



ZWISCHEN MITTEILUNG 2020

ZUM 1. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.03.2019
Netto-Ist-Miete	79,7	78,6
EBITDA (bereinigt)	54,9	52,7
Konzernergebnis	32,1	33,3
FFO I pro Aktie in EUR	0,29	0,27
FFO I	42,0	39,5
AFFO pro Aktie in EUR	0,15	0,17
AFFO	21,3	24,3

Kennzahlen der Konzernbilanz	31.03.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	5.850,9	5.647,0
Eigenkapital	2.431,6	2.394,2
Eigenkapitalquote in %	41,6	42,4
EPRA Net Asset Value (NTA, voll verwässert) je Aktie in EUR	20,23	20,15
LTV in %	44,6	44,8

Portfoliodaten	31.03.2020	31.12.2019
Einheiten Deutschland	84.890	84.510
Einheiten Polen (vertraglich gesicherte Pipeline)	ca. 5.700	0
Immobilienvolumen (Deutschland und Polen)	5.479,8	5.302,4
Leerstand in % (gesamt)	5,3	4,9
Leerstand in % (Wohneinheiten)	4,9	4,5
I-f-I Mietwachstum in %	1,9	1,9
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,3	2,4

Mitarbeiter	31.03.2020	31.03.2019
Anzahl der Mitarbeiter (Deutschland und Polen)	1.303	1.103

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 31.03.2020 in EUR Mio.	2.638,1
Grundkapital zum 31.03.2020 in EUR	146.498.765
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 31.03.2020 (ausgegeben)	146.498.765
Anzahl der Aktien zum 31.03.2020 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	146.236.950
Fee Float in % (Rest eigene Aktien)	99,82
Index	MDAX/EPRA

INHALT

INHALT

Kennzahlen	02
Geschäftsentwicklung	04
Konzernbilanz	26
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	28
Konzernkapitalflussrechnung	29
TAG Finanzkalender / Kontakt	30

GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN DREI MONATEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2020

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 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 31. März 2020 rund 84.900 (31. Dezember 2019: rund 84.500) Wohnungen in Deutschland und verfügt in Polen über eine gesicherte Pipeline zum Bau von rund 5.700 Wohnungen.

Die Aktien der TAG Immobilien AG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 31. März 2020 EUR 2,6 Mrd. (31. Dezember 2019: EUR 3,2 Mrd.).

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

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

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

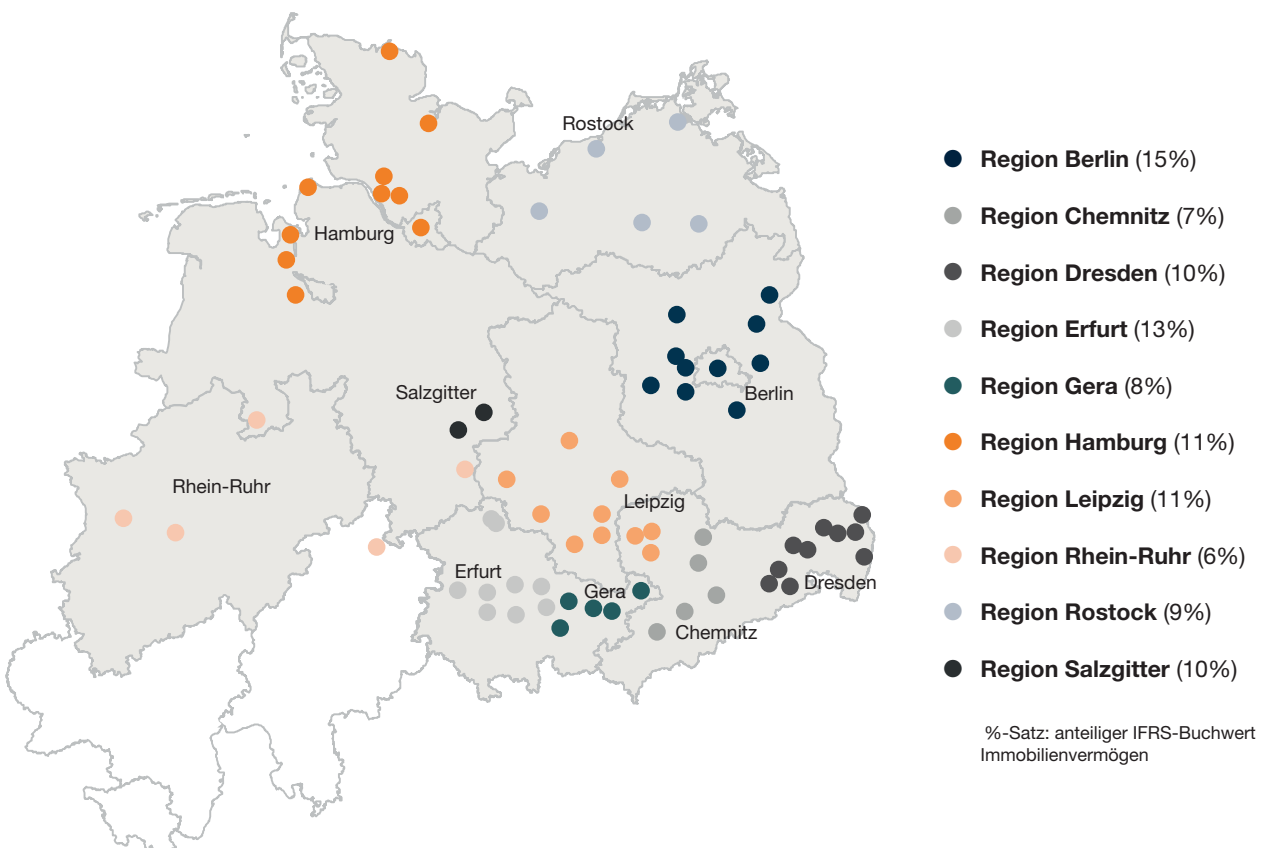
Mit Beginn des Geschäftsjahres 2020 hat die TAG ihr Portfolio regional nach Polen erweitert. Die Vantage Development S.A. („Vantage“), ein Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau (Wrocław), ist hier die Plattform für die weitere Entwicklung, die künftig auf den Aufbau eines 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, Marktkennntnis, Marktdurchdringung und Marktposition verschafft.

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

Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG in Deutschland

Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des ersten Quartals 2020 rund 84.900 Einheiten. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten Deutschlands.



Portfolio	31.03.2020	31.12.2019
Einheiten	84.890	84.510
Fläche in m ²	5.127.501	5.094.435
Immobilienvolumen in EUR Mio.	5.342,4*	5.302,4
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	321,1	319,9
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (gesamt)	5,53	5,51
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (Wohneinheiten)	5,42	5,39
Leerstand in % (gesamt)	5,3	4,9
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	4,9	4,5
I-f-I Mietwachstum in %	1,9	1,9
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,3	2,4

* EUR 5.479,8 Mio. Immobilienvolumen (davon entfallen EUR 5.342,4 Mio. auf deutsche Immobilien und EUR 137,4 Mio. auf Immobilien in Polen)

An- und Verkäufe in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2020

Die nachfolgende Übersicht stellt die Akquisitionen in Deutschland im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2020 dar:

