



ZWISCHEN MITTEILUNG 2021

ZUM 3. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 30.09.2021	01.01. - 30.09.2020
Netto-Ist-Miete	249,3	239,8
EBITDA (bereinigt)	171,7	167,4
Konzernergebnis	362,4	189,1
FFO I pro Aktie in EUR	0,94	0,90
FFO I	137,5	131,1
AFFO pro Aktie in EUR	0,61	0,52
AFFO	89,4	76,4

Kennzahlen der Konzernbilanz	30.09.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	6.827,6	6.478,0
Eigenkapital	2.910,1	2.681,5
Eigenkapitalquote in %	42,6	41,4
EPRA Net Tangible Asset (NTA, voll verwässert) je Aktie in EUR	23,88	21,95
LTV in %	44,3	45,1

Portfoliodaten	30.09.2021	31.12.2020
Einheiten Deutschland	87.647	88.313
Einheiten Polen (vertraglich gesicherte Pipeline)	12.085	8.742
Immobilienvolumen (Deutschland und Polen)	6.428,2	5.984,5
Leerstand in % (gesamt)	6,0	5,6
Leerstand in % (Wohneinheiten)	5,7	4,5
I-f-I Mietwachstum in %	1,8	1,4
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	1,7	1,5

Mitarbeiter*innen	30.09.2021	31.12.2020
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.363	1.354

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 30.09.2021 in EUR Mio.	3.709,3
Grundkapital zum 30.09.2021 in EUR	146.498.765
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.09.2021 (ausgegeben)	146.498.765
Anzahl der Aktien zum 30.09.2021 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	146.366.881
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	99,92%
Index	MDAX/EPRA

INHALT

INHALT

Kennzahlen	02
Geschäftsentwicklung	04
Konzernbilanz	24
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	26
Konzernkapitalflussrechnung	27
TAG-Finanzkalender/Kontakt	28

GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN NEUN MONATEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2021

Grundlagen des Konzerns

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien der TAG und ihrer Tochtergesellschaften verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie, seit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 30. September 2021 rund 87.600 (31. Dezember 2020: rund 88.300) Wohnungen in Deutschland und verfügte über eine vertraglich gesicherte Projektpipeline in Polen zum Bau von rund 12.100 Einheiten (31. Dezember 2020: rund 8.700 Einheiten), wovon rund 8.500 Einheiten (31. Dezember 2020: rund 5.700 Einheiten) zur langfristigen Bestandshaltung vorgesehen sind.

Die Aktien der TAG Immobilien AG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 30. September 2021 EUR 3,7 Mrd. (31. Dezember 2020: EUR 3,8 Mrd.).

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

Die Investitionen der TAG erfolgen vorwiegend in mittelgroßen Städten und im Umfeld großer Metropolen, da dort nicht nur Wachstumspotenziale, sondern insbesondere auch bessere Renditechancen im Vergleich zu Investitionen in den Großstädten gesehen werden. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstände auf, die dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen innerhalb Deutschlands nahezu ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um auf diese Weise 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 Mieter*innen preisgünstigen Wohnraum und Investor*innen wachsende Cashflows durch attraktive Dividenden zu bieten. Im Geschäftsjahr 2020 hat die TAG ihr Portfolio regional nach Polen erweitert. Die Vantage Development S.A. („Vantage“), ein Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau (Wroclaw), ist hier die Plattform für die weitere Entwicklung, die künftig auf den Aufbau eines eigenen Bestandes an Wohnungen in Polen gerichtet ist und daneben noch aktuell den weiteren Abverkauf von bereits geplanten und neu zu errichtenden Einheiten umfasst.

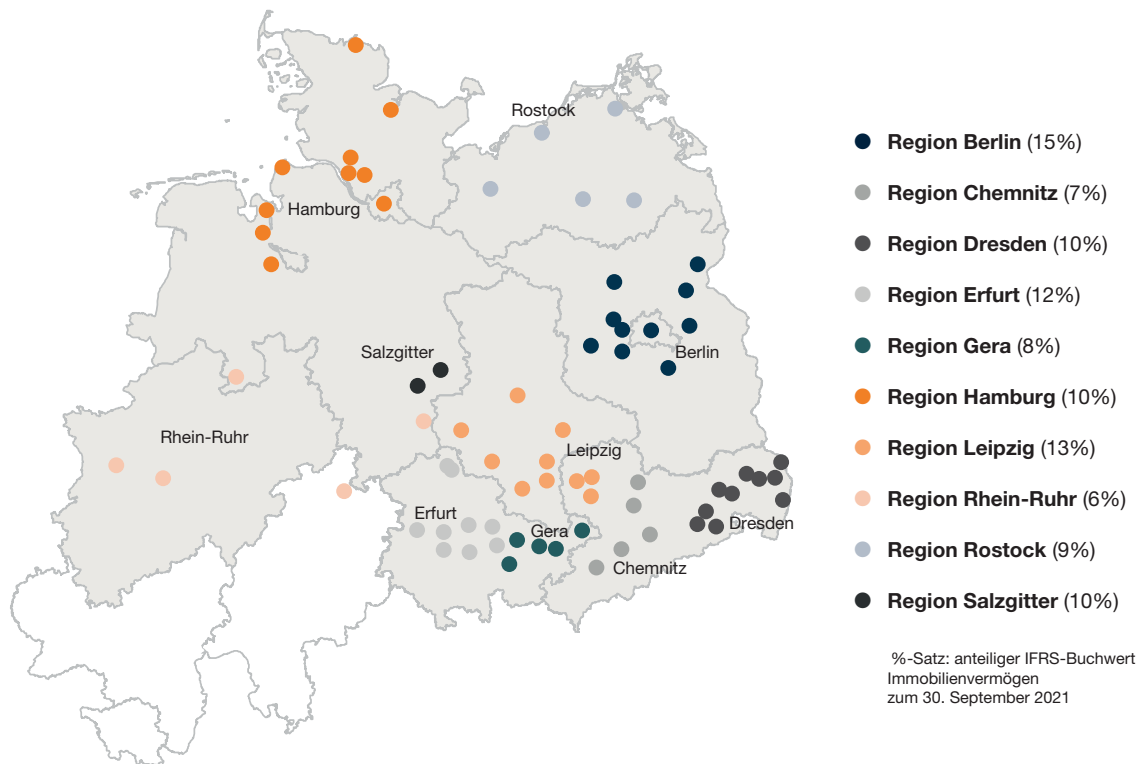
Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung des Geschäftsmodells der TAG, das sich auch hier auf starke Cash-Renditen (im Sinne einer FFO-Rendite bezogen auf das einzusetzende Eigenkapital) fokussiert. Der polnische Mietwohnungsmarkt ist durch ein Angebotsdefizit gekennzeichnet. Er gilt als einer der am wenigsten gesättigten Wohnungsmärkte in Europa, mit einem Wohnungsmangel von bereits über 3,5 Mio. Einheiten (OECD-Datenbasis). Darüber hinaus unterstützt die absolute Größe des polnischen Marktes (ca. 38 Mio. Einwohner, sechstgrößtes EU-Land nach Einwohnerzahl), gepaart mit einem steigenden Dienstleistungssektor und einer günstigen demografischen Entwicklung („Generation Mieten“ - wachsende Präferenz für Mietwohnungen) den Markteintritt der TAG in Polen. Der Vorstand erwartet, dass sich die TAG durch den frühen Markteintritt einen Wettbewerbsvorteil in Bezug auf Umfang, Marktkenntnis, Marktdurchdringung und Marktposition verschaffen kann.

