



ZWISCHEN MITTEILUNG 2020

ZUM 3. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01.2020–30.09.2020	01.01.2019–30.09.2019
Netto-Ist-Miete	239,8	235,8
EBITDA (bereinigt)	167,4	160,6
Konzernergebnis	189,1	267,9
FFO I pro Aktie in EUR	0,90	0,83
FFO I	131,1	121,5
AFFO pro Aktie in EUR	0,52	0,51
AFFO	76,4	74,6

Kennzahlen der Konzernbilanz	30.09.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	6.433,0	5.647,0
Eigenkapital	2.469,1	2.394,2
Eigenkapitalquote in %	38,4	42,4
EPRA Net Asset Value (NTA, voll verwässert) je Aktie in EUR	20,76	20,15
LTV in %	45,7	44,8

Portfoliodaten	30.09.2020	31.12.2019
Einheiten Deutschland	85.100	84.510
Einheiten Polen (vertraglich gesicherte Pipeline)	7.644	0
Immobilienvolumen (Deutschland und Polen)	5.737,1	5.302,4
Leerstand in % (gesamt)	5,3	4,9
Leerstand in % (Wohneinheiten)	4,8	4,5
I-f-I Mietwachstum in %	1,4	1,9
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	1,5	2,4

Mitarbeiter	30.09.2020	31.12.2019
Anzahl der Mitarbeiter (Deutschland und Polen)	1.336	1.160

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 30.09.2020 in EUR Mio.	3.770,9
Grundkapital zum 30.09.2020 in EUR	146.498.765
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.09.2020 (ausgegeben)	146.498.765
Anzahl der Aktien zum 30.09.2020 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	146.294.881
Free Float in % (Rest eigene Aktien)	99,86
Index	MDAX/EPRA

INHALT

INHALT

Kennzahlen	02
Geschäftsentwicklung	04
Konzernbilanz	30
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	32
Konzernkapitalflussrechnung	33
TAG-Finanzkalender / Kontakt	34

GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN NEUN 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 30. September 2020 rund 85.100 (31. Dezember 2019: rund 84.500) Wohnungen in Deutschland und verfügt in Polen über eine gesicherte Pipeline zum Bau von rund 7.600 Wohnungen.

Die Aktien der TAG Immobilien AG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 30. September 2020 EUR 3,8 Mrd. (31. Dezember 2019: EUR 3,2 Mrd.).

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

Die Investitionen der TAG erfolgen in Deutschland vorwiegend in mittelgroßen Städten und im Umfeld großer Metropolen, da dort nicht nur Wachstumspotenziale, sondern insbesondere 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 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, Marktkenntnis, 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.

Nachhaltige Unternehmensentwicklung

Über wenig wird gegenwärtig so intensiv diskutiert wie über Nachhaltigkeitsthemen. Fragen nach den Nachhaltigkeitszielen, den Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft sowie nach der langfristigen Planung eines Unternehmens verändern mittlerweile den Blick auf Unternehmen und deren Wahrnehmung in der Öffentlichkeit.

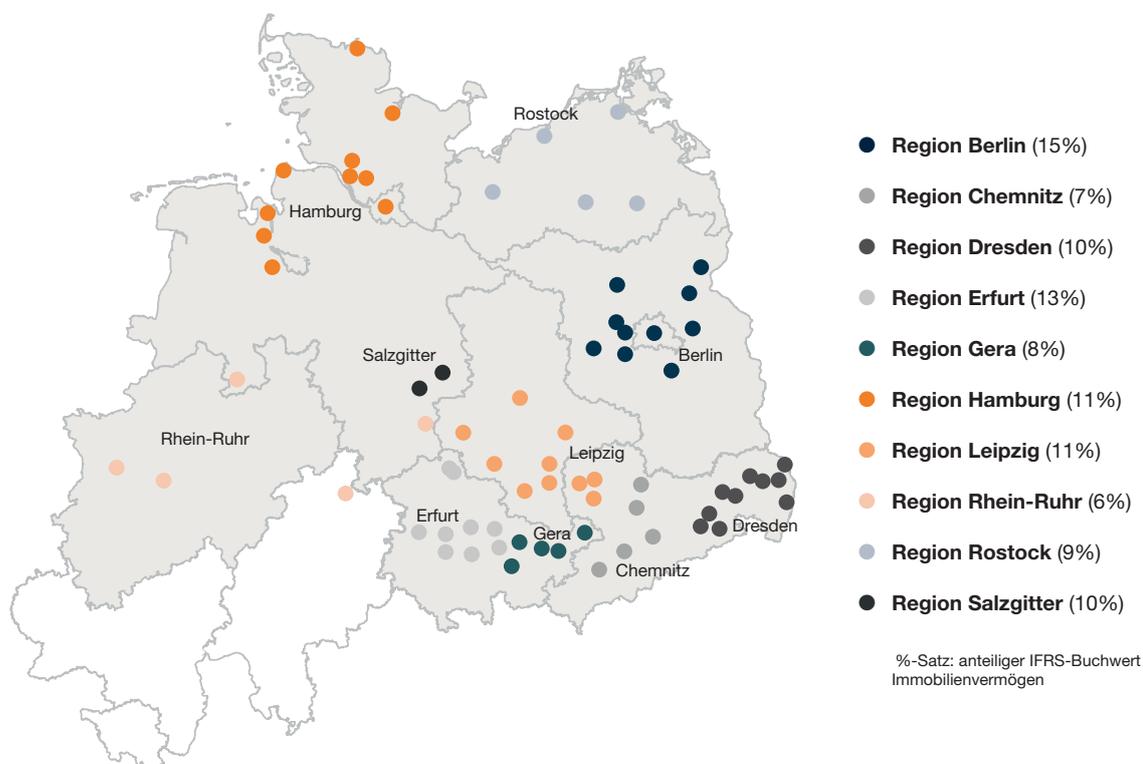
Die TAG gehört zu den größten privaten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Nachhaltiges Handeln ist die Basis unserer Geschäftsstrategie. Denn es ist die Voraussetzung für die sichere Zukunft unseres Unternehmens. Unsere jährliche Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit wird für das jeweilige Geschäftsjahr in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht dargestellt und veröffentlicht (abrufbar unter www.tag-ag.com im Bereich „Investor Relations/Finanzberichte/Nachhaltigkeitsberichte“), der sich an den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und der European Public Real Estate Association (EPRA) orientiert. So können wir unsere Ergebnisse und Ziele über eine Zeitachse vergleichen und die Entwicklung nach objektiven Kriterien prüfen und präsentieren.

