körperschaftsteuer	15,000	15,000
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuer	16,450	16,450
<b>Gesamt</b>	<b>32,275</b>	<b>32,275</b>

Die rechnerische Konzernsteuerquote beträgt 10,0 % (Vorjahr: 20,9 %).

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von EUR 112 Mio. (Vorjahr: EUR 185 Mio.) und zur Gewerbesteuer von EUR 113 Mio. (Vorjahr: EUR 172 Mio.) sowie Zinsvorträge in Höhe von EUR 7 Mio. (Vorjahr: EUR 6 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint.

Der Gesamtbetrag nicht erfasster temporärer Differenzen, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen stehen, beträgt EUR 83 Mio. (Vorjahr: EUR 56 Mio.). Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung dieser Anteile derzeit nicht geplant ist.

## 6. IMMOBILIEN DES VORRATSVERMÖGENS UND ANDERE VORRÄTE

Die Veränderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres sind nachfolgend dargestellt:

Immobilien des Vorratsvermögens in TEUR	
<b>Stand per 01.01.2017</b>	<b>51.690</b>
Zugänge	1.237
Wertminderungen	-2.451
Abgänge	-2.327
<b>Stand per 31.12.2017</b>	<b>48.149</b>
Zugänge	9.278
Wertminderungen	-182
Wertaufholungen	362
Abgänge	-5.311
<b>Stand per 31.12.2018</b>	<b>52.296</b>

Die innerhalb des Vorratsvermögens ausgewiesenen Immobilien dienen in Höhe von EUR 4,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,7 Mio.) der Besicherung von Bankverbindlichkeiten, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen. Der Posten enthält Immobilien in Höhe von EUR 46,4 Mio. (Vorjahr: 37,2 Mio.), deren Veräußerung voraussichtlich erst nach mehr als zwölf Monaten erfolgen wird. Die Immobilien des Vorratsvermögens beinhalten stille Reserven als Differenz zwischen dem Buchwert und dem gutachterlich ermittelten Zeitwert in Höhe von EUR 51,7 Mio. (Vorjahr: EUR 18,1 Mio.).

Im Rahmen einer Projektentwicklung wurden im Geschäftsjahr 2019 direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 456 (Vorjahr: TEUR 0) aktiviert.

Die anderen Vorräte enthalten im Wesentlichen Heizmaterial.



## 7. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in TEUR	2018	2017
Forderungen aus Vermietung	13.397	7.749
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	124	125
Übrige	656	842
<b>Gesamt</b>	<b>14.177</b>	<b>8.716</b>

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen sind wie im Vorjahr zum Stichtag durch entsprechend hinterlegte liquide Mittel abgesichert.

Die Forderungen aus Vermietung enthalten einen Posten von EUR 5,2 Mio. aus der Saldierung von Bruttoforderungen von EUR 140,9 Mio. für noch nicht abgerechnete, umlegbare Betriebs- und Nebenkosten mit den entsprechenden Vorauszahlungen durch die Mieter. Auf abgerechnete Betriebs- und Nebenkosten entfallen Forderungen in Höhe von TEUR 4.452 (Vorjahr: TEUR 2.916).

Die Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

Einzelwertberichtigungen in TEUR	
<b>Stand per 01.01.2017</b>	<b>10.066</b>
Verbrauch	-3.629
Auflösung	-4.725
Zugänge	9.319
<b>Stand per 31.12.2017</b>	<b>11.031</b>
Effekt aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 9	51
<b>Stand per 01.01.2018</b>	<b>11.082</b>
Verbrauch	-4.111
Auflösung	-2.366
Zugänge	3.681
Erstkonsolidierung	173
<b>Stand per 31.12.2018</b>	<b>8.459</b>

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Wertberichtigungen und Ausbuchungen) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Mieter in Höhe von TEUR 4.441 (Vorjahr: TEUR 6.171) ergebniswirksam erfasst.

## 8. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte in TEUR	2018	2017
Weiterbelastbare Verpflichtungen für Pensionen	4.077	4.258
Darlehen an Minderheitsgesellschafter	3.857	3.600
Überzahlungen an Lieferanten	2.097	2.152
Übrige	1.034	1.314
<b>Gesamt</b>	<b>11.065</b>	<b>11.324</b>

Die Darlehen an Minderheitsgesellschafter sind vollständig durch Verpfändung von Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften besichert.

## 9. LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben bei Kreditinstituten sowie, allerdings nur in geringem Umfang, Kassenbestände. Zur Überleitung auf den Finanzmittelfonds wird auf den Abschnitt „Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung“ verwiesen.

## 10. ZUR VERÄUSSERUNG BESTIMMTES LANGFRISTIGES VERMÖGEN

Das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen beinhaltet ausschließlich zuvor als Renditeliegenschaften ausgewiesene Immobilien. Der Posten enthält im Wesentlichen den geplanten Verkauf von rund 1.600 Wohneinheiten, die nicht zum strategischen Kernbestand zählen. Die Verkaufsobjekte verteilen sich überwiegend auf die Segmente Leipzig mit EUR 23,4 Mio., Gera mit EUR 21,0 Mio., Hamburg mit EUR 12,2 Mio. und Berlin mit EUR 11,6 Mio. Im Vorjahr waren im Wesentlichen ein Portfolio aus dem Segment Berlin mit einem Wert von EUR 36,1 Mio., eine Gewerbeimmobilie aus dem Segment Übrige mit EUR 7,5 Mio. sowie ein Portfolio aus dem Segment Leipzig mit einem Wert von EUR 6,6 Mio. enthalten.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Postens dar:

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen in TEUR	
<b>Stand per 01.01.2017</b>	<b>17.049</b>
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	51.442
Veräußerungen	-16.989
<b>Stand per 31.12.2017</b>	<b>51.502</b>
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	86.935
Veräußerungen	-51.442
<b>Stand per 31.12.2018</b>	<b>86.995</b>

Für einen Anteil von EUR 32,8 Mio. (Vorjahr: EUR 51,5 Mio.) wurden bereits Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für das erste Halbjahr 2019 erwartet wird. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3 der weiteren zur Veräußerung bestimmten Immobilien basiert auf der Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen. Die Vorgehensweise zur Bewertung ist in den Erläuterungen zu Renditeliegenschaften näher dargestellt, ebenso wie die wesentlichen Bewertungsparameter.

## 11. EIGENKAPITAL

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

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag unverändert gegenüber dem Vorjahr EUR 146.498.765,00. Das Grundkapital ist unverändert eingeteilt in 146.498.765 Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

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 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29 Mio. 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.

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 17. Juni 2016 eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 16. Juni 2021 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen. Auf Grundlage dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft eigene Aktien über die Börse erworben. Der Bestand betrug zum 31. Dezember 2018 insgesamt 177.115 (Vorjahr: 60.000) Stück TAG-Aktien.

Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene gezeichnete Kapital beträgt entsprechend EUR 146.321.650,00 (Vorjahr: EUR 146.438.765,00).

## Rücklagen

Die Kapitalrücklage resultiert im Wesentlichen aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen aus Vorjahren sowie aus Entnahmen zum Ausgleich handelsrechtlicher Jahresfehlbeträge. Ferner werden in diesem Posten Effekte aus Anteilsauf- und -abstockungen ohne Statuswechsel ausgewiesen.

Die Gewinnrücklagen betreffen die gesetzliche Rücklage nach den Regelungen des § 150 AktG.

Die Rücklage für Hedge Accounting beinhaltet Gewinne und Verluste aus Zinssicherungsinstrumenten (Cashflow Hedges) nach Abzug latenter Ertragsteuereffekte und hat sich wie folgt entwickelt:

### Rücklage für Hedge Accounting in TEUR

<b>Bestand 01.01.2017</b>	<b>-663</b>
Unrealisierte Gewinne und Verluste	1.030
Ergebniswirksam erfasst	-330
Latenter Steuereffekt	-149
<b>Bestand zum 31.12.2017</b>	<b>-112</b>
Unrealisierte Gewinne und Verluste	418
Ergebniswirksam erfasst	-252
Latenter Steuereffekt	-54
<b>Bestand zum 31.12.2018</b>	<b>0</b>

Die ergebniswirksam innerhalb des Zinsergebnisses erfassten Beträge betreffen im Wesentlichen aus der Rücklage für Hedge Accounting umzubuchende Beträge, die aufgrund des Eintritts der erwarteten Transaktion erfolgswirksam wurden.

## Dividende

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.

## Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter

Der Posten betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen. Sofern diesen Gesellschaftern Ausgleichszahlungen in Form von jährlichen Garantiedividenden über einen unkündbaren Mindestzeitraum zustehen, wurden diese als sonstige langfristige Verbindlichkeit erfasst.

Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter.

## 12. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar.

Finanzielle Verbindlichkeiten in TEUR	01.01.2018	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	Änderungen des Zeitwerts	Sonstige		31.12.2018
				Zinsaufwand	„gezahlte Zinsen“	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.935.436	-84.611	0	43.231	-38.907	1.855.544
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	322.221	-41.764	0	19.719	-14.413	285.763
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	256.175	0	0	3.004	-1.652	257.527
Derivative Finanzinstrumente	8.358	2.838	30.974	278	-443	42.005
Übrige Finanzverbindlichkeiten	7.424	4.169	1.128	280	-874	12.127
<b>Gesamt</b>	<b>2.529.614</b>	<b>-118.973</b>	<b>32.102</b>	<b>66.512</b>	<b>-56.289</b>	<b>2.452.966</b>

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie die Abtretung von Mieteeinnahmen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

### Unternehmensanleihen

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.

Parallel hat die TAG 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.

Planmäßig wurde zudem im August 2018 das noch ausstehende Volumen der mit 5,125% p.a. verzinsten Unternehmensanleihe 2013/2018 in Höhe von EUR 191 Mio. zurückgezahlt.

Seit November 2018 werden zudem im Umfang von in der Regel bis zu EUR 50 Mio. kurzfristige Inhaberschuldverschreibungen als Sonderform der Unternehmensanleihe mit Laufzeiten von in der Regel einem bis sechs Monaten (sogenannte „Commercial Papers“) begeben. Zum 31. Dezember 2018 ist hiervon ein Nominalbetrag von EUR 35,0 Mio. ausstehend.

Die zum Stichtag abgegrenzten Zinsen werden unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

### Wandelanleihen

Im August 2017 hat die TAG eine Wandelschuldverschreibung (Wandelanleihe) mit einem Nominalwert von EUR 262 Mio. platziert. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit von fünf Jahren, ist unbesichert und wird mit einem Kupon von 0,625% p.a. verzinst. Der Wandlungspreis beträgt zum Stichtag EUR 17,8522 (Vorjahr: EUR 17,9331).

### Derivative Finanzinstrumente

In den derivativen Finanzinstrumenten ist mit TEUR 36.926 (Vorjahr: TEUR 6.339) der Zeitwert des Wandlungsrechts aus der Wandelschuldverschreibung abgebildet.

Weiterhin sind Kaufpreisgarantien für Minderheitsbeteiligungen an Tochtergesellschaften mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 5.078 (Vorjahr: TEUR 1.600) enthalten.

Sämtliche Zinssicherungsinstrumente sind im Geschäftsjahr 2018 beendet worden bzw. ausgelaufen.

### Übrige Finanzverbindlichkeiten

Dieser Posten enthält im Wesentlichen die Verpflichtungen für Garantiedividenden an nicht-beherrschende Gesellschafter von TEUR 6.367 (Vorjahr: TEUR 3.243) sowie Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing von TEUR 4.482 (Vorjahr: TEUR 3.354), die in den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Zusätzlich sind die innerhalb eines Jahres fälligen Anteile dieser Verbindlichkeiten enthalten, die als sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

Die undiskontierten Leasingverbindlichkeiten betragen TEUR 5.696 (Vorjahr: TEUR 4.262).

## 13. RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Die Rückstellungen für Pensionen entsprechen der bilanzierten Nettoschuld. Die Entwicklung des Postens stellt sich wie folgt dar:

Rückstellungen für Pensionen in TEUR	Verpflichtung	Erstattungsanspruch
<b>Bilanzansatz zum 01.01.2017</b>	<b>6.132</b>	<b>4.396</b>
Aufwandwirksame Zuführung	111	0
Erfolgsneutrale Zuführung (Rückerstattungsanspruch)	67	67
Rentenzahlung	-368	-205
<b>Bilanzansatz zum 31.12.2017</b>	<b>5.942</b>	<b>4.258</b>
Ertragwirksame Auflösung	-105	0
Erfolgsneutrale Zuführung (Rückerstattungsanspruch)	23	23
Rentenzahlung	-355	-204
<b>Bilanzansatz zum 31.12.2018</b>	<b>5.505</b>	<b>4.077</b>

Der unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesene Erstattungsanspruch betrifft Ansprüche gegenüber einer in Vorjahren erworbenen Tochtergesellschaft, für die ein Recht zur Weiterbelastung an die vorherige Anteilseignerin besteht.

Die Veränderung des Geschäftsjahres beinhaltet im Wesentlichen den Aufzinsungseffekt sowie versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste. Da sich für einen Teil der Verpflichtung der korrespondierende Erstattungsanspruch entsprechend mitentwickelt, werden die Effekte im Wesentlichen erfolgsneutral erfasst. Darüber hinausgehende Effekte werden im Zinsaufwand bzw. Zinsertrag abgebildet.