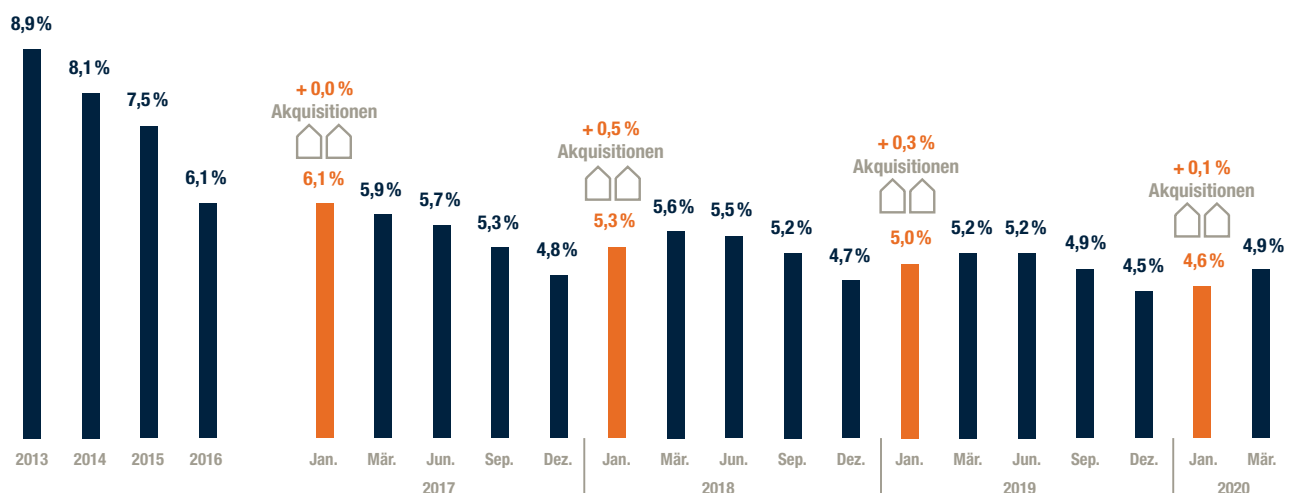
Akquisition	Sachsen-Anhalt	Sachsen	Gesamt
Abschluss des Vertrags	Januar 20	März 20	
Einheiten	431	434	865
Netto-Ist-Miete EUR/m ² / Monat	4,61	4,29	4,47
Leerstand in %	5,2	18,9	12,0
Kaufpreis in EUR Mio.	-	-	29,2
Netto-Ist-Miete p.a. in EUR Mio.	1,3	1,0	2,3
Lage	Bernburg/Biederitz/ Dessau/Gatersleben	Plauen, Jöbnitz	-
Nutzen-/Lasten-Übergang	März 20	April 20	-
Multiplikatoren	-	-	12,9

Insgesamt wurden damit im ersten Quartal 2020 Ankaufsverträge für 865 Wohnungen beurkundet. Der hierbei erzielte durchschnittliche Ankaufsmultiplikator (als Relation zwischen dem Kaufpreis ohne Transaktionskosten und der aktuellen jährlichen Netto-Ist-Miete) von 12,9 ist, vor dem Hintergrund des hohen Wettbewerbs im Wohnimmobilienmarkt, als sehr attraktiv zu werten und entspricht einer Bruttoanfangsrendite von 7,8%. Der durchschnittliche Leerstand der Portfolios liegt bei 12,0% und bietet damit weiteres Wertschöpfungspotenzial.

Parallel wurden bis Ende März 2020 Verkäufe für 48 Einheiten im laufenden Verkaufsgeschäft beurkundet. Der Verkaufspreis und Nettoliquiditätszufluss lag insgesamt bei EUR 1,4 Mio. bzw. dem 22,6-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete. Aus diesen Verkäufen wird ein Buchgewinn von EUR 0,1 Mio. erwartet.

Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der Leerstandsquote in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2013 und im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2020:



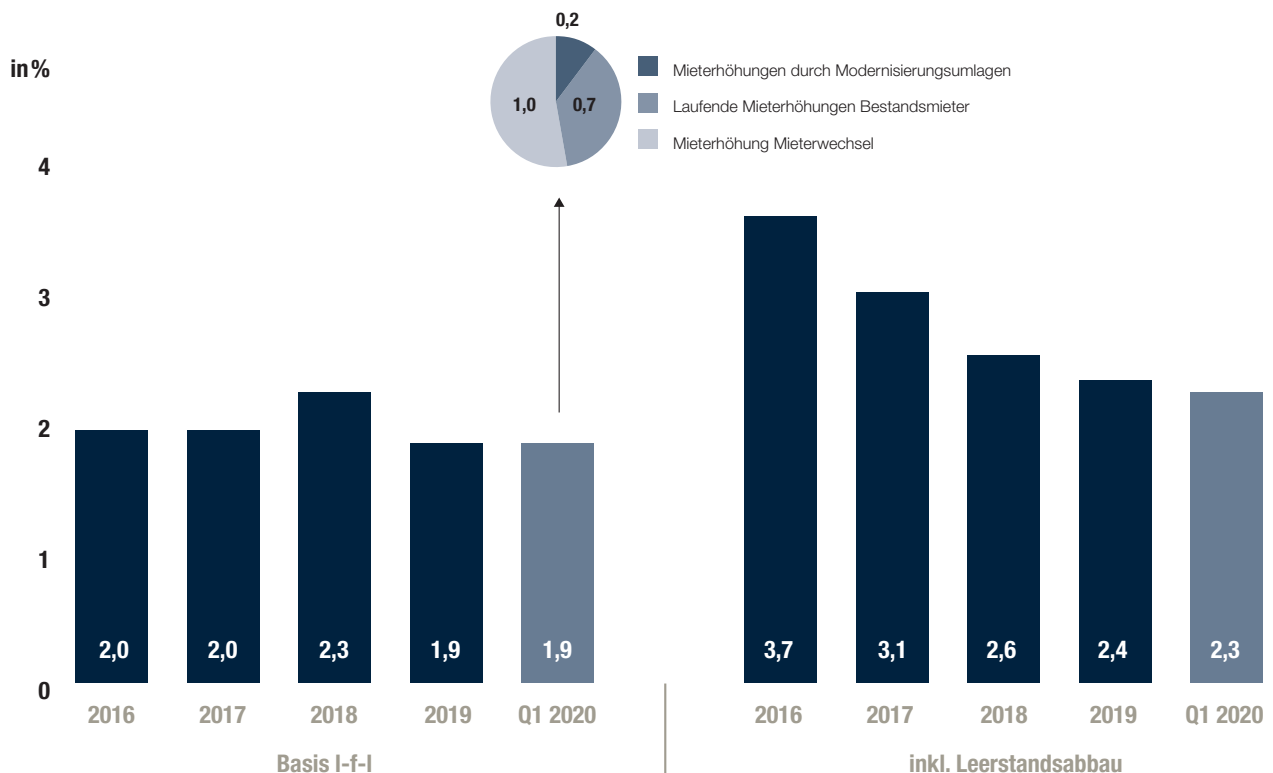
Infolge der Integration von Akquisitionen aus dem Vorjahr und durch laufende Modernisierungsprogramme zum Leerstandsabbau ist, analog zu den beiden Vorjahren, im ersten Quartal des Geschäftsjahres ein leichter Anstieg des Leerstands festzustellen. In den Wohneinheiten des Portfolios entwickelte sich der Leerstand von 4,5% zu Jahresbeginn auf 4,9% zum 31. März 2020. Im Gesamtportfolio liegt der Wert für die Leerstandsquote bei 5,3% nach 4,9% zu Jahresbeginn.

Nach dem Bilanzstichtag blieb der Leerstand in den Wohneinheiten im April 2020 mit 4,9% unverändert. Im Mai 2020 ergab sich eine Leerstandsquote von 5,0%.

Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns weist zum 31. März 2020 auf like-for-like-Basis (d.h. ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) ein im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 konstantes Niveau von 1,9% p.a. auf. Dieses Mietwachstum von 1,9% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (1,0%), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,7%) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,2%) zusammen. Bezieht man zusätzlich die Effekte aus dem Leerstandsabbau in das Mietwachstum mit ein, so betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 2,3% p.a. nach 2,4% im Geschäftsjahr 2019.

Die Entwicklung des Mietwachstums in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2016 und im ersten Quartal 2020 stellt sich damit wie folgt dar:



Die Gesamtinvestitionen beliefen sich in den Wohneinheiten in den ersten drei Monaten 2020 auf EUR 5,90 je m² (aufwandswirksam erfasste Instandhaltungsaufwendungen von EUR 1,70 je m² und aktivierte Modernisierungen von EUR 4,20 je m²). Hochgerechnet auf ein volles Geschäftsjahr von zwölf Monaten ermittelt sich damit ein Wert von EUR 23,60 je m² nach EUR 20,45 je m² im Jahr 2019 und EUR 19,24 je m² im Jahr 2018.