Unser Engagement im Bereich der nachhaltigen Unternehmensentwicklung wird auch von Rating-Agenturen gewürdigt und ausgezeichnet. In einem am 26. Juni 2020 veröffentlichten Report von Sustainalytics, einem führenden Unternehmen für Marktforschung, Ratings und Daten zu ESG-Themen (Environment, Social, Governance), belegt die TAG von insgesamt 905 analysierten Immobilienunternehmen weltweit Platz 41 und ist damit unter den TOP 5% aller Unternehmen in diesem Sektor. Das Risiko wird mit „Low Risk“ und 12,6 Punkten (geringes Risiko) eingestuft und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um über zehn Punkte und eine Kategorie verbessert.

Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG in Deutschland

Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des dritten Quartals 2020 85.100 Einheiten. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Osten des Landes und verteilen sich wie folgt:



Portfolio	30.09.2020	31.12.2019
Einheiten	85.100	84.510
Fläche in m ²	5.124.408	5.094.435
Immobilienvolumen in EUR Mio.	5.578,9*	5.302,4
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	322,8	319,9
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (gesamt)	5,55	5,51
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (Wohneinheiten)	5,45	5,39
Leerstand in % (gesamt)	5,3	4,9
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	4,8	4,5
I-f-I Mietwachstum in %	1,4	1,9
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	1,5	2,4

*EUR 5.737,1 Mio. Immobilienvolumen gesamt (davon entfallen EUR 5.578,9 Mio. auf deutsche Immobilien und EUR 158,2 Mio. auf Immobilien in Polen)

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

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

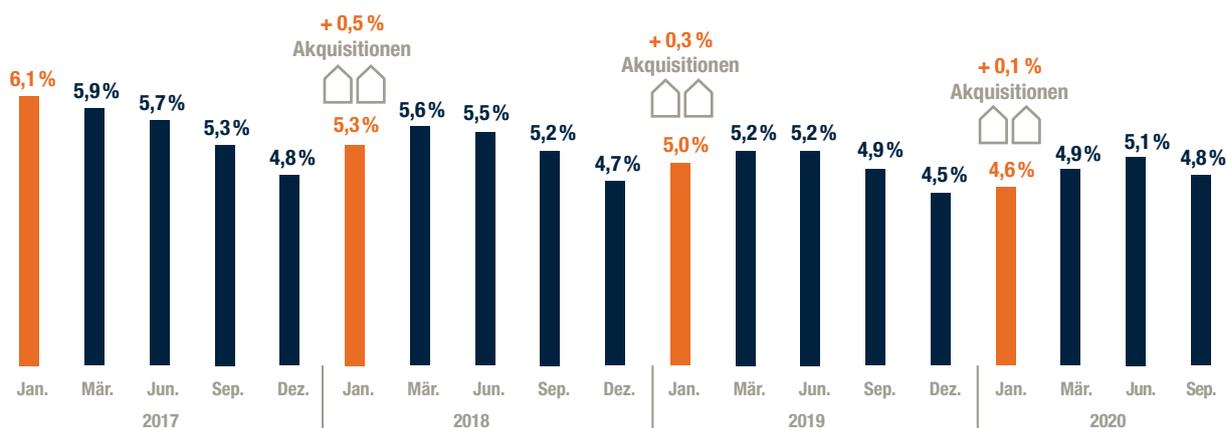
Akquisition	Gesamt
Abschluss des Vertrags	2020
Einheiten	4.338
Netto-Ist-Miete EUR/m ² /Monat	4,97
Leerstand in %	21,2
Kaufpreis in EUR Mio.	168,7
Netto-Ist-Miete p.a. in EUR Mio.	11,4
Lage	Sachsen, Thüringen, Sachsen-Anhalt: Merseburg, Plauen, Gotha, Magdeburg, Dessau, etc.
Nutzen-/Lasten-Übergang	Q2/Q4 2020
Multiplikatoren	14,8

Insgesamt wurden damit Verträge für Ankäufe von 4.338 Wohnungen beurkundet. Der dabei erzielte durchschnittliche Ankaufsmultiplikator (als Relation zwischen dem Kaufpreis ohne Transaktionskosten und der aktuellen jährlichen Netto-Ist-Miete) von 14,8 ist, vor dem Hintergrund des hohen Wettbewerbs im Wohnimmobilienmarkt, als sehr attraktiv zu werten und entspricht einer Bruttoanfangsrendite von 6,8%. Der durchschnittliche Leerstand der Portfolios liegt bei 21,2% und bietet damit weiteres Wertschöpfungspotenzial.

Parallel wurden von Januar bis September 2020 in Deutschland Verkäufe für 320 Einheiten im laufenden Verkaufsgeschäft beurkundet. Der Verkaufspreis und Nettoliquiditätszufluss lag insgesamt bei EUR 21,7 Mio. bzw. dem 17,8-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete. Aus diesen Verkäufen werden Buchgewinne von EUR 1,4 Mio. erwartet.

Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2017 und in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020:



Im Wesentlichen infolge der Integration von Akquisitionen aus dem Vorjahr, aufgrund laufender Modernisierungsprogramme zum Leerstandsabbau sowie des Umstands, dass wegen der COVID-19-Pandemie zeitweise weniger Besichtigungstermine und damit auch weniger Vermietungen stattfinden konnten, war im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres ein leichter Anstieg des Leerstands festzustellen. Im dritten Quartal 2020 sank der Leerstand jedoch wieder auf 4,8% und zeigt damit eine deutlich positive Tendenz. Bis zum Jahresende wird mit einer weiteren Reduktion auf den unverändert prognostizierten Wert (4,3% bis 4,5%) gerechnet.