In der nachfolgenden Übersicht sind die bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen zugrunde gelegten Parameter ersichtlich:

Pensionsrückstellungen	2018	2017
Rechnungszinssatz in %	1,81	1,69
Gehaltsdynamik in %	2,00	2,00
Duration (in Jahren)	10	12
Rentenalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck verwendet. Im Vorjahr kamen die Richttafeln 2005 G zur Anwendung. Hieraus resultierte ein einmaliger versicherungsmathematischer Verlust von TEUR 61.

Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von TEUR 344 (Vorjahr: TEUR 363) innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Der Ausweis dieser Beträge erfolgt aus Vereinfachungsgründen einheitlich mit den anderen Pensionsverpflichtungen unter den langfristigen Verbindlichkeiten. Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht wie im Vorjahr der in der Konzernbilanz erfassten Schuld. Zum jeweiligen Abschlussstichtag betrug der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung TEUR 6.132 in 2016, TEUR 6.020 in 2015, TEUR 6.317 in 2014 und TEUR 5.618 in 2013.

## 14. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 01.01.2018	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2018
Ausstehende Rechnungen	19.646	18.823	121	19.115	19.817
Schadensersatz- und Prozessrisiken	4.021	655	11	988	4.343
Grunderwerbsteuerrisiken	8.500	0	6.200	0	2.300
Tantieme	1.720	1.336	0	891	1.275
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	835	833	2	811	811
Übrige	2.395	853	111	1.936	3.367
<b>Gesamt</b>	<b>37.117</b>	<b>22.500</b>	<b>6.445</b>	<b>23.741</b>	<b>31.913</b>

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen betrifft im Wesentlichen zum Stichtag noch nicht erhaltene Rechnungen für laufende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, mit deren Inanspruchnahme überwiegend kurzfristig gerechnet wird.

Die Rückstellung für Schadensersatz- und Prozessrisiken betrifft überwiegend mögliche Inanspruchnahmen aus bereits in Vorjahren abgeschlossenen Bauträgermaßnahmen, deren Ausgang von laufenden Gerichtsverfahren abhängig sein wird. Ein Zinseffekt wurde aus Wesentlichkeitsgründen nicht berücksichtigt.

Die Rückstellung für Grunderwerbsteuer betrifft Risiken aus Anteilerwerben aus dem Geschäftsjahr 2012. Für weiter zurückliegende Anteilerwerbe wurde die Rückstellung im laufenden Geschäftsjahr aufgrund von Verjährung aufgelöst. Weitere Ausführungen sind im Abschnitt „Sonstigen Angaben – Eventualverbindlichkeiten“ dargestellt.

## 15. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten überwiegend Nettoverpflichtungen aus Betriebskostenvorauszahlungen abzüglich noch nicht abgerechneter Betriebskosten sowie Lieferantenverbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten einen Posten von EUR 7,8 Mio. aus der Saldierung von Vorauszahlungen durch die Mieter von EUR 143,5 Mio. mit den entsprechenden Forderungen für noch nicht abgerechnete, umlegbare Betriebs- und Nebenkosten.

## 16. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Zusammensetzung dieser Posten stellt sich wie folgt dar:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in TEUR	2018	2017
Andienungsrechte von nicht-beherrschenden Gesellschaftern	18.943	18.763
Mieterguthaben aus Vorauszahlungen	9.938	10.185
Steuerverbindlichkeiten	6.153	2.108
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	2.160	2.087
Abgrenzungsposten	1.076	859
Garantiedividende	1.408	827
Sonstige	2.394	6.372
<b>Gesamt</b>	<b>41.563</b>	<b>41.486</b>

Die Verbindlichkeiten aus Andienungsrechten von nicht-beherrschenden Gesellschaftern betreffen ein im Geschäftsjahr 2016 unterbreitetes Abfindungsangebot an die außenstehenden Aktionäre der TAG Colonia-Immobilien AG, ihre Aktien gegen eine Barzahlung von EUR 7,19 an eine 100%ige Tochtergesellschaft der TAG zu übertragen. Dieses Recht besteht bis zur Beendigung des derzeit laufenden Spruchverfahrens weiter.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 17. MIETERGEBNIS

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich, unter Berücksichtigung der Ausweisänderungen im Zusammenhang mit der Erstanwendung des IFRS 15, wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung in TEUR	2018	2017 (angepasst)
Mieterlöse („Kaltmiete“)	302.165	293.037
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	82.682	91.794
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	15.515	14.448
<b>Gesamt</b>	<b>400.362</b>	<b>399.279</b>

Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen keine durch die TAG erbrachten Leistungen nach IFRS 15 dar und werden lediglich zur Verbesserung des Einblicks in die Ertragslage separat ausgewiesen. Für diese Vertragsbestandteile erfolgt eine proportionale Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten.

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen aus Vermietung in TEUR	2018	2017 (angepasst)
Instandhaltungsaufwendungen	34.305	29.135
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	9.846	13.993
Betriebskosten Leerstand	7.817	7.574
<b>Anwendungen ohne Weiterbelastungen</b>	<b>51.968</b>	<b>50.702</b>
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	98.197	106.242
<b>Gesamt</b>	<b>150.165</b>	<b>156.944</b>

Der Wertminderungsaufwand wird nunmehr als separater Posten ausgewiesen. Nähere Erläuterungen hierzu sind im Abschnitt „Neue Standards und Interpretationen – IFRS 9: Finanzinstrumente“ dargestellt.

### 18. VERKAUFSERGEBNIS

Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Verkaufsergebnis in TEUR	2018	2017
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	78.487	96.914
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-78.456	-97.399
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>31</b>	<b>-485</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	5.867	3.395
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-6.029	-2.886
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>-162</b>	<b>509</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-131</b>	<b>24</b>

Die Verkäufe betreffen neben der laufenden Veräußerung von einzelnen Wohnungen und Mehrfamilienhäusern im Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen ein Portfolio mit 461 Einheiten in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen, das im Wesentlichen dem Segment Rhein-Ruhr zugeordnet war. In 2017 wurde neben der laufenden Veräußerung von einzelnen Wohnungen und Mehrfamilienhäusern ein Portfolio in Freiburg veräußert, das ebenfalls dem Segment Rhein-Ruhr zugeordnet war.

Die Aufwendungen entsprechen überwiegend dem Bestandseinsatz der im Geschäftsjahr verkauften Immobilien.