Unverändert wird das attraktive Mietwachstum somit mit nur moderaten Investitionserfordernissen und ohne umfangreiche Modernisierungsprogramme bei bereits vermieteten Wohnungen erreicht. Der zu verzeichnende Anstieg der Gesamtinvestitionen ist auf verstärkte Modernisierungsaufwendungen zum Leerstandsabbau, überwiegend in den Regionen Chemnitz und Berlin, zurückzuführen.

Portfolio im Detail nach Regionen

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum deutschen Immobilienportfolio der TAG unterteilt nach den einzelnen Regionen zum 31. März 2020:

Region	Einheiten	Fläche m ²	IFRS Buchwert 31.03.2020 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand 31.03.2020 %	Leerstand Dez 2019** %	Netto-Ist-Miete EUR/m ²	Neuvermietungs-miete EUR/m ²	I-f-I Miet-wachstum (y-o-y) %	I-f-I Miet-wachstum gesamt*** (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR/m ²	Capex EUR/m ²
Berlin	10.409	596.927	784,0	5,1	4,2	4,1	5,77	6,26	2,3	2,6	1,22	7,28
Chemnitz	7.523	439.837	351,6	6,8	7,9	7,7	4,93	4,89	1,0	3,0	1,82	8,37
Dresden	6.298	409.025	533,2	5,2	2,5	2,1	5,78	6,28	2,1	2,5	0,79	1,36
Erfurt	10.861	611.134	670,6	5,5	3,3	2,9	5,25	5,58	2,4	2,4	1,67	3,06
Gera	9.652	561.321	432,9	7,3	7,3	7,0	5,04	5,34	1,3	2,6	1,22	3,17
Hamburg	7.049	433.541	544,3	5,3	4,0	4,2	5,79	6,12	1,7	2,2	2,62	5,60
Leipzig	10.014	589.918	568,4	6,2	6,2	5,4	5,29	5,76	1,6	1,8	1,27	1,56
Rhein-Ruhr	4.187	266.405	318,4	5,4	2,3	2,1	5,50	5,60	1,2	1,2	2,67	1,52
Rostock	7.980	452.371	477,4	6,0	4,4	3,6	5,54	5,96	1,6	2,2	2,90	5,14
Salzgitter	9.180	563.122	527,5	6,5	5,3	5,2	5,40	5,59	2,7	1,9	1,61	4,20
Wohn-einheiten	83.153	4.923.601	5.208,3	5,8	4,9	4,6	5,42	5,70	1,9	2,3	1,70	4,20
Akquisitionen	429	23.573	16,8	7,4	7,4	10,1	4,73	–	–	–	–	–
Gewerbe-einheiten (innerhalb der Wohn-einheiten)	1.147	148.440	–	–	16,4	16,3	8,06	–	–	–	–	–
Zwischen-summe Portfolio Wohnen	84.729	5.095.613	5.225,0	6,1	5,3	4,9	5,48	–	–	–	–	–
Sonstige*	161	20.421	117,4	5,9	6,2	8,1	14,99	–	–	–	–	–
Gesamt-portfolio	84.890	5.116.034	5.342,4	6,1	5,3	4,9	5,53	–	–	–	–	–

* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 59,4 Mio.

** inkl. Akquisitionen

*** inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Das Geschäftsjahr 2019 verlief für Vantage sehr erfolgreich. Insgesamt konnten 941 (Vorjahr: 824) Wohnungen verkauft und 866 (Vorjahr, inklusive der in 2018 beendeten Aktivitäten in Warschau: 1.228) Wohnungen übergeben werden.

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen beliefen sich, auf Basis eines für das Geschäftsjahr 2019 ermittelten durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro von 4,3018, auf EUR 84,1 Mio. nach EUR 109,6 Mio. im Geschäftsjahr 2018. Das EBITDA, das zugleich im Wesentlichen dem EBIT entspricht, betrug EUR 13,6 Mio. (Vorjahr: EUR 21,3 Mio.) und es wurde ein Konzernergebnis von EUR 11,3 Mio. (Vorjahr: EUR 17,3 Mio.) erzielt.

Im Q1 2020, einem saisonal üblicherweise schwächeren Quartal im Projektentwicklungsgeschäft, setzte sich diese positive Geschäftsentwicklung mit 205 verkauften und 115 übergebenen Wohnungen weiter fort, die Umsätze aus Immobilienverkäufen beliefen sich, auf Basis eines am 31. März 2020 gültigen Wechselkurses von PLN zum Euro von 4,5506, auf EUR 11,4 Mio bei einem in etwa ausgeglichenen Konzernergebnis.

Im Verlauf des ersten Quartals 2020 hat der TAG-Konzern seine Aktivitäten in Polen weiter ausgebaut und, zum Teil über Vantage und zum Teil durch direkte Verträge mit polnischen Projektentwicklern, seine Standorte über den bisherigen Standort Wrocław hinaus um den Standort Poznań (Posen) erweitert.

Zum 31. März 2020 umfasst die vertraglich gesicherte Pipeline zum Bau von Wohnungen insgesamt 5.700 Einheiten, davon rund 4.600 Einheiten in Wrocław und rund 1.100 Einheiten in Poznań.

Nach den derzeitigen Planungen sind von diesen insgesamt ca. 5.700 Wohnungen rund 3.400 Wohnungen für den Verkauf vorgesehen, rund 2.300 Wohnungen sollen nach Fertigstellung vermietet werden und bilden somit den Grundstock für die rund 8.000 bis 10.000 Wohnungen, die innerhalb eines Zeitraums von drei bis fünf Jahren in Polen als Vermietungsbestand aufgebaut werden sollen.

Erste Mieteinnahmen werden in Polen mit Fertigstellung der ersten Vermietungsprojekte im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 erwartet, zuvor wird die Geschäftstätigkeit weiterhin nahezu ausschließlich im Wohnungsverkauf liegen.