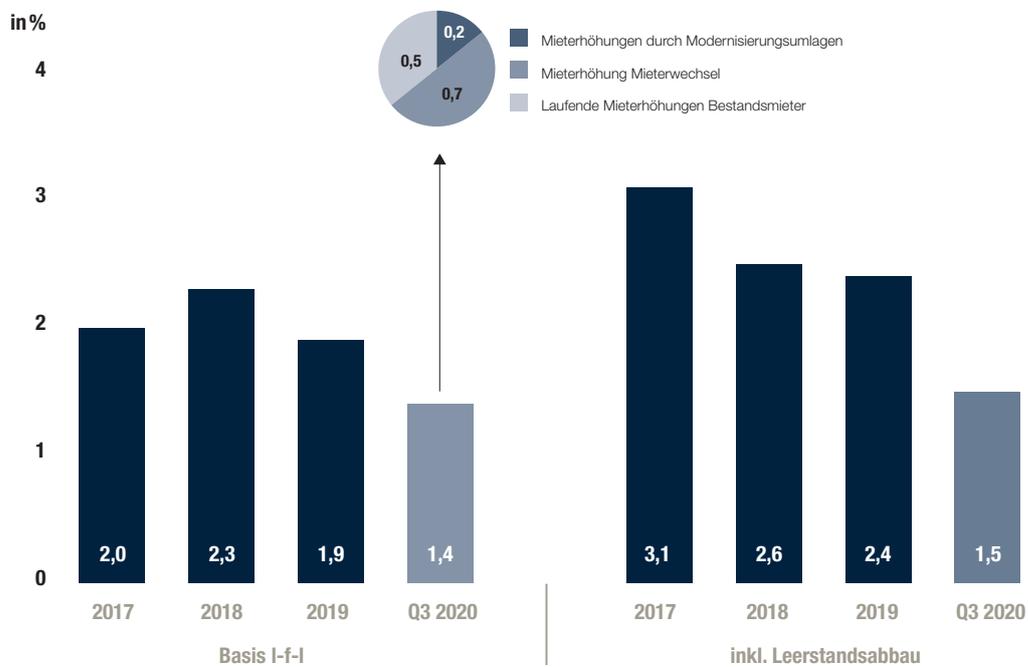
Im Gesamtportfolio liegt der Wert für die Leerstandsquote im September 2020 bei 5,3% nach 4,9% zum 31. Dezember 2019. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen durch die Akquisitionen des laufenden Geschäftsjahres, die über höhere Leerstandsquoten verfügen, zu erklären.

Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns weist zum 30. September 2020 auf like-for-like-Basis (d.h. ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) ein im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 reduziertes Niveau von 1,4% p.a. (2019: 1,9% p.a.) auf. Dieses Mietwachstum von 1,4% setzte sich aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (0,5%), aus 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 1,5% p.a. nach 2,4% im Geschäftsjahr 2019.

Das im Vergleich zum Vorjahr geringere Wachstum steht auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Neben dem im Vergleich zum Vorjahr geringeren Leerstandsabbau haben auch die Tatsachen, dass die TAG auf freiwilliger Basis Mieterhöhungen durch Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete in der Zeit von März bis Juni 2020 nicht vorgenommen hat, sowie eine geringere Mieterfluktuation (und damit geringere Mietsteigerungen in der Wiedervermietung) zu dieser Entwicklung beigetragen. Diese Effekte werden jedoch ebenfalls weiterhin als temporär angesehen, insofern wird auch in Bezug auf das like-for-like-Mietwachstum an der Prognose für das volle Geschäftsjahr 2020 von 2,0% bis 2,5% festgehalten.

Die Entwicklung des Mietwachstums in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2017 und zum Ende des dritten Quartals 2020 stellt sich damit wie folgt dar:



Die Gesamtinvestitionen beliefen sich in den Wohneinheiten in den ersten neun Monaten 2020 auf EUR 16,34 je m² (aufwandswirksam erfasste Instandhaltungsaufwendungen von EUR 5,21 je m² und aktivierte Modernisierungen von EUR 11,13 je m²). Hochgerechnet auf ein volles Geschäftsjahr von zwölf Monaten ermittelt sich damit ein Wert von EUR 21,80 je m² nach EUR 20,45 je m² im Jahr 2019.

Portfolio im Detail nach Regionen

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum deutschen Immobilienportfolio der TAG unterteilt nach den einzelnen Regionen zum 30. September 2020:

Region	Einheiten	Fläche m ²	IFRS-Buchwert 30.09.2020 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand 30.09.2020 %	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 %	Instand-haltungsaufwand EUR/m ²	Capex EUR/m ²
Berlin	10.370	596.681	820,3	4,8	4,5	4,1	5,80	6,33	1,3	0,6	4,88	16,60
Chemnitz	7.491	438.923	360,5	6,7	7,3	7,7	4,97	5,05	1,4	2,5	5,67	21,46
Dresden	6.099	394.811	557,5	4,9	2,4	2,1	5,86	6,25	1,3	1,1	2,67	6,66
Erfurt	10.780	606.517	682,7	5,5	2,7	2,6	5,27	5,59	1,5	1,9	4,50	9,42
Gera	9.512	552.639	438,3	7,1	6,8	7,0	5,06	5,32	1,0	1,4	3,72	6,80
Hamburg	7.032	432.435	572,2	5,1	4,2	4,2	5,82	6,08	1,6	2,2	7,09	15,70
Leipzig	10.011	589.909	592,9	6,0	6,4	5,4	5,34	5,78	1,7	1,2	4,18	6,09
Rhein-Ruhr	4.188	266.405	332,4	5,2	2,0	2,1	5,54	5,67	1,4	1,6	8,61	3,99
Rostock	7.987	452.571	493,3	5,8	5,0	3,6	5,56	5,99	2,2	1,5	7,60	13,46
Salzgitter	9.180	563.122	547,5	6,3	5,4	5,2	5,41	5,61	1,1	1,1	5,34	9,82
Wohn-einheiten	82.650	4.894.012	5.398,6	5,6	4,8	4,5	5,45	5,74	1,4	1,5	5,21	11,13
Akquisitionen	1.166	65.361	42,8	7,1	17,7	7,8	4,68	–	–	–	–	–
Gewerbe-einheiten (innerhalb der Wohn-einheiten)	1.127	144.734	–	–	16,1	16,3	8,30	–	–	–	–	–
Zwischen-summe Portfolio Wohnen	84.943	5.124.107	5.441,5	5,9	5,3	4,9	5,51	–	–	–	–	–
Sonstige	157	20.301	137,4**	5,1***	6,2	8,1	13,50	–	–	–	–	–
Gesamt-portfolio	85.100	5.124.408	5.578,9**	5,9***	5,3	4,9	5,55	–	–	–	–	–

* Exkl. Akquisitionen 2019

** inkl. Buchwert Projektentwicklungen von EUR 77,4 Mio.

*** Exkl. Projektentwicklungen

Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen von Vantage beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro in den ersten neun Monaten 2020 von 4,4220:1, auf EUR 40,9 Mio. Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten 2020 Verkäufe von 390 Wohnungen beurkundet und 389 Wohnungen an die Käufer übergeben. Diese Übergaben führten zu den zuvor genannten Umsatzerlösen.