Das mittelfristige Wachstumsziel der TAG, d. h. für einen Zeitraum bis Ende 2025, sieht den Aufbau eines Bestandes von ca. 8.000–10.000 Wohneinheiten in Polen vor. Dabei liegt der Investitionsschwerpunkt auf Neubauwohnungen in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG in Deutschland

Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des dritten Quartals 2021 rund 87.600 Wohnungen. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter*innen. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten des Landes und verteilen sich wie folgt:



Portfoliodaten	30.09.2021	31.12.2020
Einheiten	87.647	88.313
Fläche in m ²	5.267.388	5.302.495
Immobilienvolumen in EUR Mio.*	6.145,7	5.834,3
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	334,0	334,2
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (gesamt)	5,63	5,57
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (Wohneinheiten)**	5,53	5,48
Leerstand in % (gesamt)	6,0	5,6
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)**	5,7	4,5
I-f-I Mietwachstum in %	1,8	1,4
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	1,7	1,5

* EUR 6.428,2 Mio. Immobilienvolumen gesamt (davon entfallen EUR 282,5 Mio. auf Immobilien in Polen)

** ohne Akquisitionen

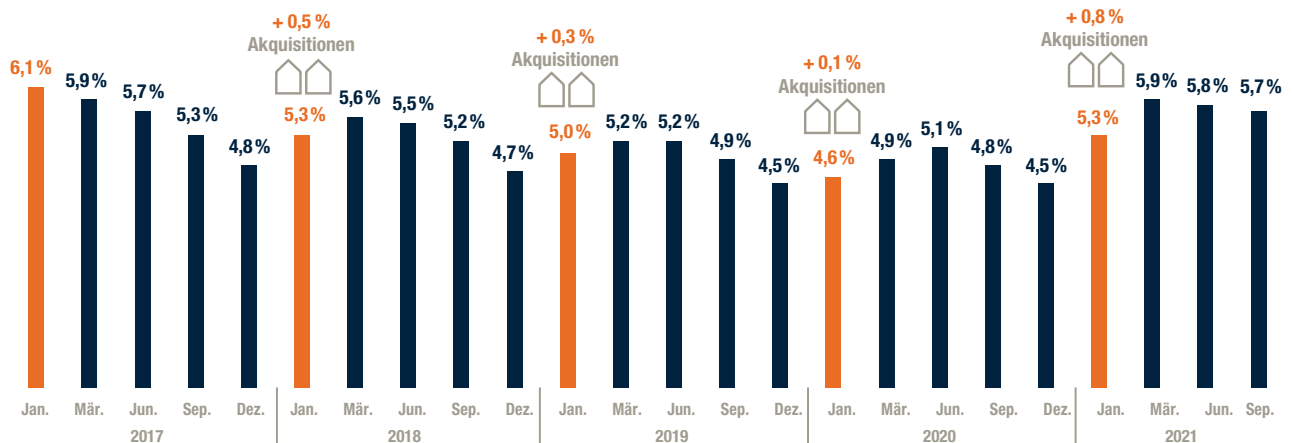
An- und Verkäufe in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 in Deutschland

Portfolioankäufe für das deutsche Portfolio erfolgten in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 nicht.

In Deutschland wurden von Januar bis September 2021 Verkaufsverträge für 343 Wohnungen beurkundet. Der gesamte Verkaufspreis bzw. Nettoliquiditätszufluss hieraus lag bei EUR 19,9 Mio. bzw. EUR 19,8 Mio. und dem 20,4-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete. Der durchschnittliche Leerstand dieser Wohnungen, die überwiegend sog. „non-core assets“ beinhalteten, lag bei 31,0%. Die Verkäufe erfolgten in Summe zum Buchwert der Immobilien.

Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in den Geschäftsjahren seit 2017 und in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021:



Im Wesentlichen infolge der Integration von Akquisitionen aus dem Vorjahr, aufgrund laufender Modernisierungsprogramme zum Leerstandsabbau sowie des Umstandes, dass wegen der Covid-19-Pandemie und des damit verbundenen Lockdowns weniger Besichtigungstermine und damit auch weniger Vermietungen stattfinden konnten, war im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2021 ein Anstieg des Leerstands festzustellen, der sich jedoch bereits im zweiten Quartal 2021 wieder stabilisierte und sich zum 30. September 2021 auf 5,7% verringert hat. Nach dem Stichtag, im Oktober 2021, reduzierte sich der Leerstand weiter auf 5,6% sodass die Prognose für das Gesamtjahr 2021, die einen Abbau des Leerstands auf 4,8% bis 5,0% bis zum Jahresende vorsieht, weiterhin als erreichbar angesehen wird.

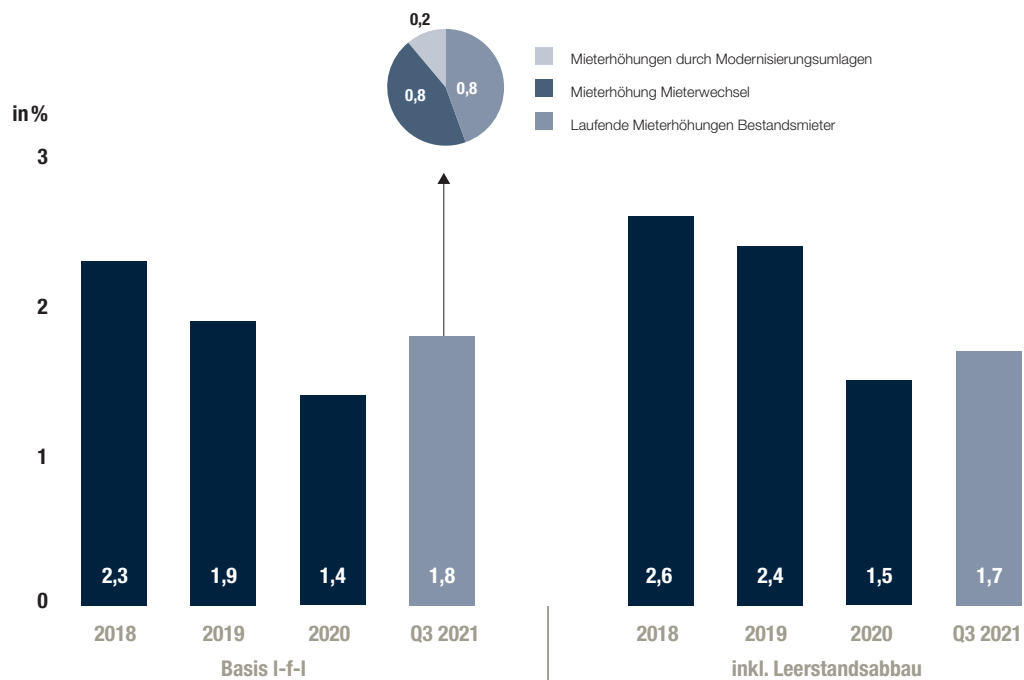
Im Gesamtportfolio, das u.a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 30. September 2021 bei 6,0% nach 5,6% zum Ende des Vorjahrs.

Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (das heißt ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 1,8% nach 1,4% p.a. zum Jahresende 2020. Dieses Mietwachstum von 1,8% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (0,8% nach 0,6% zum Vorjahresende), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,8% nach 0,6% zum Vorjahresende) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,2% nach ebenfalls 0,2% zum Vorjahresende) zusammen.

Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau bzw. Leerstandsveränderungen betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 1,7% p.a. (1,5% im Geschäftsjahr 2020). Die für das vollständige Geschäftsjahr 2021 abgegebene Prognose für das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis von 1,5% bis 2,0% bleibt weiter bestehen.

Die Entwicklung des Mietwachstums in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2018 und zum Ende des dritten Quartals 2021 stellt sich damit wie folgt dar:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios stieg zum 30. September 2021 leicht auf EUR 5,53 je m² nach EUR 5,48 je m² zum Ende des Geschäftsjahres 2020. Neuvermietungen erfolgten im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 zu EUR 5,81 je m² nach EUR 5,77 je m² zum Ende des Geschäftsjahres 2020.

Portfolio im Detail

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

Region	Einheiten	Fläche m ²	IFRS Buchwert 30.09.2021 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand 30.09.2021 in %	Leerstand** Dez. 2020 in %	Netto-Ist-Miete EUR/ m ²	Neuvermietungs-miete EUR/ m ²	I-f-I Mietwachs-tum (y-o-y) in %	I-f-I Mietwachs-tum gesamt*** (y-o-y) in %	Instand-haltungs-aufwand EUR/ m ²	Capex EUR/ m ²
Berlin	10.418	603.726	920,3	4,5%	3,9%	3,9%	5,98	6,43	3,0%	3,5%	4,86	7,26
Chemnitz	7.873	461.165	393,5	6,5%	8,6%	6,9%	5,02	5,11	1,5%	0,9%	5,66	10,02
Dresden	6.129	396.421	607,7	4,6%	2,1%	1,9%	6,00	6,23	2,3%	2,6%	3,16	6,97
Erfurt	10.559	595.157	742,0	5,1%	1,7%	2,5%	5,37	5,73	1,5%	1,9%	4,79	7,92
Gera	9.458	548.894	456,8	6,9%	7,1%	6,5%	5,12	5,42	1,0%	0,6%	3,52	6,15
Hamburg	6.956	428.154	632,7	4,6%	4,3%	3,7%	5,97	6,45	2,5%	2,8%	7,28	10,20
Leipzig	13.149	765.989	788,9	5,6%	9,7%	6,0%	5,33	5,61	1,5%	2,3%	6,04	12,75
Rhein-Ruhr	4.182	265.981	373,5	4,7%	2,2%	1,6%	5,63	5,93	1,6%	1,4%	9,59	5,13
Rostock	8.315	465.997	553,6	5,3%	7,2%	4,4%	5,62	6,03	1,5%	0,5%	7,55	18,65
Salzgitter	9.179	563.065	580,8	5,9%	6,6%	5,6%	5,46	5,66	0,9%	-0,5%	5,15	7,01
Wohn-einheiten	86.218	5.094.549	6.049,8	5,3%	5,7%	4,5%	5,53	5,81	1,8%	1,7%	5,55	9,42
Akquisi-tionen	162	9.796	4,6	8,2%	23,2%	21,6%	4,12	-	-	-	-	-
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	1.115	143.193	-	-	15,8%	16,1%	8,39	-	-	-	-	-
Zwischen-summe Portfolio Wohnen	87.495	5.247.538	6.054,4	5,5%	6,0%	5,6%	5,60	-	-	-	-	-
Sonstige*	152	19.850	91,3	4,5%	6,1%	6,3%	12,45	-	-	-	-	-
Gesamt-portfolio	87.647	5.267.388	6.145,7	5,5%	6,0%	5,6%	5,63	-	-	-	-	-

* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS-Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 28,9 Mio.

** ohne Akquisitionen 2020

*** inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro für die ersten neun Monate in 2021 von 4,55:1 (Vorjahreszeitraum: 4,42:1) auf EUR 55,8 Mio. nach EUR 41,0 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 Verkäufe von 320 (Vorjahreszeitraum: 390) Wohnungen beurkundet und 521 (Vorjahreszeitraum: 389) Wohnungen an die Käufer übergeben. Diese Übergaben führten zu den zuvor genannten Umsatzerlösen.

Zum 30. September 2021 umfasst die vertraglich gesicherte Pipeline zum Bau von Wohnungen insgesamt 12.085 Einheiten (31. Dezember 2020: 8.742), davon 6.924 (31. Dezember 2020: 5.140) in Breslau sowie 2.272 Einheiten (31. Dezember 2020: 2.662) in Posen, 1.453 Einheiten (31. Dezember 2020: 940) in Lodz und 1.436 Einheiten (31. Dezember 2020: 0) in Danzig.

Nach den derzeitigen Planungen sind von den insgesamt rund 12.100 Wohnungen rund 3.600 Wohnungen für den Verkauf vorgesehen, ca. 8.500 Wohnungen sollen nach Fertigstellung vermietet werden und bilden somit den Grundstock für die rund 8.000 bis 10.000 Wohnungen, die innerhalb eines Zeitraums bis Ende 2025 in Polen als Vermietungsbestand aufgebaut werden sollen. Erste Mieteinnahmen werden in Polen mit Fertigstellung der ersten Vermietungsprojekte seit Juni 2021 erzielt, zum 30. September 2021 waren 329 Wohnungen in der Vermietung.