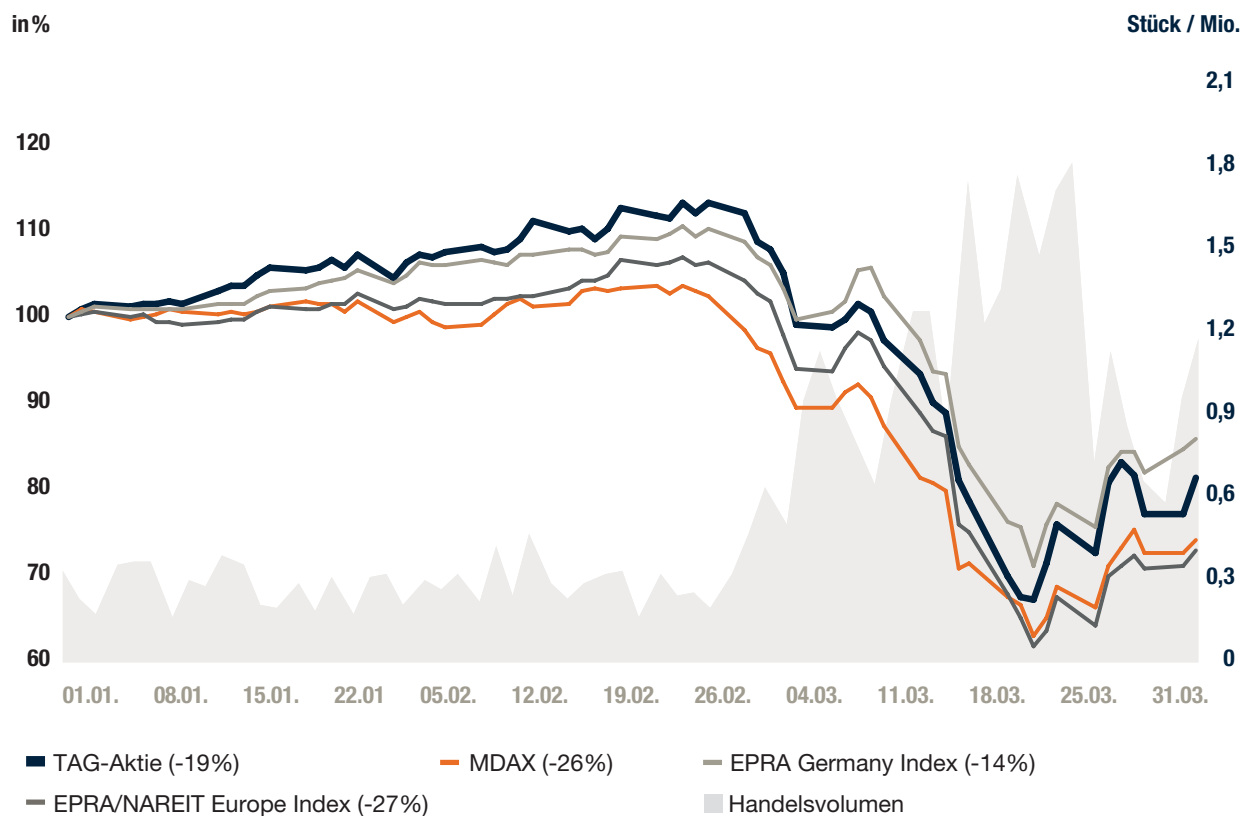
TAG-Aktie und Kapitalmarkt

Kursentwicklung

Die Kursentwicklung der TAG-Aktie im ersten Quartal 2020 war von den Ereignissen rund um die Covid-19-Pandemie gekennzeichnet. Nach einem Schlusskurs am 31. Dezember 2019 von EUR 22,16 entwickelte sich der Aktienkurs zu Beginn des Quartals 2020 zunächst sehr positiv und erreichte am 19. Februar 2020 mit EUR 25,04 ein neues Allzeithoch. Mit dem Übergreifen der Covid-19-Pandemie auf Europa und Deutschland kam es an den Börsen zu massiven Kurseinbrüchen, die auch vor der TAG-Aktie keinen Halt machten und zu einem zwischenzeitlichen Kursrückgang auf nur noch etwas über EUR 14,00 führten.

Zum Ende des ersten Quartals 2020 war jedoch bereits wieder eine Kurserholung zu verzeichnen und die zum Teil extreme Volatilität der Aktienmärkte reduzierte sich deutlich. So wurde am 31. März 2020 für die TAG-Aktie ein Schlusskurs von EUR 18,04 festgestellt, dies entsprach einem Kursrückgang von 19% im Vergleich zum Jahresbeginn. Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 31. März 2020 auf EUR 2,6 Mrd. gegenüber EUR 3,2 Mrd. zum 31. Dezember 2019. Im Verlauf des Monats April erholte sich der Aktienkurs der TAG weiter und notierte am 30. April 2020 mit einem Schlusskurs von EUR 19,95, dies entspricht einem Rückgang von 10% im Vergleich zum Jahresbeginn.

Als Vergleich verzeichnete der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, im ersten Quartal 2020 einen Rückgang um 27%. Auf nationaler Ebene sank der MDAX, dem auch die TAG-Aktie angehört, um 26%, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete einen Rückgang von 14%, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:

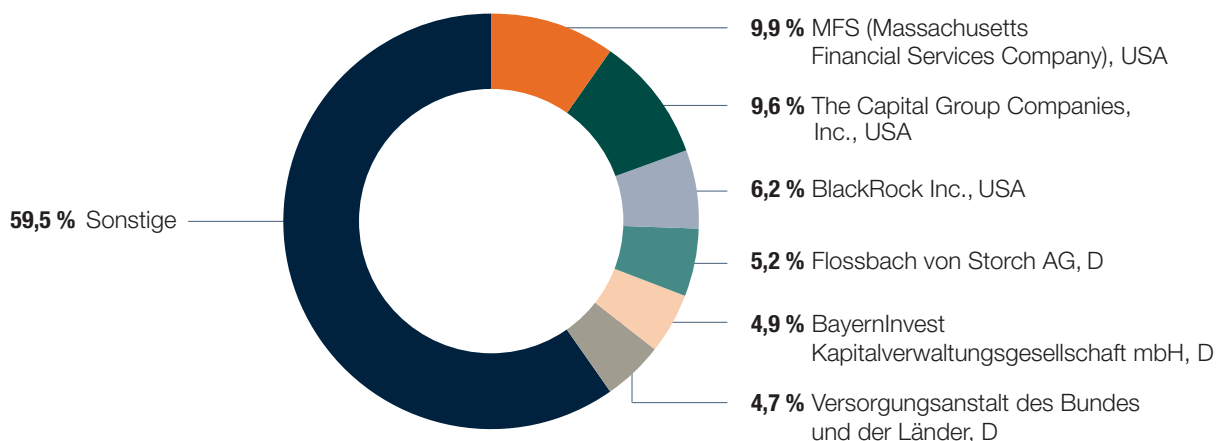


Grundkapital und Aktionärsstruktur

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. März 2020 unverändert zum Vorjahr bei EUR 146.498.765,00 beziehungsweise 146.498.765 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,82% des Grundkapitals. 0,18% des Grundkapitals (261.815 Stück Aktien zum 31. März 2020 nach 161.815 Stück zum 31. Dezember 2019) 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 soll auf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung, die am 22. Mai 2020 erstmals als virtuelle Hauptversammlung stattfindet, wie geplant die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,82 je Aktie für das Geschäftsjahr 2019, nach EUR 0,75 je Aktie im Vorjahr, beschlossen werden.

Für das Geschäftsjahr 2020 planen wir unverändert eine erneut erhöhte Dividende von EUR 0,87 je Aktie auszuschütten, dies entspricht einer konstanten Ausschüttungsquote von 75% des FFO I.

Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Vorbemerkung

Mit Vertrag vom 8. November 2019 hat die TAG alle Anteile an der Vantage Development S.A. mit Sitz in Wrocław, Polen, erworben. Die Akquisition wurde am 13. Januar 2020 rechtlich wirksam. Seit diesem Zeitpunkt wird Vantage im Wege der Vollkonsolidierung in den TAG-Konzernabschluss einbezogen.

Aus der Erstkonsolidierung ergab sich zum 31. März 2020 ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) von EUR 18,4 Mio. Basis dieser Ermittlung ist eine Allokation des Barkaufpreises für die Anteile von EUR 131,9 Mio. auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden. Diese Kaufpreisallokation ist jedoch als vorläufig zu betrachten, da insbesondere die Bewertung des Immobilienvermögens von Vantage und weiterer Vermögenswerte und Schulden noch nicht in endgültiger Form vorliegen. Die Kaufpreisallokation wird insofern erst im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 finalisiert werden können, Änderungen sind daher weiterhin möglich.

Außer der Erfassung dieses Goodwills führte die Erstkonsolidierung von Vantage zum 31. März 2020 zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG. Vantage erzielte im ersten Quartal 2020 Umsätze aus dem Verkauf von Immobilien von EUR 11,4 Mio. und, da der Aufbau des Vermietungsgeschäftes erst mit dem Erwerb durch die TAG begonnen hat, noch keine Mieteinnahmen.