Bei den Verkaufszahlen war bedingt durch die Covid-19-Pandemie im zweiten Quartal 2020 mit 61 beurkundeten Wohnungen ein Rückgang zu verzeichnen, schon im dritten Quartal war jedoch mit 124 Wohnungsverkäufen ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen.

Zum 30. September 2020 umfasst die vertraglich gesicherte Pipeline zum Bau von Wohnungen insgesamt 7.644 Einheiten, davon 5.039 in Wrocław, 2.015 Einheiten in Poznań und 590 Einheiten in Łódź. Gegenüber dem Stand zum Ende des Q2 2020 (5.800 Einheiten, davon 4.485 in Wrocław und 1.075 Einheiten in Poznań und 240 Einheiten in Łódź.) wurde diese Pipeline damit um 554 Wohnungen in Wrocław, 941 Einheiten in Poznań und 350 Einheiten in Łódź erweitert.

Nach den derzeitigen Planungen sind von den zum 30. September 2020 insgesamt ca. 7.600 Wohnungen rund 3.500 Wohnungen für den Verkauf vorgesehen, ca. 4.100 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. Bis dahin wird die Geschäftstätigkeit in Polen weiterhin nahezu ausschließlich im Wohnungsverkauf liegen.

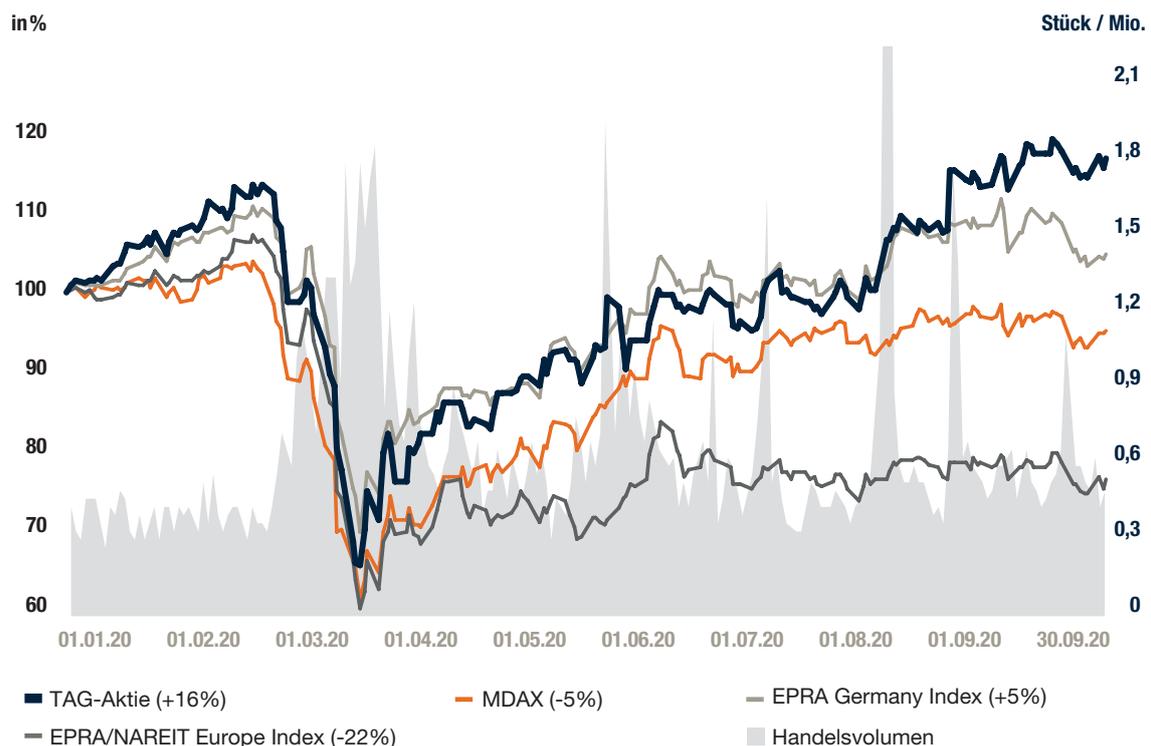
TAG-Aktie und Kapitalmarkt

Kursentwicklung

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie entwickelte sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020 auf Grund der Marktbelastungen durch die Covid-19-Pandemie im ersten und zweiten Quartal stark schwankend und stieg danach im Verlauf des dritten Quartals kontinuierlich an. Nach einem Kurs von EUR 22,16 zum Jahresende 2019 notierte die Aktie in der Berichtsperiode zu Hochzeiten im September 2020 mit Kursen um EUR 26,26 bzw. zu Tiefstwerten im März 2020 von EUR 14,93. Zum 30. September 2020 belief sich der Kurs auf EUR 25,74, dies entspricht einem Kursanstieg im Vergleich zum Jahresbeginn von 16%. Berücksichtigt man zusätzlich die im Mai 2020 an die Aktionäre ausgezahlte Dividende von EUR 0,82 je Aktie, ergibt sich für die ersten neun Monate 2020 eine Gesamtperformance der TAG-Aktie von nahezu 20%.

Zum Vergleich verzeichnete der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, im dritten Quartal 2020 einen Rückgang um 22%.