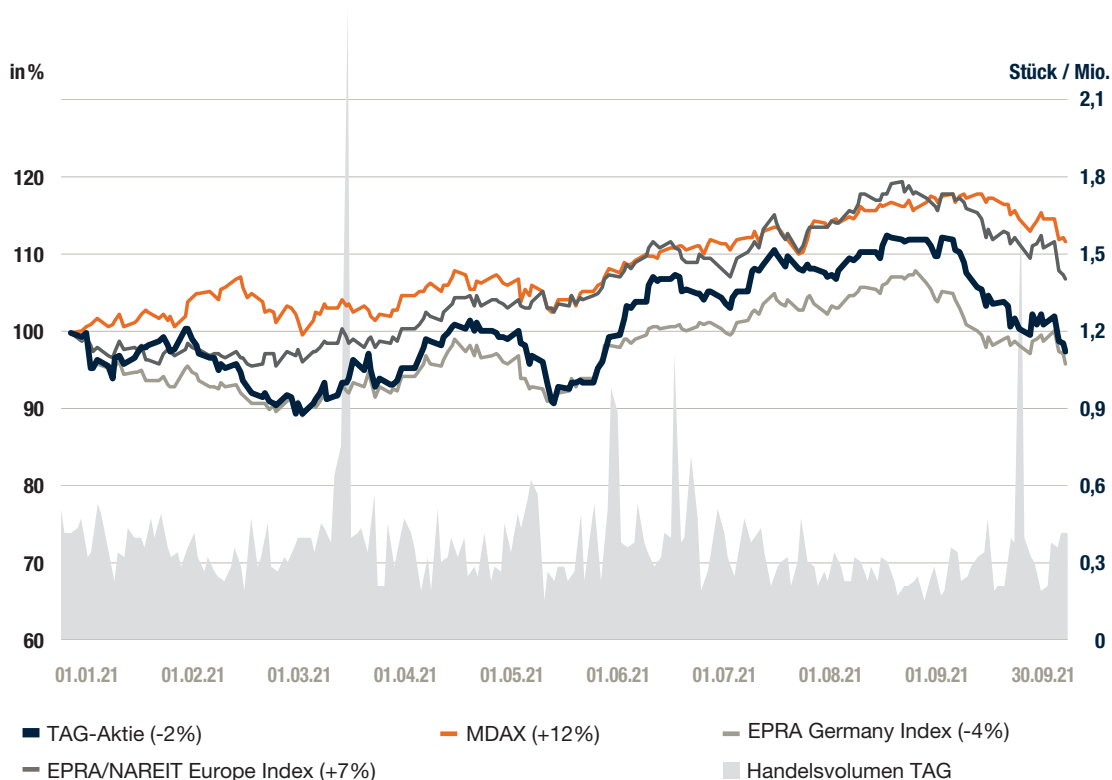
Nach dem Stichtag wurden in Krakau Grundstücke zum Bau von ca. 230 Wohnungen erworben, so dass die TAG neben Breslau, Posen, Lodz und Danzig nunmehr an insgesamt fünf Standorten in Polen vertreten ist.

TAG-Aktie und Kapitalmarkt

Nach einem Schlusskurs von EUR 25,90 zum Jahresende 2020 notierte die im MDAX gelistete TAG-Aktie in der Berichtsperiode zu Hochzeiten im August 2021 mit Kursen um EUR 29,09 (12.08.2021) bzw. zu Tiefstwerten im März 2021 von EUR 23,28 (03.03.2021). Zum Ende des dritten Quartals notierte die Aktie am 30. September 2021 mit EUR 25,32, dies entspricht einem leichten Rückgang im Vergleich zum Jahresbeginn von rund 2%. Berücksichtigt man die im Mai 2021 an die Aktionäre ausgezahlte Dividende von EUR 0,88 je Aktie, ergibt sich für die ersten neun Monate 2021 eine Gesamtperformance der TAG-Aktie von +2%.

Als Vergleich verzeichnete der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 einen Anstieg um 7%.

Auf nationaler Ebene stieg der MDAX-Index um 12%, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, sank dagegen um 4%, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:

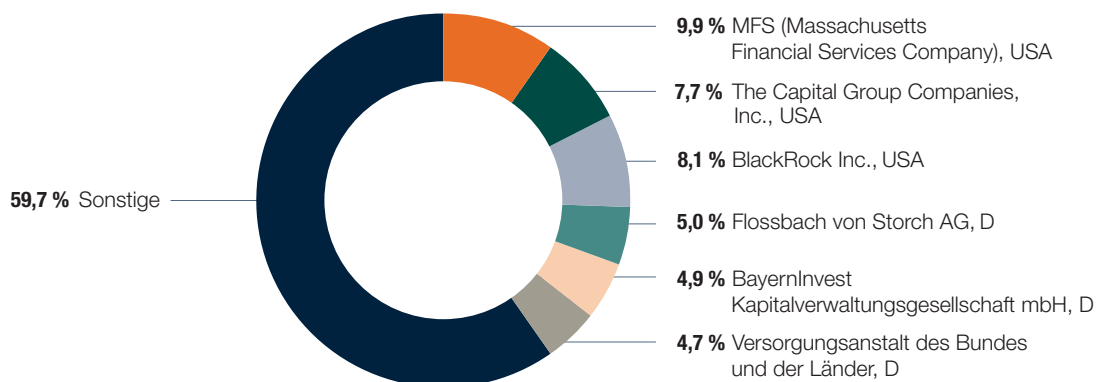


Grundkapital und Aktionärsstruktur

Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 30. September 2021 auf EUR 3,7 Mrd. gegenüber EUR 3,8 Mrd. zum 31. Dezember 2020. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 30. September 2021 unverändert zum Vorjahr bei EUR 146.498.765,00 beziehungsweise 146.498.765 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,92% des Grundkapitals. 0,08% des Grundkapitals (119.264 Stück Aktien zum 30. September 2021 nach 203.884 Stück zum 31. Dezember 2020) werden durch die TAG für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung als eigene Aktien gehalten.

Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht zeigt:



Dividende

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde auf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung, die am 11. Mai 2021 in virtueller Form stattfand, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,88 je Aktie, nach EUR 0,82 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen und im Anschluss ausgezahlt.

Um die Aktie auch zukünftig als attraktiven Dividentitel zu etablieren, planen wir für das Geschäftsjahr 2021 erneut eine erhöhte Dividende von EUR 0,92 je Aktie auszuschütten, dies entspricht unverändert einer Ausschüttungsquote von 75% des FFO I.

Finanzierungsrating

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

Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Vorbemerkung

Im Geschäftsjahr 2020 hat die TAG ihr Portfolio mit dem Erwerb der Vantage Development S.A. („Vantage“) regional nach Polen erweitert. Die Geschäftstätigkeit der Vantage ist im Wesentlichen auf den Aufbau eines eigenen Bestandes an Wohnungen in Polen gerichtet, daneben erfolgt aktuell noch der Verkauf von bestehenden Projektentwicklungen.

Die Beiträge von Vantage bzw. der Geschäftstätigkeit in Polen zum TAG-Konzernergebnis und der Beitrag zum FFO II des TAG-Konzerns stellen sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 wie folgt dar:

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2021	01.01. - 30.09.2020
Beitrag Konzernergebnis Polen	10,0	-1,7
Sondereffekte aus Anlaufkosten Vermietung	0,1	0,0
Effekte aus der Kaufpreisallokation	3,1	4,9
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften Polen	-4,8	1,6
Latente Steuern	-2,6	-2,2
Minderheiten Polen	0,3	-0,1
Beitrag Geschäftstätigkeit Polen zum FFO II	6,1	2,5

Auf den FFO I hatte die Geschäftstätigkeit im Berichtszeitraum noch keinen Einfluss.

Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich für die ersten neun Monate 2021 wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2021	01.01. - 30.09.2020
Netto-Ist-Miete	249,3	239,8
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	12,6	11,6
Mieterträge nach IFRS 16	261,9	251,4
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	65,6	60,2
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	3,3	2,9
Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15	68,9	63,1
Gesamt	330,8	314,5

Der Leerstand in den Wohneinheiten des Konzerns lag unter der Berücksichtigung der Integration von Akquisitionen aus dem Geschäftsjahr 2020 sowie den Auswirkungen der auch in den ersten Monaten des Jahres 2021 weiter andauernden COVID-19-Pandemie auf Besichtigungstermine und Neuvermietungen bei 5,7% nach 5,3% zum Jahresanfang.

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, inklusive der Mietzuwächse bzw. -reduzierungen aus Akquisitionen des Vorjahres und aus Verkäufen, um 4,0% auf EUR 249,3 Mio. gesteigert werden. Einschließlich der weiteren in den Umsätzen aus Vermietung ausgewiesenen Erträge erhöhten sich die gesamten Umsatzerlöse aus Vermietung von EUR 314,5 Mio. auf EUR 330,8 Mio. Das erst im Juni 2021 mit Fertigstellung der ersten Projekte gestartete Vermietungsgeschäft in Polen hatte zum Stichtag noch keinen wesentlichen Einfluss auf die erzielten Mieterlöse.

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

Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2021	01.01. - 30.09.2020
Instandhaltungsaufwendungen	28,4	25,7
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	7,0	7,6
Betriebskosten Leerstand	6,9	5,7
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	42,3	39,0
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	81,6	74,7
Aufwendungen aus Vermietung	123,9	113,7
Wertminderungen Mietforderungen	2,7	3,0
Gesamt	126,6	116,7

Insgesamt verbesserte sich das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie der Wertminderungen auf Mietforderungen, im Berichtszeitraum um 3,3 % auf EUR 204,2 Mio. gegenüber EUR 197,8 Mio. im Vorjahreszeitraum.

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

Verkaufsergebnis in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2021	01.01. - 30.09.2020
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	51,5	17,6
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-50,9	-17,9
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	0,7	-0,3
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Deutschland)	1,0	0,6
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Deutschland)	-1,1	-1,3
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Deutschland)	-0,1	-0,7
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Polen)	55,2	41,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Polen)	-44,8	-38,8
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Polen)	10,5	2,3
Gesamt	11,0	1,3

Das Verkaufsergebnis aus Vorratsimmobilien in Polen konnte angesichts der unverändert wachsenden Marktnachfrage gegenüber dem Vorjahresberichtszeitraum deutlich gesteigert werden. Unter Berücksichtigung der weiteren, in Deutschland erzielten Verkaufsergebnisse ergibt sich insgesamt ein Verkaufsergebnis von EUR 11,0 Mio. nach einem leicht positiven Verkaufsergebnis im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Die Dienstleistungsumsätze verteilen sich auf die Serviceleistungen des TAG-Konzerns sowie auf anteilig darauf entfallende Grundsteuer und Gebäudeversicherung wie folgt:

Umsätze aus Dienstleistungen in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2021	01.01. - 30.09.2020
Energiemanagement	17,5	18,7
Hausmeister Tätigkeiten	11,2	10,3
Multimediaservice	6,7	6,3
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	3,5	3,2
Sonstige Dienstleistungen	2,3	2,1
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	1,7	1,3
Gesamt	42,9	41,9
Wertminderungsaufwand	-0,3	-0,4
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-22,9	-22,5
Dienstleistungsergebnis	19,6	19,0

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

Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2021	01.01. - 30.09.2020
Aktivierter Personalaufwendungen	2,3	1,6
Auflösung von übrigen Rückstellungen	1,3	0,7
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,9	0,9
Übrige	1,1	1,0
Gesamt	5,6	4,2

Die aktivierten Personalaufwendungen enthalten den Bauprojekten direkt zurechenbare Kosten eigener Mitarbeiter aus der Projektentwicklungstätigkeit in Polen.

Die Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien von EUR 310,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 172,6 Mio.) basieren auf der Bewertung des gesamten Immobilienportfolios der TAG zum 30. Juni 2021 durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen. Der Posten betrifft überwiegend im Bestand befindliche Renditeliegenschaften, in geringem Umfang fallen darüber hinaus Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens oder von zur Veräußerung gehaltener Immobilien an. Die nächste vollständige Portfoliobewertung erfolgt zum 31. Dezember 2021.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum auf EUR 46,0 Mio. nach EUR 42,5 Mio. im Vorjahreszeitraum. Neben der erhöhten Mitarbeiteranzahl (insbesondere im Bereich der Hausmeister*innen) und laufenden Gehaltserhöhungen bzw. Tantiemehzahlungen für Mitarbeiter wurde auch die auf der Hauptversammlung am 11. Mai 2021 beschlossene neue Vorstandsvergütung erfasst. Diesbezüglich waren insbesondere Aufwendungen aus dem Long Term Incentive Plan der Jahre 2018–2020, aus dem im zweiten Quartal 2021 TAG-Aktien an die Vorstände zugeteilt wurden, in Höhe von EUR 1,1 Mio. zu erfassen.

Zum 30. September 2021 beschäftigte die TAG, einschließlich aller Hausmeister*innen und Handwerker*innen, in Deutschland 1.209 (nach 1.203 Mitarbeiter*innen zum 30. September 2020) und in Polen 154 Mitarbeiter*innen (nach 133 Mitarbeiter*innen zum 30. September 2020).

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 6,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 5,3 Mio.) betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen, im Wesentlichen auf IT-Software, auf selbst genutzte Büroimmobilien des Konzerns, die nach den Regelungen der IFRS zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren sind, auf Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2021	01.01. - 30.09.2020
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	4,8	4,7
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1,5	1,4
Beiträge und Spenden	1,3	4,3
Raumkosten	1,2	1,4
EDV-Kosten	1,2	1,1
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	0,8	0,8
Personalnebenkosten	0,7	0,7
Übrige	2,8	3,0
Gesamt	14,3	17,4

Der sonstige betriebliche Aufwand reduzierte sich im Geschäftsjahr 2021 auf EUR 14,3 Mio. nach EUR 17,4 Mio. im Vorjahreszeitraum. Im Vorjahr waren als Sondereffekt EUR 3,6 Mio. an Zahlungen an die im Geschäftsjahr 2020 gegründete „TAG Miteinander Stiftung“ als gemeinnützige Einrichtung enthalten.