Der Beitrag von Vantage bzw. der Geschäftstätigkeit in Polen zum TAG-Konzernergebnis und der Beitrag zum FFO II des TAG-Konzerns stellen sich im ersten Quartal 2020 wie folgt dar:

in EUR Mio.	01.01.-31.03.2020
Konzernergebnis Polen	-1,0
Minderheitenanteile Polen	0,1
Effekte aus der vorläufigen Kaufpreisallokation (nach Ertragsteuern und Minderheiten)	1,7
Beitrag Geschäftstätigkeit Polen zum FFO II	0,8

Dieser Beitrag von Vantage zum FFO II des TAG-Konzerns entspricht, nach Umrechnung von polnischen Złoty in Euro, dem eigenständigen IFRS-Konzernergebnis von Vantage vor Einbeziehung in den TAG-Konzernabschluss. Sondereffekte und nicht-zahlungswirksame latente Steuern, die im ersten Quartal 2020 jedoch nicht zu verzeichnen waren, wären aus diesem Konzernergebnis bei der Überleitung zum FFO II-Beitrag künftig ggf. noch zu eliminieren. Auf den FFO I hatte die Geschäftstätigkeit in Polen im Berichtszeitraum mangels Mieteinnahmen noch keinen Einfluss.

Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Netto-Ist-Miete	79,7	78,6
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten und weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	29,2	27,8
Gesamt	108,9	106,4

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, unter Berücksichtigung der Effekte aus zwischenzeitlichen An- und Verkäufen, um 1,4% gesteigert werden. Wesentliche Ursache war das operative Mietwachstum.

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

Aufwendungen aus Vermietung (inkl. Wertminderungsaufwand) in EUR Mio.	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Instandhaltungsaufwendungen	8,4	8,4
Betriebskosten Leerstand	1,8	2,8
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	2,7	2,8
Wertminderungen Mietforderungen	0,8	1,0
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	13,7	15,0
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	29,2	27,8
Gesamt	42,9	42,8

Insgesamt verbesserte sich das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie der Wertminderungen auf Mietforderungen, im Berichtszeitraum auf EUR 66,0 Mio. gegenüber EUR 63,6 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.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	2,1	4,2
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-2,2	-4,3
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-0,1	-0,1
Erlöse aus Verkauf von Vorratsimmobilien	0,4	0,2
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-0,6	-0,1
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	-0,2	0,1
Erlöse aus Verkauf von Vorratsimmobilien Polen	11,4	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien Polen	-12,0	0,0
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien Polen	-0,7	0,0
Gesamt	-1,0	0,0

Die Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien in Polen enthalten erhöhte Buchwertabgänge aus der vorläufigen Kaufpreisallokation von EUR 2,3 Mio., die im Grundsatz zu einem ausgeglichenen Verkaufsergebnis führen. Das darüber hinausgehende negative Verkaufsergebnis von EUR 0,7 Mio. erklärt sich im Wesentlichen aus vorab angefallenen Vertriebskosten für erst zukünftig zu übergebende Wohnungen.

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

Dienstleistungsergebnis in EUR Mio.	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Energiemanagement	5,7	5,0
Hausmeistertätigkeit	3,4	3,0
Multimediaservice	2,2	2,2
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	1,1	0,9
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	1,1	0,3
Sonstige Dienstleistungserträge	0,6	0,6
Gesamt	14,0	12,0
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-8,2	-7,1
Dienstleistungsergebnis	5,8	4,9

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

Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Aktiviertete Eigenleistungen	0,8	0,0
Ausbuchungen von Verbindlichkeiten	0,4	0,3
Auflösung von Rückstellungen	0,1	0,1
Übrige	0,3	0,2
Gesamt	1,6	0,6

Die aktivierten Eigenleistungen entsprechen Bauprojekten in Polen direkt zuzuordnenden konzerninternen Personal- und Sachkosten.

Der Posten Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien ist mit EUR -0,9 Mio. im Berichtszeitraum von untergeordneter Bedeutung. Die nächste vollständige Portfoliobewertung erfolgt, analog zu den Vorjahren, mit Ende des ersten Halbjahres, d.h. zum 30. Juni 2020.

Insbesondere aufgrund der erstmaligen Einbeziehung von Vantage in den TAG-Konzernabschluss (Personalkosten in Polen von EUR 1,3 Mio. im Q1 2020) stiegen die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum von EUR 11,9 Mio. im Vorjahreszeitraum um EUR 2,0 Mio. auf EUR 13,9 Mio. an. Zum 31. März 2020 beschäftigte die TAG, einschließlich aller Hausmeister und Handwerker, in Deutschland 1.186 (nach 1.103 Mitarbeitern zum 31. März 2019) und in Polen 117 Mitarbeiter.

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf selbst genutzte Immobilien sowie auf IT- und sonstige Geschäftsausstattung und bewegen sich mit EUR 1,7 Mio. nur leicht über dem Niveau des Vorjahreszeitraumes von EUR 1,5 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	2,0	1,0
IT-Kosten	0,5	0,4
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	0,5	0,4
Raumkosten	0,4	0,4
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	0,3	0,3
Übrige	1,4	1,5
Gesamt	5,1	4,0

Das Finanzergebnis der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, verbesserte sich im Vergleich zum Q1 2019 von EUR 12,3 Mio. auf EUR 11,7 Mio. Das für die Ermittlung des FFO relevante zahlungswirksame und um Einmaleffekte bereinigte Netto-Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 11,5 Mio. auf EUR 11,0 Mio. und ermittelt sich wie folgt:

Finanzergebnis in EUR Mio.	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Sonstiges Finanzergebnis	0,8	0,1
Zinsertrag	0,2	0,1
Zinsaufwand	-12,8	-12,5
Finanzergebnis	-11,7	-12,3
Nicht-zahlungswirksame Zinsen auf Anleihen	0,4	0,3
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,6	0,0
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z.B. Derivate, Währungsdifferenzen)	-0,3	0,5
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte)	-11,0	-11,5

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in EUR Mio.	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Tatsächliche Ertragsteuern laufendes Geschäftsjahr	1,9	1,4
Tatsächliche Ertragsteuern Vorjahre	-0,1	0,0
Latente Steuern	5,0	4,5
Gesamt	6,8	5,9

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten drei Monaten ein Konzernergebnis von EUR 32,1 Mio. nach EUR 33,3 Mio. im Vorjahreszeitraum.

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.	01.01-31.03. 2020	01.01-31.03. 2019
Konzernergebnis	32,1	33,3
Eliminierung Konzernergebnis Polen	1,0	0,0
Konzernergebnis Deutschland	33,1	33,3
Ertragsteuern	7,1	5,9
Finanzergebnis	11,7	12,3
EBIT	51,9	51,5
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	0,9	0,0
Abschreibungen	1,7	1,5
Eliminierungen Effekte IFRS 16	0,0	-0,4
Verkaufsergebnis	0,4	0,0
EBITDA (bereinigt)	54,9	52,7
Netto-Ist-Miete	79,7	78,6
EBITDA-Marge (bereinigt)	68,9%	67,0%
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekt)	-11,0	-11,5
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-1,6	-1,3
Garantiedividende Minderheiten	-0,3	-0,3
FFO I	42,0	39,5
Aktivierte Instandhaltungsaufwendungen	-1,2	-1,7
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	40,8	37,8
Modernisierungs-Capex	-19,5	-13,5
AFFO	21,3	24,3
Verkaufsergebnis Deutschland	-0,4	0,0
Geschäftstätigkeit Polen	0,7	0,0
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis D und Geschäftstätigkeit P)	42,3	39,5
Gewichtete Anzahl Aktien (ausstehend, in Tausend)	146.314	146.322
FFO I je Aktie in EUR	0,29	0,27
AFFO je Aktie in EUR	0,15	0,17
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tausend)	161.168	161.023
FFO I je Aktie in EUR, verwässert	0,26	0,25
AFFO je Aktie in EUR, verwässert	0,13	0,15

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 Vorjahr um EUR 2,5 Mio. bzw. 6,3% gesteigert werden. Zu diesem Anstieg trugen insbesondere ein um EUR 2,2 Mio. erhöhtes bereinigtes EBITDA und ein um EUR 0,5 Mio. verbessertes Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte) bei.

Der AFFO reduzierte sich im Q1 2020 im Vergleich zum Q1 2019 um EUR 3,0 Mio. bzw. 12,3%. Maßgeblich für diese Entwicklung war, trotz des um EUR 2,5 Mio. gestiegenen FFO I, im Wesentlichen der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um EUR 6,0 Mio. gestiegenen Modernisierungs-Capex, der auf verstärkte Investitionen zum Leerstandsabbau, insbesondere in den Regionen Chemnitz und Berlin, zurückzuführen ist.