Auf nationaler Ebene sank der MDAX-Index um 5%, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, stieg dagegen um 5% wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:

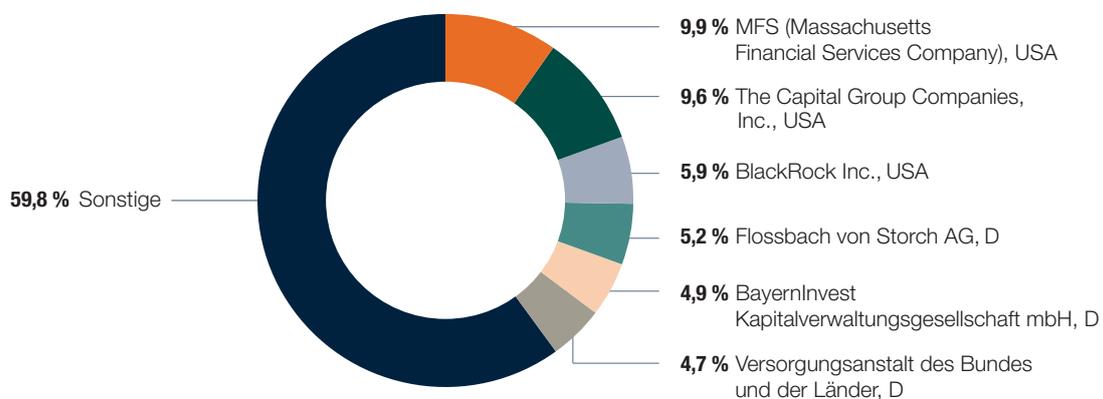


Grundkapital und Aktionärsstruktur

Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 30. September 2020 auf EUR 3,8 Mrd. gegenüber EUR 3,2 Mrd. zum 31. Dezember 2019. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 30. September 2020 unverändert zum Ende des Vorjahres bei EUR 146.498.765,00 beziehungsweise 146.498.765 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,86% des Grundkapitals. 0,14% des Grundkapitals (203.884 Stück Aktien zum 30. September 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 (Stand 30. September 2020) zeigt:



Dividende

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre mit einer Ausschüttungsquote von 75% des FFO I wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde auf der diesjährigen ordentlichen virtuellen Hauptversammlung, die am 22. Mai 2020 stattfand, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,82 je Aktie, nach EUR 0,75 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2019 beschlossen und im Anschluss ausgezahlt.

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 ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) von EUR 19,8 Mio., der sich zum 30. September 2020, im Wesentlichen durch Währungsumrechnungseffekte, auf EUR 18,5 Mio. beläuft. 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.

Außer der Erfassung dieses Goodwills führte die Erstkonsolidierung von Vantage zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage der TAG. Der Beitrag von Vantage bzw. der Geschäftstätigkeit in Polen zum TAG-Konzernergebnis und der Beitrag zum FFO II des TAG-Konzerns stellt sich zum 30. September 2020 wie folgt dar:

Beitrag zum FFO II Polen in EUR Mio.	01.01.-30.09.2020
Konzernergebnis Polen	-1,7
Effekte aus der Kaufpreisallokation	4,9
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	1,6
Latente Steuern	-2,2
Minderheitenanteile	-0,1
Gesamt	2,5

Auf den FFO I hatte die Geschäftstätigkeit in Polen im Berichtszeitraum mangels Mieteinnahmen noch keinen Einfluss.

Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung, die das derzeit noch ausschließlich in Deutschland betriebene Vermietungsgeschäft betreffen, setzen sich wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019
Netto-Ist-Miete	239,8	235,8
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	11,6	11,6
Mietverträge nach IFRS 16	251,4	247,4
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	60,2	55,8
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	2,9	2,8
Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15	63,1	58,6
Gesamt	314,5	306,1

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, auch unter Berücksichtigung der Effekte aus zwischenzeitlichen An- und Verkäufen, um 1,7% gesteigert werden. Wesentliche Ursache für den Anstieg war jedoch das operative Mietwachstum.

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

Aufwendungen aus Vermietung in EUR Mio.	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019
Instandhaltungsaufwendungen	25,7	25,6
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	7,6	7,4
Betriebskosten Leerstand	5,7	6,9
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	39,0	39,9
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	74,7	70,2
Aufwendungen aus Vermietung	113,7	110,1
Wertminderung aus Mietforderungen	3,0	3,1
Gesamt	116,7	113,2

Insgesamt verbesserte sich das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie der Wertminderungen auf Mietforderungen, im Berichtszeitraum auf EUR 197,8 Mio. gegenüber EUR 192,9 Mio. im Vorjahreszeitraum. Wesentliche Ursache ist dabei der Anstieg der Netto-Ist-Miete.

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

Verkaufsergebnis in EUR Mio.	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	17,6	37,7
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-17,9	-37,7
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-0,3	0,1
Erlöse aus Verkauf von Vorratsimmobilien	0,6	1,7
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-1,3	-1,8
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	-0,7	-0,1
Erlöse aus Verkauf von Vorratsimmobilien Polen	41,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien Polen	-38,8	0,0
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien Polen	2,3	0,0
Gesamt	1,3	0,0

Die Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien in Polen enthalten erhöhte Buchwertabgänge aus der vorläufigen Kaufpreisallokation von EUR 6,7 Mio. Ohne Betrachtung dieses Effektes beträgt der Verkaufsgewinn auf die Herstellungskosten in Polen im Berichtszeitraum EUR 8,9 Mio.

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.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019
Energiemanagement	18,7	16,1
Hausmeister Tätigkeit	10,3	9,9
Multimediaservice	6,3	6,5
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	3,2	2,8
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	1,3	1,5
Sonstige Dienstleistungserträge	2,1	1,8
Gesamt	41,9	38,6
Wertminderungsaufwand	-0,4	-0,4
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-22,5	-22,3
Dienstleistungsergebnis	19,0	15,8

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

Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019
Aktiviertete Eigenleistungen	1,6	0,0
Ausbuchungen von Verbindlichkeiten	0,9	0,6
Auflösung von Rückstellungen	0,7	0,4
Übrige	0,7	0,7
Sonstige periodenfremde Erträge	0,3	0,6
Zuschüsse	0,0	0,5
Gesamt	4,2	2,7

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

Die Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien von EUR 172,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 211,0 Mio.) basieren im Wesentlichen auf der Bewertung des gesamten Immobilienportfolios der TAG zum 30. Juni 2020 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 gehaltenen Immobilien an. Die nächste vollständige Portfoliobewertung erfolgt zum 31. Dezember 2020.

Insbesondere aufgrund der erstmaligen Einbeziehung von Vantage in den Konzernabschluss der TAG erhöhten sich die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum von EUR 36,7 Mio. im Vorjahreszeitraum um EUR 5,8 Mio. auf EUR 42,5 Mio. Zum 30. September 2020 beschäftigte die TAG, einschließlich der Mitarbeiter in Polen, 1.336 Mitarbeiter nach 1.160 Mitarbeitern zum Ende des Geschäftsjahres 2019.