Das negative Finanzergebnis der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich von EUR -91,6 Mio. auf EUR -40,4 Mio., im Wesentlichen durch im Vorjahreszeitraum enthaltene, nicht-zahlungswirksame Verluste aus der Zeitbewertung der Eigenkapitalkomponente von Wandelschuldverschreibungen als Derivat. Das für die Ermittlung des FFO relevante zahlungswirksame und um Einmaleffekte bereinigte Netto-Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR -33,5 Mio. auf EUR -32,3 Mio. und ermittelt sich wie folgt:

Finanzergebnis in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2021	01.01. - 30.09.2020
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	1,2	0,0
Übriges sonstiges Finanzergebnis	0,5	-0,8
Zinsertrag	0,6	9,9
Zinsaufwand	-42,7	-100,7
Finanzergebnis	-40,4	-91,6
Eliminierung Finanzergebnis Polen	1,0	-0,1
Finanzergebnis Deutschland	-39,4	-91,7
Nicht-zahlungswirksames Finanzergebnis aus Anleihen	2,5	2,1
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	0,6
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	4,5	55,5
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht wiederkehrende Effekte)	-32,3	-33,5

Die Ertragsteuern setzten sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2021	01.01. - 30.09.2020
Laufende Steuern	4,4	5,1
Latente Steuern	77,1	44,0
Gesamt	81,5	49,1

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten neun Monaten ein Konzernergebnis von EUR 362,4 Mio. nach EUR 189,1 Mio. im Vorjahreszeitraum. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem im Vergleich zum Vorjahr erhöhten Bewertungsergebnis der Immobilien.

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

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2021	01.01. - 30.09.2020
Konzernergebnis	362,4	189,1
Eliminierung Konzernergebnis Polen	-10,0	1,7
Konzernergebnis Deutschland	352,4	190,9
Ertragsteuern	79,9	49,4
Finanzergebnis	39,4	91,6
EBIT	471,7	331,9
Bewertungsergebnis	-305,8	-174,2
Abschreibungen	6,3	5,1
Sondereffekte (Errichtung TAG Miteinander Stiftung)	0,0	3,6
Verkaufsergebnis	-0,5	1,0
EBITDA (bereinigt)	171,7	167,4
Netto-Ist-Miete	249,2	239,8
EBITDA Marge (bereinigt)	68,9%	69,8%
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-32,3	-33,5
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,9	-1,8
Garantiedividende Minderheiten	-1,0	-1,0
FFO I	137,5	131,1
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-9,6	-10,1
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	127,9	121,0
Modernisierungs-Capex	-38,5	-44,6
AFFO	89,4	76,4
Verkaufsergebnis Deutschland	0,5	-1,0
Ergebnisbeitrag der Geschäftstätigkeit in Polen	6,1	2,5
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	144,1	132,6
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	146.350	146.287
FFO I je Aktie in EUR	0,94	0,90
AFFO je Aktie in EUR	0,61	0,52
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	147.355	159.551
FFO I je Aktie in EUR	0,93	0,82
AFFO je Aktie in EUR	0,61	0,48

Damit konnte der FFO I, der sich derzeit noch ausschließlich aus dem von der TAG in Deutschland betriebenen Vermietungsgeschäft ermittelt, im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 131,1 Mio. auf EUR 137,5 Mio. gesteigert werden. Zu diesem Anstieg trugen, neben den um EUR 0,9 Mio. reduzierten laufenden Ertragsteuern, ein um EUR 4,3 Mio. erhöhtes bereinigtes EBITDA und ein um EUR 1,2 Mio. verbessertes Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte) bei.

Der AFFO erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 76,4 Mio. auf EUR 89,4 Mio. um 17,0 %. Maßgeblich für diese Entwicklung war, neben dem um EUR 6,3 Mio. höheren FFO I, im Wesentlichen der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um EUR 6,1 Mio. temporär geringere Modernisierungs-Capex.

Vermögenslage und Investitionen

Die Bilanzsumme stieg zum 30. September 2021 auf EUR 6.827,6 Mio. nach EUR 6.478,0 Mio. zum 31. Dezember 2020. Zum 30. September 2021 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 6.478,2 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 5.984,4 Mio.), davon entfallen EUR 6.145,7 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 5.834,3 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 282,5 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 150,1 Mio.) auf Immobilien in Polen.

Der wesentlichste Teil des Immobilienvermögens besteht unverändert in langfristig gehaltenen Renditeliegenschaften, deren Entwicklung sich für den Berichtszeitraum wie folgt darstellt:

Renditeliegenschaften in EUR Mio.	2021	2020
Stand per 01. Januar	5.819,2	5.200,0
Erwerb durch Unternehmenszusammenschlüsse	0,0	17,0
Zugang durch Kauf von Immobilien	4,4	186,5
Investitionen in Bestandsimmobilien	47,8	71,6
Investitionen in Projektentwicklungen	47,8	46,0
Übertragung aus Vorratsimmobilien	0,0	14,6
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-29,0	-45,1
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	0,0	2,6
Veräußerungen	-0,9	-0,3
Marktwertveränderungen	311,4	329,0
Währungsumrechnung	-3,0	-2,7
Stand per 30. September	6.197,7	5.819,2

Für laufende Instandhaltung und Modernisierungen hat die TAG in Deutschland in ihrem like-for-like-Portfolio, d.h. ohne die Akquisitionen des Geschäftsjahres und ohne Projektentwicklungen, im Berichtszeitraum Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 76,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 80,3 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 28,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 25,7 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 48,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 54,6 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2021	01.01. - 30.09.2020
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	22,3	30,4
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leerstehende Wohnungen	16,1	14,1
Mieterwechsel	9,6	10,1
Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like Portfolio	48,0	54,6

Zusätzlich fielen Investitionen für Projektentwicklungen in Deutschland von EUR 4,1 Mio. an (Vorjahreszeitraum: EUR 23,3 Mio.), dies betrifft ganz überwiegend die umfassende Revitalisierung eines Bürogebäudes in München. Diese Investitionen werden unabhängig vom Wohnportfolio gesondert betrachtet.

In Polen wurden im Berichtszeitraum EUR 176,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 90,0 Mio.) in Projektentwicklungen investiert.

Unterteilt nach Akquisitionen, Projektentwicklungen und dem Wohnportfolio inkl. der Akquisitionen des Geschäftsjahres stellen sich die gesamten Investitionen wie folgt dar:

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2021	01.01. - 30.09.2020
Akquisitionen Geschäftsjahr	4,4	42,7
Davon Modernisierungsaufwendungen	0,1	0,0
Projektentwicklungen	180,3	113,3
Davon Deutschland	4,1	23,3
Davon Polen	176,2	90,0
Like-for-like Portfolio Deutschland	48,0	54,6
Investitionen Gesamtportfolio	232,7	210,6

Eine detaillierte Aufteilung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen sowie der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen je m² auf die einzelnen Regionen können zudem der Übersichtstabelle zum Portfolio im obigen Abschnitt „Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG in Deutschland – Portfolio im Detail“ entnommen werden.