Vermögenslage und Investitionen

Der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens beträgt zum Stichtag EUR 5.479,8 Mio. (davon entfallen EUR 5.342,4 Mio. auf deutsche Immobilien und EUR 137,4 Mio. auf Immobilien in Polen) nach EUR 5.302,4 Mio. zum 31. Dezember 2019.

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

Renditeliegenschaften in EUR Mio.	2020	2019
Stand per 01. Januar	5.200,0	4.666,7
Zugang aus Unternehmenszusammenschlüssen nach IFRS 3	16,9	0,0
Zugang aus Kauf von Immobilienbeständen	28,1	0,1
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	21,4	15,4
Übertragung aus dem Vorratsvermögen	1,3	0,0
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	0,1	8,9
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-2,1	-0,8
Veräußerungen	-0,1	-0,1
Marktwertveränderungen	-0,5	0,0
Effekte aus der Währungsumrechnung	-1,7	0,0
Stand per 31. März	5.263,4	4.690,2

Die TAG hat in ihrem Portfolio im Berichtszeitraum in Deutschland für laufende Instandhaltung sowie für Modernisierungen insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 29,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 23,6 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 8,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 8,4 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 20,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 15,2 Mio.) aufgewendet, die sich wie folgt zusammensetzen:

Modernisierung in EUR Mio.	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Großmaßnahmen (z.B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	12,7	7,8
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	6,8	5,7
Mieterwechsel	1,2	1,7
Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like-Portfolio	20,7	15,2

Unterteilt nach Akquisitionen, Projektentwicklungen und dem Wohnportfolio ohne Akquisitionen stellen sich die Modernisierungsaufwendungen im Gesamtportfolio wie folgt dar:

Modernisierung in EUR Mio.	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Akquisitionen im Geschäftsjahr	0,0	0,0
Projektentwicklung in Deutschland	5,3	1,6
Projektentwicklung in Polen	18,8	0,0
like-for-like-Portfolio	20,7	15,2
Sonstige (z.B. mietfreie Zeiten, Joint Ventures)	0,0	0,0
Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like-Portfolio	44,8	16,8

Die Entwicklung der latenten Steuern zum Bilanzstichtag stellt sich wie folgt dar:

Latente Steuern in EUR Mio.	31.03.2020		31.12.2019	
	Aktive	Passive	Aktive	Passive
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	47,4	0,0	48,9	0,0
Immobilienportfolio	0,8	-525,5	0,4	-514,2
Derivative Finanzinstrumente	21,1	0,0	21,1	0,0
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-18,8	14,9	-20,7	17,2
Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz	50,8	-510,6	49,7	-497,0

Finanzlage und Eigenkapital

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

in EUR Mio.	31.03.2020	31.12.2019
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	196,8	91,3
zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-2,6	-2,6
Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung	194,2	88,7

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2020 erhöhte sich das Eigenkapital durch das positive Quartalsergebnis um EUR 32,1 Mio., sodass sich das gesamte Eigenkapital auf EUR 2.431,6 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 2.394,2 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 41,6% (31. Dezember 2019: 42,4%).

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2020 hat der Verband börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen (EPRA) die Definition des Net Asset Values (NAV) geändert und unterscheidet nun zwischen drei verschiedenen Kennzahlen, nämlich dem

- EPRA Reinstatement Value (EPRA NRV), der im Wesentlichen einen Rekonstruktionswert des Immobilienportfolios, einschließlich anfallender Transaktionskosten, zum Gegenstand hat, dem
- EPRA Net Tangible Assets Value (EPRA NTA), der immaterielle Vermögenswerte, einschließlich eines Goodwill, außer Betracht lässt, und dem
- EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV), der eine Veräußerung des Immobilienportfolios unterstellt und damit auch eine Zeitwertbewertung latenter Steuern und derivativer Finanzinstrumente verlangt.

Sämtliche Kennzahlen sind auf voll verwässerter Basis, d.h. im Falle der TAG unter Berücksichtigung der Effekte ausstehender Wandelanleihen und potenzieller Aktien aus Vergütungsprogrammen, zu ermitteln.

Die TAG wird, soweit sich in der Branche nicht andere Best-Practice-Entwicklungen ergeben, den EPRA NTA als „führende Kennzahl“ behandeln und quartalsweise kommunizieren. Die Ermittlung des EPRA NRV und des EPRA NDV erfolgt dann auf jährlicher Basis im Rahmen des Geschäftsberichtes.

Die Berechnung des EPRA NTA stellt sich, auch im Vergleich zum bis Ende des Geschäftsjahres 2019 ermittelten „EPRA NAV“, zum Berichtsstichtag wie folgt dar:

in EUR Mio.	31.03.2020		31.12.2019	
	NAV alt	NTA	NAV alt	NTA
Konzern Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.362,5	2.362,5	2.342,6	2.342,6
Effekt aus der Wandlung der Wandelanleihe	324,1	324,1	324,2	324,2
NAV/NTA verwässert	2.686,6	2.686,6	2.666,8	2.666,8
Stille Reserve auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	84,4	84,4	85,2	85,2
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	503,6	503,6	492,8	492,8
Zeitwert derivative Finanzinstrumente	6,2	6,2	6,2	6,2
Immaterielle Vermögenswerte	0,0	-21,6	0,0	-2,6
EPRA NAV/NTA (verwässert)	3.280,2	3.259,2	3.251,0	3.248,4
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	161.091	161.091	161.191	161.191
EPRA NAV/NTA je Aktie in EUR (verwässert)	20,37	20,23	20,17	20,15
Anzahl der ausstehenden Aktien (in Tausend)	146.237	146.237	146.337	146.337
EPRA NAV/NTA je Aktie in EUR	20,67	20,52	20,45	20,43

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

in EUR Mio.	31.03.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.001,8	1.901,2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	418,9	403,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	258,8	258,9
Liquide Mittel	-196,9	-91,3
Nettofinanzverschuldung	2.482,6	2.471,8
Renditeliegenschaften	5.263,4	5.200,0
Immobilien im Sachanlagevermögen	9,7	9,4
Immobilien des Vorratsvermögens	172,4	58,5
Immobilien des zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögens	34,3	34,5
Immobilienvolumen (Buchwert)	5.479,8*	5.302,4
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	84,4	85,2
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	-3,3	130,4
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	5.561,0	5.518,0
LTV	44,6%	44,8%

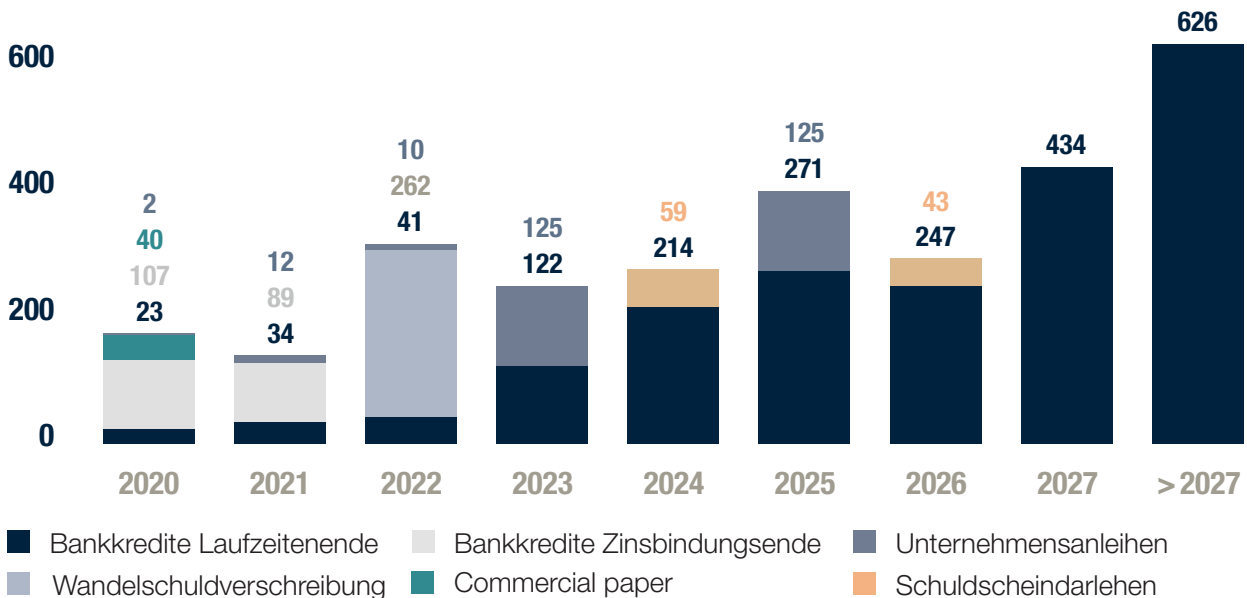
* Davon entfallen EUR 5.342,4 Mio. auf deutsche Immobilien und EUR 137,4 Mio. auf Immobilien in Polen