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 5,3 Mio. leicht über dem Niveau des Vorjahreszeitraumes von EUR 5,0 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	4,7	4,1
Beiträge und Spenden	4,3	0,3
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1,4	1,3
Raumkosten	1,4	1,1
IT-Kosten	1,1	1,2
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	0,8	1,1
Personalnebenkosten	0,7	1,0
Übrige	3,0	2,6
Gesamt	17,4	12,7

Die Beiträge und Spenden beinhalten im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2020 als Sondereffekt insgesamt EUR 3,6 Mio. an Zahlungen an die neu gegründete „TAG Miteinander Stiftung“, die als gemeinnützige Einrichtung in den von der TAG bewirtschafteten Regionen zukünftig soziale Projekte fördern wird.

Das Finanzergebnis der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR –44,2 Mio. auf EUR –91,5 Mio., vorrangig durch nicht-zahlungswirksame Verluste aus der Zeitwertbewertung der Eigenkapitalkomponente von Wandelschuldverschreibungen als Derivat. Das für die Ermittlung des FFO relevante zahlungswirksame und um Einmaleffekte bereinigte Netto-Finanzergebnis verringerte sich demgegenüber im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR –34,2 Mio. auf EUR –33,3 Mio. und ermittelt sich wie folgt:

Finanzergebnis in EUR Mio.	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019
Sonstiges Finanzergebnis	-0,8	0,5
Zinsertrag	9,9	0,3
Zinsaufwand	-100,7	-45,0
Finanzergebnis	-91,5	-44,2
Nicht-zahlungswirksames Ergebnis aus Anleihen	2,1	1,1
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,6	0,2
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z.B. Derivate)	55,5	8,8
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte)	-33,3	-34,2

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in EUR Mio.	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019
Tatsächliche Ertragsteuern laufendes Geschäftsjahr	5,0	4,3
Tatsächliche Ertragsteuern Vorjahre	0,1	-0,3
Latente Steuern	44,0	51,9
Gesamt	49,1	55,9

Insgesamt erzielte die TAG im Berichtszeitraum ein Konzernergebnis von EUR 189,1 Mio. nach EUR 267,9 Mio. im Vorjahreszeitraum. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem im Vergleich zum Vorjahr reduzierten Bewertungsergebnis der Immobilien und aus höheren Aufwendungen aus der Zeitwertbewertung von Wandelschuldverschreibungen.

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:

Funds from operations in EUR Mio.	01.01-30.09. 2020	01.01-30.09. 2019
Konzernergebnis	189,1	267,9
Eliminierung Konzernergebnis Polen	1,7	0,0
Konzernergebnis Deutschland	190,9	267,9
Ertragsteuern	49,4	55,9
Finanzergebnis	91,6	44,2
EBIT	331,9	367,9
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	-174,2	-211,0
Abschreibungen	5,1	5,0
Sondereffekte (Errichtung TAG Miteinander Stiftung)	3,6	0,0
Eliminierungen Effekte IFRS 16	0,0	-1,4
Verkaufsergebnis	1,0	0,0
EBITDA (bereinigt)	167,4	160,6
Netto-Ist-Miete	239,8	235,8
EBITDA-Marge (bereinigt)	69,8%	68,1%
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekt)	-33,5	-34,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-1,8	-4,0
Garantiedividende Minderheiten	-1,0	-1,0
FFO I	131,1	121,5
Aktivierte Instandhaltungsaufwendungen	-10,1	-11,3
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	121,0	110,2
Modernisierungs-Capex	-44,6	-35,6
AFFO	76,4	74,6
Verkaufsergebnis Deutschland	-1,0	0,0
Geschäftstätigkeit Polen	2,5	0,0
FFO II	132,6	121,5
Gewichtete Anzahl Aktien (ausstehend, in Tausend)	146.287	146.331
FFO I je Aktie in EUR	0,90	0,83
AFFO je Aktie in EUR	0,52	0,51
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tausend)	159.551	161.119
FFO I je Aktie in EUR, verwässert	0,82	0,76
AFFO je Aktie in EUR, verwässert	0,48	0,47

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 9,6 Mio. bzw. 7,9% gesteigert werden. Zu diesem Anstieg trugen insbesondere ein um EUR 6,8 Mio. erhöhtes bereinigtes EBITDA und um EUR 2,2 Mio. geringere zahlungswirksame Ertragsteuern bei.

Der AFFO erhöhte sich im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2020 im Vergleich zum Vorjahr um EUR 1,8 Mio. bzw. 2,4%. Maßgeblich für diese Entwicklung war, trotz des um EUR 9,6 Mio. gestiegenen FFO I, im Wesentlichen der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um EUR 9,0 gestiegene 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 5.737,1 Mio. (davon entfallen EUR 5.578,9 Mio. auf deutsche Immobilien und EUR 158,2 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 Kauf von Immobilienbeständen	42,7	19,5
Investitionen in Bestandsimmobilien	54,6	48,8
Investitionen in Projektentwicklungen in Polen	53,6	0,0
Übertragung aus dem Vorratsvermögen	1,3	0,0
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	1,9	19,3
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-26,3	-2,1
Veräußerungen	-0,1	-0,3
Marktwertveränderungen	172,3	212,0
Effekte aus der Währungsumrechnung	-2,2	0,0
Stand per 30. September	5.497,8	4.963,8

Die TAG hat in ihrem Portfolio im Berichtszeitraum in Deutschland für laufende Instandhaltung sowie für Modernisierungen insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 80,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 72,5 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 25,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 25,6 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 54,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 46,9 Mio.) aufgewendet, die sich wie folgt zusammensetzen:

Modernisierung in EUR Mio.	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019
Großmaßnahmen (z.B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	30,4	23,3
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	14,1	12,3
Mieterwechsel	10,1	11,3
Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like-Portfolio	54,6	46,9

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

Aktive latente Steuern in EUR Mio.	30.09.2020	31.12.2019
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	47,5	48,9
Derivative Finanzinstrumente	18,0	21,1
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-15,5	-20,3
Gesamt	50,0	49,7

Passive latente Steuern in EUR Mio.	30.09.2020	31.12.2019
Bewertung Renditeliegenschaften	560,9	514,3
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-13,0	-17,3
Gesamt	547,9	497,0

Finanzlage und Eigenkapital

Im Juli 2020 wurde durch die TAG ein unbesichertes Schuldscheindarlehen begeben, das über ein Gesamtvolumen von EUR 92 Mio. verfügt und, bei einer fixen Verzinsung, Laufzeiten zwischen drei und zehn Jahren aufweist. Bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 6,7 Jahren ergibt sich eine durchschnittliche Verzinsung von 2,0%.