Finanzlage und Eigenkapital

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

in EUR Mio.	30.09.2021	31.12.2020
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	218,3	324,3
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-7,4	-4,3
Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung	210,9	320,0

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 erhöhte sich das Eigenkapital durch das positive Ergebnis um EUR 362,4 Mio., sodass sich das gesamte Eigenkapital auf EUR 2.910,1 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 2.681,5 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 42,6% (31. Dezember 2020: 41,4%).

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des NTA nach EPRA-Empfehlungen:

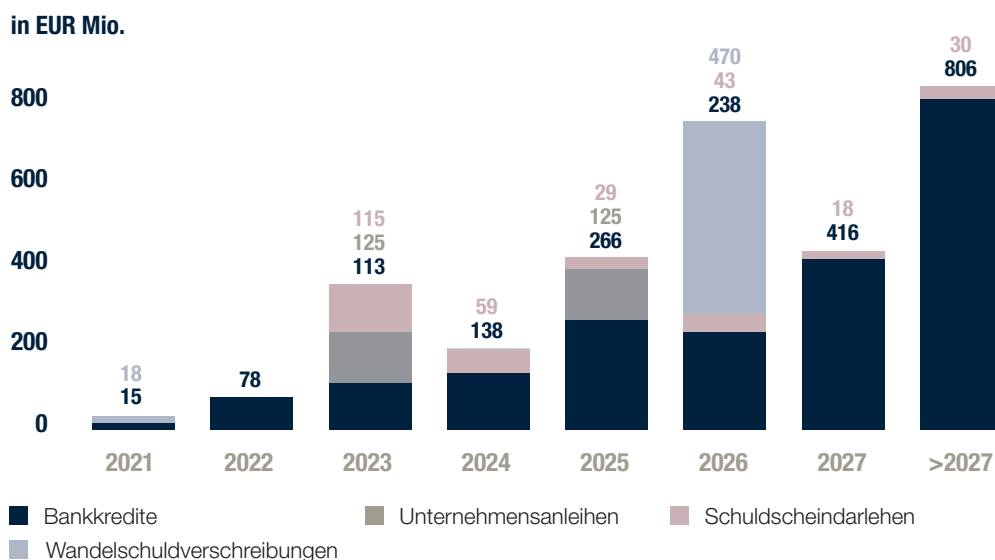
EPRA NTA in EUR Mio.	30.09.2021	31.12.2020
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.816,5	2.602,6
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihe	0,0	25,9
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	636,7	567,4
Zeitwert Derivate	24,6	20,1
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	40,9	40,9
Geschäfts- und Firmenwert	-18,2	-18,4
Immaterielle Vermögensgegenstände	-4,3	-4,3
EPRA NTA	3.496,2	3.234,2
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert in Tausend)	146.380	147.333
EPRA NTA je Aktie in EUR verwässert	23,88	21,95

Verwässerungseffekte aus der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 wurden bei der Berechnung des EPRA NTA nicht mehr berücksichtigt, da die Wandelschuldverschreibung mit Mitteilung vom 13. September 2021 zum 15. Oktober 2021 gekündigt und die Barausgleichsoption ausgeübt wurde. Bei der im August 2020 emittierten Wandelschuldverschreibung 2020/2026 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 470,0 Mio.) liegt der aktuelle Wandlungspreis über dem Aktienkurs, sodass keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren. Wesentliche Ursachen für den Anstieg des EPRA NTA ist neben dem guten operativen Ergebnis insbesondere der positive Effekt aus der Immobilienbewertung.

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

in EUR Mio.	30.09.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.058,4	1.977,9
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	544,4	495,9
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	483,5	565,4
Liquide Mittel	-218,3	-324,3
Nettofinanzverschuldung	2.868,0	2.714,9
Renditeliegenschaften	6.274,5	5.819,2
Immobilien im Sachanlagevermögen	9,2	9,4
Immobilien des Vorratsvermögens	111,9	102,0
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	32,6	53,9
Immobilienvolumen (Buchwert)	6.428,2	5.984,5
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	0,0	-8,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	40,9	40,9
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	6.469,1	6.017,4
LTV	44,3%	45,1%

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2021 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:



Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 7,8 Jahre (31. Dezember 2020: 7,9 Jahre), die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 6,5 Jahre (31. Dezember 2020: 6,8 Jahre).

Addiert man zu den in den nächsten rund drei Jahren fälligen Bankkrediten von EUR 344 Mio. noch diejenigen hinzu, bei denen Zinsbindungen enden, so ergibt sich für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2024 für Bankkredite ein gesamtes Refinanzierungsvolumen von EUR 422 Mio. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 2,14%. Angesichts der derzeit niedrigeren Marktzinssätze ist daher in den Folgejahren mit einer weiteren Reduzierung der Finanzierungskosten zu rechnen.

Der durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite beträgt zum Stichtag 1,6% nach 1,8% zum 31. Dezember 2020. Die gesamten durchschnittlichen Fremdkapitalkosten beliefen sich zum 30. September 2021 auf 1,4% (31. Dezember 2020: 1,5%), 98,5% (31. Dezember 2020: 97%) der gesamten Finanzierungsverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2021 sowie im Geschäftsjahr 2022 zu verhandelnden Kredite, die nahezu vollständig auf Euro lauten, turnusgemäß prolongiert werden.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Vorbemerkung

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu sowie zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Prognose und der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die TAG wird auf die ausführlichen Darstellungen im Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ des zusammengefassten Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2020 verwiesen. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung der Chancen und Risiken führen würden.

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

Unveränderte Prognose für das Geschäftsjahr 2021

Die Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 für den FFO I, das EBT und den NAV, die im Geschäftsbericht 2020 veröffentlicht wurden, bleiben unverändert bestehen und stellen sich (jeweils ohne Ergebnisse aus Fair-Value-Änderungen von Renditeeigenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien, aus der Bewertung von Finanzderivaten, ohne latente Steuereffekte aus dem Verbrauch steuerlicher Verlustvorträge und jeweils auf unverwässerter Basis) wie folgt dar:

- FFO I: EUR 178 Mio. bis EUR 182 Mio. (2020: EUR 172,6 Mio.) bzw. EUR 1,23 je Aktie (2020: EUR 1,18)
- Dividende: EUR 0,92 je Aktie für das Geschäftsjahr 2021 (für 2020: EUR 0,88 je Aktie)
- NTA je Aktie: EUR 22,30 bis EUR 22,50 (31. Dezember 2020: EUR 21,95)

Die Prognosen zur Entwicklung des Leerstands (Rückgang im Wohnportfolio auf 4,8% bis 5,0% nach 5,3% zum 1. Januar 2021 einschließlich der zum 31. Dezember 2020 wirksam gewordenen Akquisitionen) und zum Mietwachstum auf like-for-like-Basis inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau (1,5% bis 2,0% nach 1,5% in 2020) bleiben ebenfalls unverändert.