Die gesamte Nettofinanzverschuldung des Konzerns von EUR 2.482,6 Mio. entfällt mit EUR 2.498,5 Mio. auf Deutschland und mit EUR -15,9 Mio. auf Polen. Die negative Nettofinanzverschuldung in Polen resultiert aus einem Bestand an liquiden Mitteln von EUR 46,1 Mio., dem im Vergleich geringere Finanzverbindlichkeiten bei Banken (EUR 5,6 Mio.) und aus Unternehmensanleihen (EUR 24,6 Mio.) gegenüber stehen.

Der durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite konnte zum Stichtag auf 1,90% weiter reduziert werden (31. Dezember 2019: 1,99%). Die gesamten durchschnittlichen Fremdkapitalkosten beliefen sich auf 1,72% (31. Dezember 2019: 1,73%).

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten, einschließlich der von der polnischen Tochtergesellschaft in der Vergangenheit aufgenommenen Unternehmensanleihen (EUR 24 Mio.) und Bankkredite (EUR 6 Mio.), stellen sich zum 31. März 2020 wie folgt dar:

in EUR Mio.



Die durchschnittliche Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 8,6 Jahre (31. Dezember 2019: 8,7 Jahre), die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 7,3 Jahre (31. Dezember 2019: 7,4 Jahre).

Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten in Deutschland in einer Gesamthöhe von EUR 294 Mio. (2020: EUR 130 Mio.; 2021: EUR 123 Mio.; 2022: EUR 41 Mio.) werden bis Ende 2022 fällig bzw. können aufgrund des Endes ihrer Zinsbindung ohne Vorfälligkeitsentschädigung refinanziert werden. Der durchschnittliche Zins beträgt in der Regel zwischen 2,1% und 2,8%. Angesichts der derzeit deutlich niedrigeren Marktzinssätze ist in den Folgejahren daher weiterhin mit einer weiteren Reduzierung der Finanzierungskosten zu rechnen.

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

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu sowie zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Prognose wird auf die ausführlichen Darstellungen im jeweiligen Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ des zusammengefassten Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2019 verwiesen. Darüber hinaus sind, mit Ausnahme der im noch folgenden Nachtragsbericht dargestellten Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung der Chancen und Risiken führen würden.

Die Prognosen für das Geschäftsjahr 2020 für den FFO I, das EBT und den NAV, die im Geschäftsbericht 2019 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 und ohne latente Steuereffekte aus dem Verbrauch steuerlicher Verlustvorträge und jeweils auf unverwässerter Basis) wie folgt dar:

- FFO I: EUR 168–170 Mio. (2019: EUR 160,6 Mio.) bzw. EUR 1,16 je Aktie (2019: EUR 1,10),
- EBT: EUR 164–166 Mio. (2019: EUR 162,7 Mio.) bzw. EUR 1,13 (2019: EUR 1,11) je Aktie
- NAV je Aktie (auf Basis der zum 31. Dezember 2019 gültigen Definition des EPRA NAV): EUR 20,60 bis EUR 20,80 (31. Dezember 2019: EUR 20,45), nach Berücksichtigung einer Dividendenzahlung von EUR 0,82 je Aktie.

Für unsere Geschäftstätigkeit in Polen veröffentlichen wir mit dieser Zwischenmitteilung erstmalig eine Prognose für das Geschäftsjahr 2020. Da dort in diesem Jahr ausschließlich Umsätze aus Immobilienverkäufen erzielt werden, bleibt dies ohne Einfluss auf die oben dargestellte FFO I-Prognose. Unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten wird auf eine Anpassung der EBT- und NAV-Prognosen verzichtet. Insofern prognostizieren wir für unsere Geschäftstätigkeit in Polen für das Geschäftsjahr 2020

- Umsatzerlöse aus Verkauf von Vorratsimmobilien von EUR 80–85 Mio. und ein
- Konzernergebnis (vor Minderheiten und ohne Effekte aus der Kaufpreisallokation), d.h. einen Beitrag der Geschäftstätigkeit in Polen zum FFO II von EUR 9–11 Mio. bzw. EUR 0,07 je Aktie.

Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Geschäftstätigkeit der TAG (Nachtragsbericht)

Seit Januar 2020 breitet sich das sog. „Coronavirus“ weltweit aus, die Weltgesundheitsorganisation (WHO) hat am 30. Januar 2020 den internationalen Gesundheitsnotstand ausgerufen. Seit dem 11. März stuft die WHO die Verbreitung des Virus nunmehr als Pandemie („Covid-19-Pandemie“) ein. Diese Entwicklung hat nicht nur Auswirkungen auf die Gesundheit vieler Menschen, sondern löst vermehrt Fragen nach den Folgen für die Wirtschaft und uns als Wohnimmobilienunternehmen aus.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Als großes Wohnungsunternehmen sind wir uns unserer unternehmerischen Verantwortung bewusst. Wir wissen, dass unser Handeln Einfluss auf Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft hat. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum war schon immer unser Kerngeschäft. Insofern ist Nachhaltigkeit traditionell in unserem unternehmerischen Handeln verankert. Die aktuelle Covid-19-Pandemie ist für uns alle eine besondere Herausforderung und wir als Wohnungsunternehmen tragen dabei Verantwortung. Dies gilt gerade auch gegenüber unseren Mieterinnen und Mietern, denen wir in dieser schwierigen Situation ein gesichertes Zuhause und guten Service bieten wollen. Soziales Engagement, dass wir seit Jahren in vielen unserer Wohnquartiere betreiben, ist in dieser Zeit wichtiger denn je.

Wir verzichten bereits seit mehreren Wochen freiwillig auf Mieterhöhungen durch Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete, Kündigungen aufgrund von Einnahmehausfällen wegen der Covid-19-Pandemie und auf entsprechende Räumungen von bewohnten Wohnungen. Unsere Teams im Forderungsmanagement verstehen sich seit jeher als Schuldnerberater und haben das Ziel, Mietschuldnern so zu helfen, dass sie in ihrer Wohnung weiter wohnen können. Sie bieten auch in dieser Zeit Ratenzahlungen und Stundungsvereinbarungen an und helfen bei der Beantragung von staatlichen Zuschüssen weiter.

In Bezug auf die Immobilienwirtschaft ist das Ende März 2020 durch Bundestag und Bundesrat verabschiedete „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ von besonderer Relevanz. Durch dieses Gesetz darf u.a. Mietern wegen Mietschulden, die im Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 entstehen und auf Auswirkungen der Covid-19-Pandemie zurückzuführen sind, nicht gekündigt werden. Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt weiterbestehen, eine Kündigung aufgrund der in diesem Zeitraum angesammelten Rückstände ist ab 1. Juli 2022 wieder möglich. Ferner besteht nach dem Gesetz die Möglichkeit mittels Rechtsverordnung, diesen Kündigungsschutz für Mieter über den 30. Juni 2020 hinaus bis höchstens zum 30. September 2020 zu verlängern.