## 19. DIENSTLEISTUNGSERGEBNIS

Das Dienstleistungsergebnis verteilt sich auf die unterschiedlichen Serviceleistungen des Konzerns wie folgt:

Umsätze aus Dienstleistungen in TEUR	2018	2017 (angepasst)
Energiemanagement	20.730	12.932
Hausmeistertätigkeiten	8.779	7.843
Multimediaservice	8.307	7.862
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	3.154	2.352
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	1.495	984
Sonstige Dienstleistungen	2.295	2.109
<b>Gesamt</b>	<b>44.760</b>	<b>34.082</b>
Wertminderungsaufwand	-369	-394
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-26.720	-18.824
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>17.671</b>	<b>14.864</b>

Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen keine durch die TAG erbrachten Leistungen nach IFRS 15 dar und werden lediglich zur Verbesserung des Einblicks in die Ertragslage separat ausgewiesen. Für diese Vertragsbestandteile erfolgt eine proportional Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten.

Zusammen mit den im Mietergebnis ausgewiesenen fremderbrachten Betriebs- und Nebenkosten und darauf anteilig entfallene weiterbelastete Grundsteuern und Versicherungen belaufen sich die Erlöse aus Verträgen mit Kunden auf TEUR 130.775 (Vorjahr: TEUR 129.322).

Weiterhin wird im Dienstleistungsergebnis nunmehr der diesen Umsätzen zuzuordnende Wertminderungsaufwand als separater Posten ausgewiesen. Nähere Erläuterungen hierzu sind im Abschnitt „Neue Standards und Interpretationen – IFRS 9: Finanzinstrumente“ dargestellt.

Weitere im Bereich Dienstleistungen angefallene Aufwendungen werden unter den jeweiligen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (z.B. im Personalaufwand) ausgewiesen.

## 20. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge ersichtlich:

Sonstige betriebliche Erträge in TEUR	2018	2017 (angepasst)
Auflösung von Rückstellungen für Grunderwerbsteuerrisiken	6.200	0
Auflösung von Rückstellungen	245	1.362
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	920	1.043
Zuschüsse	519	70
Sonstige periodenfremde Erträge	627	1.019
Übrige	1.119	1.922
<b>Gesamt</b>	<b>9.630</b>	<b>5.416</b>

Die sonstigen periodenfremden Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Verbindlichkeiten aus Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen für Vorjahre sowie Erstattungen von Versicherungen.

## 21. FAIR-VALUE-ÄNDERUNGEN VON RENDITELIEGENSCHAFTEN UND BEWERTUNG VON VORRATSIMMOBILIEN

Der Posten beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der laufenden Bewertung der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften von TEUR 429.862 (Vorjahr: TEUR 295.494) sowie Wertaufholungen von Immobilien des Vorratsvermögens von TEUR 180 (Vorjahr: Wertminderungen von TEUR 2.451). Im Vorjahr beinhalteten diese Bewertungen den einmaligen Effekt aus einer geänderten Markteinschätzung hinsichtlich Erwerbsnebenkosten. Hieraus resultierte eine Abwertung der Renditeliegenschaften um TEUR 256.496 und der Vorratsimmobilien um TEUR 164.

## 22. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand in TEUR	2018	2017
Operativ tätige Mitarbeiter	24.723	24.228
Verwaltung und Zentralbereiche	9.886	9.219
Hausmeister	7.160	6.389
Handwerker	1.946	1.531
<b>Gesamt</b>	<b>43.715</b>	<b>41.367</b>

### 23. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR	2018	2017
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	5.621	5.030
Raumkosten	2.073	1.943
EDV-Kosten	1.737	1.204
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1.523	1.408
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1.416	1.410
Personalnebenkosten	1.048	1.236
Investor Relations	552	563
Nebenkosten des Geldverkehrs	554	467
Versicherungen	484	493
Beiträge und Spenden	425	441
Werbekosten	417	454
Zuführung zur Rückstellung für Grunderwerbsteuerrisiken	0	8.500
Übrige	1.262	2.638
<b>Gesamt</b>	<b>17.112</b>	<b>25.787</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für IT-Hardware, Kraftfahrzeuge und die Anmietung von Büroräumen von TEUR 3.015 (Vorjahr: TEUR 2.748) erfasst.

### 24. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

Finanzergebnis in TEUR	2018	2017
Beteiligungsergebnis	1.774	3.556
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	-7
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-945
Zinsertrag	1.193	3.035
Zinsaufwand	-98.989	-88.022
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-96.022</b>	<b>-82.383</b>
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Anleihen	1.652	1.095
Vorfälligkeitsentschädigungen	9.811	14.417
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	29.991	178
<b>Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmalrechnung)</b>	<b>-54.568</b>	<b>-66.693</b>

Das Beteiligungsergebnis für 2018 enthält die Wertänderungen der mit Einführung des IFRS 9 als FVTPL designierten Beteiligungen sowie vereinnahmte Dividenden in Höhe von TEUR 302. Das Beteiligungsergebnis für 2017 entfällt vollständig auf Dividenden und sonstige Ausschüttungen.

Die Zinserträge enthalten Erträge aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen von TEUR 105 (Vorjahr: TEUR 0). Die übrigen Zinserträge entfallen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet werden.

Der Zinsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Zinsaufwand in TEUR	2018	2017
Zinsaufwand nach der Effektivzinsmethode Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu AmC	67.228	83.904
Nettoänderung des beizulegenden Zeitwerts Derivative Finanzinstrumente zu FVTPL	31.227	1.497
Sonstige Finanzerträge	534	2.621
<b>Gesamt</b>	<b>98.989</b>	<b>88.022</b>

## 25. ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

Ergebnis je Aktie	2018	2017
<b>Konzernergebnis (in TEUR)</b>		
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	480.967	311.091
Aufwendungen auf Wandelanleihen	22.750	2.299
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	503.717	313.390
<b>Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)</b>		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	146.341	145.709
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	14.650	4.883
Auswirkung der Vorstandsvergütung	25	0
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	161.016	150.592
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
unverwässert	3,29	2,14
verwässert	3,13	2,08

Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der potenziellen Korrektur des Konzernergebnisses und der Anzahl der Aktien bei Ausübung wandelbarer Instrumente oder Optionen. Der Verwässerungseffekt bei der TAG resultiert im Wesentlichen aus den „potenziellen Aktien“ aus Wandelanleihen.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung stellt die Zahlungsströme des Geschäftsjahres unterteilt nach laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit dar. Dabei werden Zahlungsströme der Investitions- und Finanzierungstätigkeit direkt dargestellt, während hinsichtlich des operativen Teils nach der indirekten Methode verfahren wird.

Der in der Kapitalflussrechnung zugrunde gelegte Finanzmittelfonds enthält nur frei verfügbare Zahlungsmittel und stellt sich gegenüber den in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln wie folgt dar:

Finanzmittelfonds in TEUR	2018	2017
Liquide Mittel lt. Bilanz	91.718	263.669
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-2.702	-14.422
<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>89.016</b>	<b>249.247</b>

Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen betreffen vorübergehend nicht frei verfügbare Zahlungseingänge aus Verkäufen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen kurzfristig verpfändete Bankguthaben.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften erfolgte vollständig aus Zahlungsmitteln, hierbei wurden liquide Mittel von TEUR 1.001 (Vorjahr: TEUR 315) übernommen.



## ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung ist integraler Teil des Konzernanhangs. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird sie in einer separaten Tabelle vor dem Konzernanhang dargestellt.

Die TAG verfolgt eine regionale Steuerung ihres Wohnimmobilienportfolios und gliedert ihren Immobilienbestand in die Segmente Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rhein-Ruhr, Rostock, Salzgitter und Übrige. Daneben werden unter „übrigen Aktivitäten“ neben dem Dienstleistungsgeschäft auch Gewerbeimmobilien sowie die durch den Konzern betriebenen Serviced Apartments zusammengefasst.

Die Segmentberichterstattung folgt der internen Berichterstattung, die grundsätzlich (mit den in der weiter unten dargestellten Überleitung vom Segmentergebnis zum EBT enthaltenen Ausnahmen) der IFRS-Rechnungslegung entspricht. Aus den Netto-Ist-Mieten („Kaltmieten“) und zugehörigen Aufwendungen wird das Segmentergebnis I entwickelt. Analog zur internen Berichterstattung wird das Segmentergebnis I unter Berücksichtigung der direkt den LIM-Regionen („LIM“ für Leiter Immobilienmanagement) zurechenbaren Personalkosten und weiterer betrieblicher Kosten in ein Segmentergebnis II übergeleitet.

Die Segmentumsatzerlöse beinhalten analog zur internen Berichterstattung lediglich die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“). Die Überleitung der Umsätze aus Vermietung zu den Segmentumsatzerlösen bzw. Mieterlösen ist aus der Angabe „Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung – 17. Mietergebnis“ ersichtlich.

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

Segmentergebnis in TEUR	2018	2017
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>201.212</b>	<b>198.013</b>
Aktivierte Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	33.184	27.658
Nicht-zugeordnete Betriebskosten Leerstand	-7.817	-7.574
Verkaufsergebnis	-131	24
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	430.042	293.043
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-27.294	-24.993
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-4.274	-3.849
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	13.314	-3.420
Finanzergebnis	-96.022	-82.383
<b>EBT</b>	<b>542.214</b>	<b>396.519</b>

## ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

### RISIKEN DURCH FINANZINSTRUMENTE

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen im Wesentlichen das Markt-, Liquiditäts- und Kreditrisiko. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabreichten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung. Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

### KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Die Eigenkapitalquote, inklusive Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter, stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

in TEUR	2018	2017
Eigenkapital	2.048.326	1.646.648
Bilanzsumme	5.033.343	4.634.540
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>40,7</b>	<b>35,5</b>

## BEIZULEGENDER ZEITWERT VON FINANZINSTRUMENTEN

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

Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise

Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

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

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

in TEUR	Bemessungshierarchie	2018	2017
<b>Aktiva</b>			
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 2/3	8.162	6.537
<b>Passiva</b>			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	42.005	8.163
Derivate mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	0	195

Zum 31. Dezember 2017 wurden die anderen finanziellen Vermögenswerte im Anwendungsbereich des IAS 39 zu Anschaffungskosten bewertet. Der beizulegende Zeitwert zum 1. Januar 2018 betrug TEUR 7.581. Zum 31. Dezember 2018 werden andere finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 4.815 mit einem Zeitwert der Stufe 2 und in Höhe von TEUR 3.347 mit einem Zeitwert der Stufe 3 bewertet. Die Veränderung des Buchwerts im Geschäftsjahr 2018 der mit einem Zeitwert der Stufe 3 bewerteten anderen finanziellen Vermögenswerte resultiert zu TEUR 562 aus Rückzahlungen und zu TEUR 175 aus erfolgswirksam erfassten Änderungen des Zeitwerts.

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen nicht-börsennotierte Minderheitsanteile an Immobiliengesellschaften und Fonds. Die Bewertung der Beteiligungen beruht zum Teil auf beobachtbaren Marktpreisen (Stufe 2) und zum Teil auf unternehmensspezifischen Modellen wie marktüblichen Net-Asset-Value-Modellen unter Berücksichtigung von Daten, welche nicht am Markt beobachtbar sind (Stufe 3). Die in diesen Methoden verwendeten Eingangsparameter beinhalten unter anderem Annahmen über die zukünftigen Zahlungsströme sowie die Wertentwicklung von Immobilien und werden soweit möglich marktnah erhoben. Eine Veränderung des Zeitwerts der durch die Beteiligungsunternehmen gehaltenen Immobilien würde sich anteilig auf den Zeitwert der Beteiligung auswirken.

Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

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

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

Finanzinstrumente in TEUR	IFRS 13 Bewertungen	2018		2017	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 2	1.855.543	1.892.918	1.935.436	1.973.186
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	Stufe 2	285.763	286.342	322.221	327.472
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Stufe 2	257.527	276.007	256.175	267.792
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	Stufe 2	10.850	10.805	6.648	6.648

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

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

## NETTOERGEBNISSE AUS FINANZINSTRUMENTEN

Die Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten des Vorjahres verteilen sich auf die jeweiligen IAS 39-Bewertungskategorien wie folgt:

Geschäftsjahr 2017	IAS 39 Kategorie	Zinsen	Werteberichtigungen	Ausbuchung	Sonstige
Darlehen und Forderungen	LaR	1.545	-6.171	0	0
Beteiligungen	AfS	0	0	0	3.556
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	-83.904	0	1.043	0
Derivate Finanzinstrumente ohne Sicherungsbeziehungen	HfT	-1.497	0	0	0

Die Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten des Geschäftsjahres 2018 sind aus der Angabe „Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung – 24. Finanzergebnis“ zu entnehmen.

## ZIELE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten Marktrisiken hinsichtlich Zinsen und Aktienkursen, das Ausfallrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Liquiditätsrisiko.

## MARKTRISIKEN

Die Aktivitäten des Konzerns sind finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum überwiegenden Teil werden langfristige Bankkredite nur mit einer fixen Verzinsung abgeschlossen, in sehr geringem Umfang bestehen variabel verzinsliche Darlehen. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen verfügen ausschließlich über feste Zinssätze.

Sämtliche Zinssicherungsinstrumente sind im Geschäftsjahr 2018 beendet worden. Zum 31. Dezember 2017 bestanden nicht in Sicherungsbeziehungen eingebundene Zinsswaps mit einem Nominalvolumen von TEUR 8.019 und einem negativen Marktwert von TEUR 224, die in 2018 regulär fällig waren. Daneben bestanden ein in eine Sicherungsbeziehung einbezogener Zinsswap mit einem Nominalvolumen von TEUR 6.125 und einem negativen Marktwert von TEUR 195 sowie ein Cap mit einem Nominalvolumen von TEUR 8.945 und einem Marktwert von TEUR 0, die in 2018 im Rahmen einer Umfinanzierung vorzeitig abgelöst wurden.