Erstmalige Prognose für das Geschäftsjahr 2022

Für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir folgende Werte für den FFO I und den NTA je Aktie (ohne Ergebnisse aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien, aus der Bewertung von Finanzderivaten, ohne latente Steuereffekte aus dem Verbrauch steuerlicher Verlustvorträge und jeweils auf unverwässerter Basis):

- FFO I: EUR 188 Mio. bis EUR 192 Mio. bzw. EUR 1,30 je Aktie (Anstieg von 6% im Vergleich zum Vorjahr)
- Dividende für 2022: EUR 0,98 je Aktie (Anstieg von 6% im Vergleich zum Vorjahr)

Der prognostizierte Anstieg des FFO I zwischen den Jahren 2021 und 2022 von rund EUR 10 Mio. setzt sich aus ca. EUR 6 Mio. höheren Mieteinnahmen, einem um ca. EUR 2,5 Mio. verbesserten Dienstleistungsergebnis, ca. EUR 4 Mio. geringeren Finanzierungskosten sowie aus ca. EUR 2 Mio. höheren Personalaufwendungen und EUR 0,5 Mio. sonstigen Aufwendungen zusammen.

Diese Prognosen beinhalten, wie bereits in den Vorjahren, keine weiteren Akquisitionen und Verkäufe und beziehen sich in Bezug auf den FFO I ausschließlich auf das deutsche Portfolio. Für unser sich im Aufbau befindliches Vermietungsportfolio in Polen erwarten wir in 2022 ein in etwa ausgeglichenes Ergebnis, sodass wir auf eine FFO-Prognose aus Wesentlichkeitsgründen verzichten. Für das Geschäftsjahr 2023 ist dann erstmalig eine FFO-Prognose für das Gesamtportfolio geplant.

Für den Leerstand in den Wohneinheiten des Konzerns erwarten wir, auf Basis eines gleichbleibenden Portfolios, im Geschäftsjahr 2022 einen Abbau um ca. 0,3% bis 0,5%-Punkte. Das Mietwachstum auf like-for-like-Basis wird nach unseren Planungen in 2022, inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau, zwischen 1,5% und 2,0% p.a. betragen.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 9. November 2021

Claudia Hoyer
(COO)

Martin Thiel
(CFO)

Dr. Harboe Vaagt
(CLO)

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.09.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	6.274.519	5.819.190
Immaterielle Vermögenswerte	22.451	22.679
Sachanlagen	41.031	38.041
Nutzungsrechte	9.066	8.766
Andere finanzielle Vermögenswerte	9.931	9.911
Latente Steuern	48.391	50.648
	6.405.390	5.949.235
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	111.941	102.006
Andere Vorräte	1.161	165
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.740	17.697
Ertragsteuererstattungsansprüche	1.962	2.215
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	37.466	28.448
Liquide Mittel	218.294	324.320
	389.563	474.851
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	32.623	53.898
	6.827.576	6.477.985

Passiva in TEUR	30.09.2021	31.12.2020
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	146.380	146.295
Kapitalrücklage	519.739	519.899
Andere Rücklagen	-14.166	-9.371
Kumuliertes Konzernergebnis	2.164.546	1.945.792
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.816.499	2.602.615
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	93.599	78.913
	2.910.097	2.681.528
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.902.831	1.888.823
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	542.606	442.459
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	456.063	471.305
Derivative Finanzinstrumente	24.611	28.585
Rückstellungen für Pensionen	5.517	5.783
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	37.314	21.023
Latente Steuern	645.609	570.711
	3.614.551	3.428.690
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	155.570	89.101
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	1.802	53.459
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	27.409	94.059
Ertragsteuerschulden	10.289	15.545
Sonstige Rückstellungen	32.542	27.740
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.750	23.860
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	46.487	63.205
	301.849	366.969
Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen	1.079	798
	6.827.576	6.477.985

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.-30.09.2021	01.01.-30.09.2020
Umsätze aus Vermietung	330.842	314.550
Wertminderungsaufwand	-2.700	-3.023
Aufwendungen aus Vermietung	-123.897	-113.722
Mietergebnis	204.245	197.805
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	107.721	59.254
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-96.734	-58.002
Verkaufsergebnis	10.987	1.252
Umsätze aus Dienstleistungen	42.888	41.837
Wertminderungsaufwand	-341	-384
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-22.912	-22.466
Dienstleistungsergebnis	19.635	18.987
Sonstige betriebliche Erträge	5.566	4.191
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	310.625	172.614
Personalaufwand	-46.005	-42.467
Abschreibungen	-6.429	-5.284
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.302	-17.394
EBIT	484.322	329.703
Sonstiges Finanzergebnis	1.666	-771
Zinsertrag	631	9.944
Zinsaufwand	-42.729	-100.669
EBT	443.890	238.207
Ertragsteuern	-81.523	-49.070
Konzernergebnis	362.367	189.138
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	14.799	8.830
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	347.568	180.308
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	2,37	1,23
Verwässertes Ergebnis je Aktie	2,20	1,23

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019
Konzernergebnis	362.368	189.138
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	42.097	90.725
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	4.422	5.055
Abschreibungen	6.429	5.284
Sonstiges Finanzergebnis	-1.666	771
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-310.625	-172.614
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-662	300
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-46	-17
Wertminderungen auf Forderungen	3.041	3.408
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	77.100	44.014
Veränderungen der Rückstellungen	4.536	279
Erhaltene Zinsen	174	180
Gezahlte Zinsen	-36.018	-36.319
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	-9.504	-3.848
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-26.645	-38.640
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	8.370	-6.390
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	123.370	81.326
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	36.021	17.877
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-166.748	-140.650
Im Rahmen von Unternehmenserwerben übernommene liquide Mittel	0	72.273
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	196	17
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-7.606	-9.110
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	466	337
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-137.671	-59.256
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	0	-2.162
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Aktien	315	487
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	-1	-7
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	-100.000	-164.935
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	149.800	300.596
Auszahlungen für die Rückzahlung von Wandelanleihen	-92.998	-189.122
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	0	466.318
Dividendenzahlung	-128.814	-119.941
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	201.464	216.426
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-120.819	-98.671
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-2.138	-1.827
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-93.191	407.162
Zahlungswirksame Veränderungen	-107.492	429.232
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	320.019	88.686
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	-1.617	-3.814
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	210.910	514.104

FINANZKALENDER 2022 DER TAG

Veröffentlichungen

15. März 2022	Geschäftsbericht 2021
April 2022	Nachhaltigkeitsbericht 2021
10. Mai 2022	Zwischenmitteilung 1. Quartal 2022
13. Mai 2022	Hauptversammlung, Hamburg
16. August 2022	Zwischenbericht 2. Quartal 2022
8. November 2022	Zwischenmitteilung 3. Quartal 2022



TAG-Firmensitz Hamburg

KONTAKT

TAG Immobilien AG

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

Dominique Mann

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

Die Zwischenmitteilung zum dritten Quartal 2021 liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

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

TAG

Immobilien AG

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