Die finanziellen Folgen dieses Gesetzes sind derzeit schwer abschätzbar, auch wenn sich hieraus auch nach dem Bilanzstichtag 31. März 2020 noch keine, aus Sicht des Gesamtkonzerns wesentlichen, erhöhten Forderungsbestände ergeben. Gleichwohl kann es hierdurch zu erhöhten Mietausfällen kommen. Dies gilt insbesondere für einen Fall, in dem die Covid-19-Pandemie noch über viele Monate und mehrere Quartale anhält. Auch könnte es durch die Covid-19-Pandemie künftig zu temporär erhöhten Leerständen kommen, da Vermietungsprozesse in der gegenwärtigen Situation, z.B. aufgrund bestehender Ausgangssperren und Kontaktverbote, schwierig sind.

Die positiven Zukunftsaussichten unseres Geschäftsmodells sehen wir aber selbst unter diesen Umständen nicht gefährdet, dazu müssten sich langfristige fundamentale Trends, wie z.B. die hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und das niedrige Zinsumfeld, wesentlich ändern. Beides wird von uns derzeit nicht erwartet. Mit einer durchschnittlichen Wohnungsmiete von nur EUR 5,42 pro Quadratmeter sind unsere Mieten unverändert im günstigen und bezahlbaren Wohnsegment. Selbst im Falle einer länger anhaltenden wirtschaftlichen Rezession sehen wir dieses Marktsegment als stabil und nachgefragt an.

Auch mit Blick auf die Finanzierungsseite sehen wir unsere Situation positiv und sehr solide aufgestellt. In den Monaten März und April 2020 haben wir neue Bankkredite mit einem Gesamtvolumen von EUR 143,5 Mio. bei verschiedenen Banken zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,17% und einer Laufzeit von 10 Jahren abschließen können. Zum Stichtag 31. März 2020 verfügen wir über einen Cashbestand von EUR 196,8 Mio. und Kreditlinien bei Banken, die in voller Höhe nicht in Anspruch genommen sind, von EUR 120,0 Mio. Wesentliche Refinanzierungen stehen in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 nicht mehr an.

Hamburg, 14. Mai 2020

Claudia Hoyer
COO

Martin Thiel
CFO

Dr. Harboe Vaagt
CLO

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	31.03.2020	31.12.2019
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	5.263.447	5.199.993
Immaterielle Vermögenswerte	21.603	2.629
Sachanlagen	31.917	30.926
Nutzungsrechte	9.238	9.180
Andere finanzielle Vermögenswerte	9.093	9.003
Latente Steuern	50.819	49.730
	5.386.117	5.301.461
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	172.393	58.452
Andere Vorräte	750	164
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.104	17.432
Ertragsteuererstattungsansprüche	1.654	1.431
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	43.747	10.996
Geleistete Anzahlungen auf Unternehmenserwerbe	0	131.192
Liquide Mittel	196.848	91.306
	430.496	310.973
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	34.271	34.536
	5.850.884	5.646.970

Passiva in TEUR	31.03.2020	31.12.2019
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	146.237	146.337
Kapitalrücklage	520.794	522.985
Andere Rücklagen	-8.058	1.035
Kumuliertes Konzernergebnis	1.703.502	1.672.212
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.362.475	2.342.569
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	69.164	51.667
	2.431.639	2.394.236
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.914.718	1.788.324
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	350.444	350.354
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	258.673	258.329
Derivative Finanzinstrumente	71.508	71.508
Rückstellungen für Pensionen	5.710	5.799
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	23.959	17.048
Latente Steuern	510.587	497.027
	3.135.599	2.988.389
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.094	112.872
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	68.446	52.622
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	136	546
Ertragsteuerschulden	13.360	11.908
Sonstige Rückstellungen	27.249	22.824
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45.804	21.797
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	40.784	41.001
	282.873	263.570
Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	773	775
	5.850.884	5.646.970

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Umsätze aus Vermietung	108.861	106.404
Wertminderungsaufwand	-789	-991
Aufwendungen aus Vermietung	-42.095	-41.874
Mietergebnis	65.977	63.539
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	13.791	4.406
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-14.812	-4.453
Verkaufsergebnis	-1.021	-47
Umsätze aus Dienstleistungen	14.011	11.979
Wertminderungsaufwand	-82	-111
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-8.132	-7.011
Dienstleistungsergebnis	5.797	4.857
Sonstige betriebliche Erträge	1.570	649
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-941	-26
Personalaufwand	-13.923	-11.917
Abschreibungen	-1.656	-1.529
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.134	-4.045
EBIT	50.669	51.481
Sonstiges Finanzergebnis	823	69
Zinsertrag	203	115
Zinsaufwand	-12.759	-12.496
EBT	38.936	39.169
Ertragsteuern	-6.810	-5.868
Konzernergebnis	32.126	33.301
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	836	930
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	31.290	32.371
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,21	0,22
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,20	0,20

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Konzernergebnis	32.126	33.301
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	12.556	12.381
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	1.751	1.349
Abschreibungen	1.656	1.529
Sonstiges Finanzergebnis	- 823	- 69
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	941	26
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	165	125
Ergebnis aus Verkäufen von sonstigen Vermögenswerten und Sachanlagen	- 13	- 3
Wertminderungen auf Forderungen	871	1.102
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	5.059	4.519
Veränderungen der Rückstellungen	4.336	4.688
Erhaltene Zinsen	60	0
Gezahlte Zinsen	- 11.758	- 11.319
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	- 522	- 811
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	- 25.578	- 12.368
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	- 3.900	- 858
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16.927	33.592
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	4.403	4.117
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	- 49.578	- 15.604
Im Rahmen von Unternehmenserwerben übernommene liquide Mittel	72.273	0
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	165	69
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	13	65
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	- 2.181	- 2.332
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	25.095	- 13.685
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	- 2.162	0
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	- 44.020	- 10.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	20.001	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	154.871	1.250
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	- 61.229	- 15.194
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 593	- 393
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	66.868	- 24.337
Zahlungswirksame Veränderungen	108.890	- 4.430
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	88.686	89.016
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	- 3.306	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	194.270	84.586

FINANZKALENDER 2020 DER TAG

Veröffentlichungen / Events

14. Mai 2020	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2020
22. Mai 2020	Virtuelle Hauptversammlung, Hamburg
20. August 2020	Veröffentlichung des Zwischenberichts 2. Quartal 2020
27. August 2020	Capital Markets Day, Breslau/Wroclaw (geplant)
12. November 2020	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2020

Konferenzen

15. Mai 2020	Goldman Sachs European Real Estate Fixed Income Investor Conference (Virtual Conference)
19. Mai 2020	Barclays Real Assets Conference, London (Virtual Conference)
20. Mai 2020	Kempen European Property Seminar, Amsterdam (Virtual Conference)
04. Juni 2020	dbAccess Berlin Conference, Berlin (Virtual Conference)
10. Juni 2020	Goldman Sachs Fintech Conference, Rom
17. Juni 2020	Kepler Cheuvreux German Property Day, Paris (Virtual Conference)
18.-19. August 2020	Bankhaus Lampe German Conference, Baden-Baden
03. September 2020	Commerzbank Corporate Conference, Frankfurt
8.-10. September 2020	EPRA Conference 2020, Paris
15.-16. September 2020	BofAML Global Real Estate Conference, New York
21. September 2020	Berenberg & Goldman Sachs Corporate Conference, München
23. September 2020	Baader Investment Conference, München
01. Oktober 2020	Commerzbank Real Estate Forum 2020, London
26. November 2020	Berenberg Real Estate Seminar 2020, Paris



TAG-Firmensitz Hamburg

KONTAKT

TAG Immobilien AG

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

Dominique Mann

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

Die Zwischenmitteilung zum ersten Quartal 2020 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