Zum 31. Dezember 2018 bestehen variabel verzinsliche Darlehen mit einem Nominalwert von EUR 42,4 Mio. (Vorjahr: EUR 40,2 Mio.). Bezogen auf diese Darlehen würde ein Anstieg bzw. Rückgang des Zinsniveaus um 0,5 % zu einer Erhöhung bzw. Minderung des jährlichen Zinsaufwands um jeweils EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) führen. Diese Effekte würden sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteuern unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Die derivativen Finanzinstrumente enthalten weiterhin das Wandlungsrecht der in 2017 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung mit EUR 36,9 Mio. (Vorjahr: EUR 6,3 Mio.) sowie bilanzierte Kaufpreisgarantien gegenüber Minderheitsgesellschaften einer Tochtergesellschaft mit EUR 5,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.). Diese Derivate unterliegen neben einem Zinsänderungsrisiko auch einem Aktienkursrisiko. Bei einer Erhöhung bzw. Minderung des Zinsniveaus um 0,5 % würde sich die Verpflichtung aus diesen Finanzinstrumenten insgesamt um EUR 0,3 Mio. erhöhen bzw. um EUR 0,0 Mio. mindern (Vorjahr: EUR 0,5 Mio./EUR -0,3 Mio.), ein Anstieg bzw. Rückgang des Aktienkursniveaus um 5 % würde zu einer Erhöhung um EUR 10,5 Mio. bzw. einer Minderung um EUR 8,4 Mio. der Verpflichtung führen (Vorjahr: EUR 2,6 Mio./EUR -1,9 Mio.). Die Veränderung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von latenten Steuerwirkungen in gleicher Höhe auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

## AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

### Überblick

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlusts für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Die im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar. Erhaltene Sicherheiten, insbesondere Mietkautionen sowie Pfandrechte, finden keine Berücksichtigung.

Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartnern und, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten ein, um die Risiken eines Verlusts aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Dabei wurden verfügbare Finanzinformationen sowie eigene Handelsaufzeichnungen verwendet, um Geschäftspartner zu bewerten. Das Risikoexposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche geografische Gebiete ausschließlich innerhalb Deutschlands verteilten Kunden. Hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen werden laufende Überwachungen der Zahlungseingänge durchgeführt. Wesentliche weitere finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität.

## Einschätzung der erwarteten Kreditverluste

Die TAG schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts auftreten.

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswerts wird wertberichtigt, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden dabei immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet. Der Konzern verwendet eine Wertberichtigungsmatrix, um die erwarteten Verluste der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Einzelpersonen zu messen, die eine sehr große Anzahl kleiner Salden umfassen.

Die Verlustquoten werden auf Basis eines Faktorverfahrens berechnet, das die ausstehenden Forderungen unter Berücksichtigung von Kauttionen ins Verhältnis zur Bruttomiete setzt. Die Verlustquoten werden auf Basis historischer Daten der letzten drei Jahre unter Berücksichtigung der Veränderung externer Einflussfaktoren berechnet und regelmäßig überprüft.

Die nachfolgende Tabelle enthält Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko für Einzelpersonen zum 31. Dezember 2018.

in Mio. EUR	Verlustrate	Bruttobuchwert	Wertberichtigung
<b>Bestehende Mietverträge</b>			
- Faktor ≤ 2	0,5%	10,7	0,1
- Faktor >2 ≤ 3	35%	0,5	0,1
- Faktor >3 ≤ 6	50%	0,9	0,3
- Faktor >6 ≤ 9	75%	0,5	0,3
- Faktor >9	100%	0,9	0,9
Beendete Mietverträge	75%	9,1	6,7
		22,6	8,4

Der Konzern bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn er endgültig als uneinbringlich bewertet wird. Bei dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern zum Beispiel Vermögensauskünfte oder Informationen aus gerichtlichen Mietinkassoverfahren.

## Entwicklung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Entwicklung der Wertberichtigungen in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen war wie folgt:

in Mio. EUR	2018
<b>Stand zum 1. Januar nach IAS 39</b>	<b>11,0</b>
Anpassung aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 9	0,1
<b>Stand zum 1. Januar nach IFRS 8</b>	<b>11,1</b>
Abgeschriebene Beträge	-4,1
Netto-Änderungen über die erwartete Laufzeit	1,5
<b>Stand zum 31. Dezember 2018</b>	<b>8,5</b>

Der Bruttobuchwert der Forderungen erhöhte sich im Geschäftsjahr um EUR 2,8 Mio. Wesentliche Änderungen im Bruttobuchwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben sich regelmäßig aufgrund von Veränderungen im Rahmen des normalen Geschäftsverlaufs. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Betriebskostenabrechnungen des laufenden Geschäftsjahres zurückzuführen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einem Nominalwert von EUR 3,8 Mio. unterliegen zum 31. Dezember 2018 noch Vollstreckungsmaßnahmen.

## Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel

Die Einschätzung der erwarteten Kreditverluste bei den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten bzw. bei den liquiden Mitteln beruht auf Bewertungskennzahlen bzw. auf den Einstufungen externer Ratingagenturen. Die erwarteten Kreditverluste werden als unverändert gering eingestuft.

Der Konzern verfügte zum 31. Dezember 2018 über Zahlungsmittel in Höhe von EUR 91,7 Mio. Die Zahlungsmittel werden bei Banken und Finanzinstituten hinterlegt, die ausschließlich ein Investment-Grade-Rating aufweisen. Die geschätzte Wertberichtigung auf Zahlungsmittel wurde auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet und spiegelt die kurzen Laufzeiten wider. Der Konzern nimmt an, dass seine Zahlungsmittel auf Grundlage der externen Ratings der Banken und Finanzinstitute derzeit ein geringes Risiko aufweisen. Bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 zum 1. Januar 2018 hat der Konzern aus Wesentlichkeitsgründen keine Wertminderung gebildet. Diese Einschätzung hat sich zum 31. Dezember 2018 nicht verändert.

Der Konzern hält zum 31. Dezember 2018 ausgereichte, kurzfristige Darlehen in Höhe von EUR 3,9 Mio. Die geschätzte Wertberichtigung der Darlehen wurde auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet und berücksichtigt zudem die vollständige Besicherung der Darlehen. Die TAG nimmt an, dass das Ausfallrisiko eines dieser Vermögenswerte signifikant angestiegen ist, wenn der LTV der Finanzierung 85% überschreitet oder die vertraglichen Zahlungen mehr als 30 Tage überfällig sind. Bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 zum 1. Januar 2018 hat der Konzern aufgrund der bestehenden Besicherungen keine Wertminderung gebildet. Diese Einschätzung hat sich zum 31. Dezember 2018 nicht verändert.

## LIQUIDITÄTSRISIKO

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.

Die folgende Tabelle zeigt die planmäßigen Tilgungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des Konzerns, basierend auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann.

Restlaufzeit finanzieller Verbindlichkeiten in TEUR	2018	2017
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	125.271	77.399
1 bis 5 Jahre	418.963	398.614
über 5 Jahre	1.311.309	1.459.423
<b>Gesamt</b>	<b>1.855.543</b>	<b>1.935.436</b>

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten innerhalb eines Jahres von EUR 41 Mio. (Vorjahr: EUR 27 Mio.), innerhalb von mehr als einem aber weniger als fünf Jahren von EUR 144 Mio. (Vorjahr: EUR 85 Mio.) und nach mehr als fünf Jahren von EUR 201 Mio. (Vorjahr: EUR 156 Mio.).

Die Unternehmensanleihen über je EUR 125 Mio. sind in 2023 bzw. 2025 zur Rückzahlung fällig. Die in 2017 ausgegebene Wandelanleihe wird, sofern keine Wandlungen erfolgen, in 2022 fällig. Zusätzlich fallen voraussichtlich Zinsen innerhalb eines Jahres von EUR 5 Mio. (Vorjahr: EUR 16 Mio.), innerhalb von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von EUR 20 Mio. (Vorjahr: EUR 16 Mio.) und in über fünf Jahren von EUR 4 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.) an. Die in 2018 ausgegebenen und zum Stichtag in Höhe von EUR 35 Mio. ausstehenden Commercial Papers haben in der Regel Laufzeiten von bis zu sechs Monaten.

Innerhalb der derivativen Finanzinstrumente ist das mit EUR 36,9 Mio. (Vorjahr: EUR 6,3 Mio.) ausgewiesene Wandlungsrecht bei einer Laufzeit bis September 2022 jederzeit ausübbar, wobei die TAG über eine Barausgleichsoption verfügt. Eine mit EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.) bewertete Kaufpreisgarantie kann erstmals Ende 2026 sowie anschließend alle zwei Jahre jeweils zum Jahresende in Anspruch genommen werden, eine weitere mit EUR 2,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) bewertete Kaufpreisgarantie kann erstmals Ende 2028 sowie anschließend alle zwei Jahre jeweils zum Jahresende in Anspruch genommen werden.

Andere finanzielle Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen Beteiligungen mit einer unbestimmten Laufzeit. Alle übrigen finanziellen Vermögenswerte sind innerhalb eines Jahres fällig.

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 106,5 Mio. (Vorjahr: EUR 73,0 Mio.). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

## FINANZIERUNGSRISIKO

Die TAG ist darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine Krise an den internationalen 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, und solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. Die TAG nutzt weiterhin das derzeitige Marktumfeld, um sich durch langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite vor diesem Risiko abzusichern.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 1.426 Mio. (Vorjahr EUR 1.504 Mio.), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Zum Stichtag wurden wie im Vorjahr alle wesentlichen Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten.

Gleichermaßen sind für die Unternehmens- und Wandelanleihen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Kontrollwechsels (Financial Covenants sind nicht vereinbart) können diese Anleihen, ebenso wie die im Abschnitt „Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB – Bedingungen eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots“ des Lageberichts genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

## SICHERHEITEN

Der Konzern hält Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Sichteinlagen und Sparguthaben) von Mietern in Höhe von EUR 42,6 Mio. (Vorjahr: EUR 40,2 Mio.). Die vertraglichen Bestimmungen sehen vor, dass Mietsicherheiten in Höhe von höchstens einer dreifachen Monatsmiete erbracht werden.

## SONSTIGE ANGABEN

### SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum Stichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen in TEUR	2018	2017
Mieten Geschäftsräume	11.244	2.476
Übrige (z. B. Verwalterverträge, Leasing, Mietgarantien)	4.688	4.581
<b>Gesamt</b>	<b>15.932</b>	<b>7.057</b>

Der Anstieg der sonstigen finanziellen Verpflichtungen resultiert im Wesentlichen aus dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrags für neue Geschäftsräume am Standort Berlin. Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 4.569 (Vorjahr: TEUR 3.866) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 5.751 (Vorjahr: TEUR 3.192) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von TEUR 5.612 (Vorjahr: TEUR 0) hat eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

### EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

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 Anteilserbe 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 bzw. 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 Anteilserbe 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 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.

### MINDESTLEASINGZAHLUNGEN AUS OPERATING-LEASINGVERTRÄGEN

Im Bereich der Wohnimmobilien bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüber hinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Langfristige Mietverträge mit gewerblichen Mietern sind von untergeordneter Bedeutung.

### HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG sowie die Jahresabschlüsse verschiedener Tochtergesellschaften, soweit es sich um Pflichtprüfungen handelt, geprüft. Darüber hinaus wurde eine freiwillige Abschlussprüfung des Jahresabschlusses einer Tochtergesellschaft durchgeführt. 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 sowie eine Bescheinigung im Zusammenhang mit der Einhaltung von Financial Covenants erteilt.

Das für das Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Konzernabschlussprüfer von insgesamt TEUR 991 (Vorjahr: TEUR 883) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für

- Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 966 (Vorjahr: TEUR 860)
- andere Bestätigungsleistungen von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 2)
- steuerliche Beratungsleistungen von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 13) und für
- sonstige Leistungen von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 8).

Die Honorare für Abschlussprüfungen enthalten Nachbelastungen für das Vorjahr von TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 2).

## PERSONALSTAND

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter der TAG stellt sich wie folgt dar:

Mitarbeiter	2018	2017
Operativ tätige Mitarbeiter	517	509
Verwaltung und Zentralbereiche	108	105
Hausmeister	310	297
Handwerker	58	50
<b>Gesamt</b>	<b>993</b>	<b>961</b>

## GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Mit Ausnahme der in den folgenden Abschnitten dargestellten Vergütungen an die Organe der Gesellschaft waren wie im Vorjahr keine Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

## AUFSICHTSRAT

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im abgelaufenen Geschäftsjahr 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
  - creditshelf 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 AG, 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.

## VORSTAND

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)

Im Hinblick auf die Angaben zur Vergütung des Aufsichtsrats und der Vorstandsmitglieder wird auf den Abschnitt „Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB (Vergütungsbericht)“ des Konzernlageberichts verwiesen.

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 1.861 (Vorjahr: TEUR 2.045).

## ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 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.

## WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 19. Februar 2019

**Claudia Hoyer**  
COO

**Martin Thiel**  
CFO

**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## ANTEILSBESITZLISTE GEM. § 313 ABS. 2 HGB

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
<b>Mutterunternehmen</b>		
<b>TAG Immobilien AG</b>	<b>Hamburg</b>	
<b>In den Konzernabschluss einbezogene, vollkonsolidierte Tochterunternehmen</b>		
Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG	Berlin	100,0
VFHG Verwaltungs GmbH	Hamburg (vormals: Berlin)	100,0
Wohnanlage Ottobrunn GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH	Hamburg	100,0
URANIA Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
TAG Handwerkerservice GmbH	Hamburg	100,0
TAG Steckelhörn Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Brandenburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0
TAG Wohnen & Service GmbH	Hamburg	100,0
TAG Immobilien Verwaltung (vormals: TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH)	Hamburg	100,0
TAG Potsdam-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Immobilien Wohn-Invest GmbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH	Hamburg	100,0
TAG Immobilien Service GmbH	Hamburg	100,0
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH*	Hamburg	100,0
Energie Wohnen Service GmbH	Hamburg	100,0
TAG Finance Holding GmbH	Hamburg	100,0
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Hamburg	100,0
TAG Nordimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Sachsenimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,0
TAG 1. NRW-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG 2. NRW-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Leipzig-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Marzahn-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG SH-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Magdeburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Chemnitz-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnen GmbH*	Hamburg	100,0

TAG Stadthaus am Anger GmbH	Hamburg	100,0
TAG TSA Wohnimmobilien GmbH*	Hamburg	100,0
Multimedia Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
Zuhause Wohnungsunternehmen GmbH	Berlin	100,0
Perseus Immobilien Gesellschaft 9 S.à.r.l.	Luxemburg	100,0
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	Hamburg	98,1
TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH	Hamburg	94,8
TAG Bartol Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Certram Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Sivaka Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Zidal Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH	Hamburg	94,0
TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG	Hamburg	94,0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH	Hamburg	94,0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH	Hamburg	94,0
TAG Grasmus Immobilien GmbH	Hamburg	84,8
Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	84,8
Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	84,8
TAG Colonia-Immobilien AG	Hamburg	84,1
Colonia Wohnen GmbH	Hamburg	84,1
Colonia Immobilien Verwaltung GmbH	Hamburg	84,1
Colonia Portfolio Ost GmbH	Hamburg	84,1
Colonia Portfolio Berlin GmbH	Hamburg	84,1
Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG	Hamburg	84,1
Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	84,1
Colonia Wohnen Siebte GmbH	Hamburg	84,1
Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG	Hamburg	84,1
TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	Hamburg	84,1
FC REF I GmbH	Grünwald	80,0
FC REF II GmbH	Grünwald	80,0

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital TEUR	Jahresüberschuss TEUR
<b>Beteiligungen, nicht-konsolidiert</b>				
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH i.L. **	Hamburg	50,0	33	-1
Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l. i.L. ***	Luxemburg	20,0	-2.511	-14.472

\* Inanspruchnahme der Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB

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

\*\*\* Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Lux GAAP zum 31. Dezember 2017



## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

### VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-gesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalentwicklung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Nichtprüfungsdienstleistungen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

#### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

#### Bewertung der Renditeliegenschaften

Wir verweisen auf die Ausführungen im Konzernanhang zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeliegenschaften (Kapitel „Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ sowie „1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien („Renditeliegenschaften“) und zu den damit verbundenen Schätzunsicherheiten (Kapitel „Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“) sowie im Konzernlagebericht zur Neubewertung des Immobilienportfolios (Kapitel „Geschäftsverlauf“).

#### Das Risiko für den Abschluss

Die TAG Immobilien AG weist unter den langfristigen Vermögenswerten Renditeliegenschaften in Höhe von EUR 4.666,7 Mio. aus (92,7 % der Bilanzsumme), die an jedem Stichtag zum jeweils beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Aus der Bewertung der Renditeliegenschaften ergab sich für das Geschäftsjahr ein Bewertungsgewinn von EUR 430,0 Mio., der erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurde.

Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften werden auf Grundlage von Wertgutachten des zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen 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 anzuwendende Kalkulationszinssätze durch den unabhängigen Sachverständigen geschätzt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften erfordert neben Ist-Daten zukunftsorientierte, d. h. ermessensbehaftete, Schätzungen. Zukunftsorientierte Schätzungen sind mit Unsicherheiten verbunden und können einen bedeutsamen Einfluss auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte und somit auf die Darstellung der Vermögens- und Ertragslage haben. Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die Renditeliegenschaften unzutreffend bewertet und die Bewertungsmethoden einschließlich der Schätzunsicherheiten nicht angemessen im Konzernanhang erläutert wurden.

#### **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Um die Angemessenheit der bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte 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 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 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 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.

Ferner haben wir beurteilt, ob die Erläuterungen des Unternehmens zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeliegenschaften sowie zu den damit verbundenen Schätzunsicherheiten im Konzernanhang sachgerecht dargestellt sind.

#### **Unsere Schlussfolgerungen**

Die der Bewertung der Renditeliegenschaften zugrunde liegenden Annahmen und Parameter sind sachgerecht und wurden im Einklang mit den für die Bewertung von Renditeliegenschaften anzuwendenden Bewertungsgrundsätzen verwendet. Die Erläuterungen im Konzernanhang sind sachgerecht.

### **SONSTIGE INFORMATIONEN**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungs-schlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### **VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 15. Juni 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2012 als Konzernabschlussprüfer 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, 19. Februar 2019

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Thiede**  
**Wirtschaftsprüfer**

**Bagehorn**  
**Wirtschaftsprüfer**

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Hamburg, 19. Februar 2019

**Claudia Hoyer**  
**COO**

**Martin Thiel**  
**CFO**

**Dr. Harboe Vaagt**  
**CLO**

## FINANZKALENDER 2019 DER TAG

### Veröffentlichungen / Events

06. März 2019	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2018
25. April 2019	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2019
07. Mai 2019	Hauptversammlung, Hamburg
08. August 2019	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2019
30. Oktober 2019	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2019

### Konferenzen

10. Januar 2019	Oddo BHF Forum, Lyon
21. Januar 2019	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt
28. März 2019	Commerzbank German Real Estate Forum 2019, London
3. April 2019	Bankhaus Lampe German Conference, Baden-Baden
16. Mai 2019	Kepler Cheuvreux German Property Day, Paris
23. Mai 2019	Kempen European Property Seminar, Amsterdam
24. Mai 2019	HSBC European Real Estate Conference, Frankfurt
6. Juni 2019	dbAccess Berlin Conference, Berlin
29. August 2019	German sector conference Commerzbank AG, Frankfurt
10. September 2019	EPRA Conference, Madrid
23. September 2019	Berenberg & Goldman Sachs Corporate Conference, München
23.–26. September 2019	Baader Investment Conference, München
28. November 2019	Berenberg Real Estate Seminar, Paris



TAG Firmensitz Hamburg (Hamburg)

## KONTAKT

### TAG Immobilien AG

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

### Dominique Mann

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

Der Geschäftsbericht 2018 liegt auch in englischer Fassung vor.  
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

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

# **TAG**

**Immobilien AG**

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