Im August 2020 hat die TAG eine neue Wandelschuldverschreibung 2020/2026 mit einem Nominalwert von EUR 470,0 Mio. am Kapitalmarkt platziert. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit von sechs Jahren, ist unbesichert und wird mit einem Kupon von 0,625% p.a. verzinst. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 34,01, eine Anpassung dieses Wandlungspreises durch künftige Dividendenzahlungen erfolgt nur, soweit diese EUR 0,82 je Aktie übersteigen.

Gleichzeitig wurde für die bereits bestehende Wandelschuldverschreibung 2017/2022 mit einem ursprünglichen Nominalwert von EUR 262,0 Mio. ein Rückkaufangebot unterbreitet, woraufhin die TAG Wandelschuldverschreibungen im Nominalwert von EUR 131,0 Mio. erwarb. Hieraus ergab sich ein Mittelabfluss von EUR 189,5 Mio. Der aktuelle Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 beträgt zum Stichtag EUR 17,46.

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

Liquide Mittel in EUR Mio.	30.09.2020	31.12.2019
Liquide Mittel lt. Bilanz	516,4	91,3
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-2,3	-2,6
Finanzmittelfonds lt. Konzernkapitalflussrechnung	514,1	88,7

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020 erhöhte sich das Eigenkapital um EUR 189,1 Mio., sodass sich das gesamte Eigenkapital zum 30. September 2020 auf EUR 2.469,1 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 2.394,2 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 38,4% (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 Net 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 Wandelschuldverschreibungen (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:

EPRA NAV/NTA in EUR Mio.	30.09.2020		31.12.2019	
	NAV alt	NTA	NAV alt	NTA
Konzerner Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.391,9	2.391,9	2.342,6	2.342,6
Effekt aus der Wandlung der Wandelanleihe	188,5	188,5	324,2	324,2
NAV/NTA verwässert	2.580,4	2.580,4	2.666,8	2.666,8
Stille Reserve auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	85,6	85,6	85,2	85,2
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	542,9	542,9	492,8	492,8
Zeitwert derivative Finanzinstrumente	7,0	7,0	6,2	6,2
Goodwill	0,0	-18,5	0,0	0,0
Immaterielle Vermögenswerte	0,0	-3,7	0,0	-2,6
EPRA NAV/NTA (verwässert)	3.215,9	3.193,7	3.251,0	3.248,4
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	153.839	153.839	161.191	161.191
EPRA NAV/NTA je Aktie in EUR (verwässert)	20,90	20,76	20,17	20,15

Verwässerungseffekte aus der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 wurden bei der Berechnung des EPRA NTA und des EPRA NAV berücksichtigt, da der Aktienkurs zum Stichtag den aktuellen Wandlungspreis übersteigt. Bei der im August 2020 emittierten Wandelschuldverschreibung 2020/2026 ist dies nicht der Fall, sodass keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren.

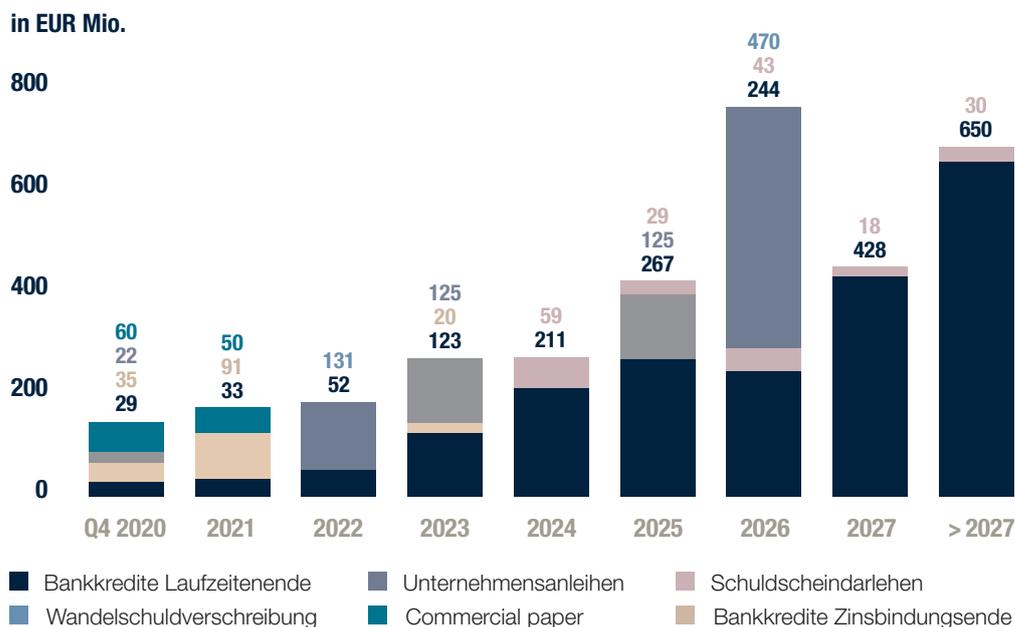
Nachfolgend wird die Berechnung des Verschuldungsgrads Loan-to-Value (LTV) gezeigt:

in EUR Mio.	30.09.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.017,3	1.901,2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	576,7	403,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	583,9	258,9
Liquide Mittel	-516,4	-91,3
Nettofinanzverschuldung	2.661,6	2.471,8
Renditeliegenschaften	5.497,8	5.200,0
Immobilien im Sachanlagevermögen	9,4	9,4
Immobilien des Vorratsvermögens	187,8	58,5
Immobilien des zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögens	42,1	34,5
Immobilienvolumen (Buchwert)*	5.737,1	5.302,4
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	85,6	85,2
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	-1,6	130,4
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	5.821,1	5.518,0
LTV	45,7%	44,8%

* Davon Deutschland EUR 5.578,9 Mio.; davon Polen EUR 158,2 Mio.

Der durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite konnte zum Stichtag auf 1,77% weiter reduziert werden (31. Dezember 2019: 1,99%). Die gesamten durchschnittlichen Fremdkapitalkosten beliefen sich zum 30. September 2020 auf 1,50% (31. Dezember 2019: 1,73%).

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten, einschließlich der von der polnischen Tochtergesellschaft in der Vergangenheit aufgenommenen Unternehmensanleihen (EUR 22,4 Mio.) und Bankkredite (EUR 9,0 Mio.), stellen sich zum 30. September 2020 wie folgt dar:



Die durchschnittliche Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 8,0 Jahre (31. Dezember 2019: 8,7 Jahre), die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 6,7 Jahre (31. Dezember 2019: 7,4 Jahre).

Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten in Deutschland in einer Gesamthöhe von EUR 383 Mio. (2020: EUR 64 Mio.; 2021: EUR 124 Mio.; 2022: EUR 52 Mio.; 2023: EUR 143 Mio.) werden bis Ende 2023 fällig bzw. können aufgrund des Endes ihrer Zinsbindung ohne Vorfälligkeitsentschädigung refinanziert werden. Der durchschnittliche Zins dieser Kredite beträgt 2,1%. Angesichts der derzeit 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

Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Geschäftstätigkeit der TAG

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu sowie zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Prognose wird grundsätzlich auf die ausführlichen Darstellungen im jeweiligen Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ des zusammengefassten Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2019 verwiesen.

Als wesentliches neues Risiko ist im Geschäftsjahr 2020 die gegenwärtige Covid-19-Pandemie hinzugekommen, deren wirtschaftliche Folgen nach wie vor nur schwer verlässlich abschätzbar sind. Auch wenn wir vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklung nicht von wesentlichen negativen Einflüssen auf unsere Geschäftstätigkeit ausgehen, besteht gleichwohl weiterhin das Risiko erhöhter Mietausfälle, auch wenn diese bisher kaum feststellbar sind. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie stärker und langfristiger ausfallen als bisher erwartet.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass beispielsweise im Falle eines nicht nur vorübergehenden oder umfassenderen Lockdowns, Besichtigungstermine nicht wie geplant stattfinden können und damit unsere Ziele in Bezug auf eine Reduzierung des Leerstands nicht erreicht werden. Auch könnten möglicherweise durch weitere gesetzliche Vorgaben im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie hervorgerufene Beschränkungen bei der Durchführung von Mieterhöhungen unsere Ziele für das Mietwachstum negativ beeinflussen. Ein größerer Leerstand und ein geringeres Mietwachstum hätten, zumindest temporär, negative Folgen für unsere Mietumsätze.

In Polen könnte die Covid-19-Pandemie Verzögerungen im Bau oder Verkauf von Wohnungen ergeben. Dies könnte zur zeitlichen Verschiebung von Miet- und Verkaufsumsätzen in spätere Perioden führen.

Die Covid-19-Pandemie hatte im Frühjahr/Sommer 2020 auch in Teilbereichen des Finanzierungsmarktes zu Ausweitungen der Credit-Spreads und damit vorübergehend zu einer Verteuerung der Refinanzierung geführt. Im Falle eines erneut starken Auftretens der krisenbedingten Entwicklungen könnten Finanzierungskosten auch für Unternehmen, die wie die TAG über ein Investment Grade Rating verfügen, erneut ansteigen und damit die Rentabilität von Investitionen reduzieren.

Die positiven Zukunftsaussichten unseres Geschäftsmodells sehen wir aber selbst unter Betrachtung dieser Risiken als nicht gefährdet an. Mit einer durchschnittlichen Netto-Ist-Miete von nur rund EUR 5,45 pro Quadratmeter sind unsere Mieten unverändert im günstigen und bezahlbaren Wohnsegment. Selbst im Falle einer länger anhaltenden wirtschaftlichen Rezession sehen wir dieses Marktsegment, welches den Kernbestandteil unserer Geschäftsaktivitäten bildet, als stabil und nachgefragt an. Eine fundamentale Trendumkehr erwarten wir daher selbst bei deutlich intensiveren negativen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das gesamtwirtschaftliche Umfeld nicht.

Auch mit Blick auf die Finanzierungsseite sehen wir unsere Situation weiterhin positiv und sehr solide aufgestellt. Zum Stichtag 30. September 2020 verfügen wir über einen Cashbestand von EUR 516,4 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.

Erhöhung der FFO- und Dividendenprognose für das Geschäftsjahr 2020

Die Prognosen für das Jahr 2020 für den FFO I und die Dividende je Aktie können vor dem Hintergrund des bisher sehr erfolgreich verlaufenen Geschäftsjahres erhöht werden und stellen sich nunmehr wie folgt dar:

- FFO I: EUR 170–173 Mio. (zuvor: EUR 168–170 Mio.; 2019: EUR 160,6 Mio.)
- FFO I je Aktie: EUR 1,17 (zuvor: EUR 1,16; 2019: EUR 1,10)
- Dividende je Aktie: EUR 0,88 (zuvor: EUR 0,87; 2019: EUR 0,82)

Alle weiteren Prognosen für das Geschäftsjahr 2020 bleiben im Vergleich zu den im Geschäftsbericht 2019 angegebenen Werten unverändert. Ebenfalls unverändert bleibt unsere Prognose für unsere Geschäftstätigkeit in Polen für das Geschäftsjahr 2020 mit

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

FFO- und Dividendenprognose für das Geschäftsjahr 2021

Erstmals veröffentlichen wir mit diesem Zwischenbericht eine FFO I- und Dividendenprognose für das Geschäftsjahr 2021. Alle weiteren Prognosen (z.B. für den NAV und unsere Verkaufsergebnisse in Polen) werden mit dem Geschäftsbericht 2020 abgegeben. Diese FFO I- und Dividendenprognose und die Steigerungsraten im Vergleich zu den für das Geschäftsjahr 2020 erwarteten Werten lauten wie folgt:

- FFO I: EUR 178–182 Mio. (+5%)
- FFO I je Aktie: EUR 1,23 (+5%)
- Dividende je Aktie: EUR 0,92 (+5%)

Bezogen auf den jeweiligen Mittelpunkt der Spannen von EUR 171,5 Mio. bzw. EUR 180,0 Mio., resultiert die Prognose in einem Anstieg des FFO I in 2021 um rund EUR 8,5 Mio. Diese Steigerung beruht im Wesentlichen auf folgenden Effekten:

- Anstieg der Netto-Ist-Miete um rund EUR 14,5 Mio.
- Höhere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (z.B. für Instandhaltungen) von ca. EUR 4,5 Mio.
- Anstieg des Dienstleistungsergebnisses um ca. EUR 1,0 Mio.
- Höhere Personalaufwendungen von ca. EUR 1,5 Mio.
- Sonstige Effekte von rund EUR 1,0 Mio.

Die FFO I-Prognose beinhaltet ausschließlich das Vermietungsgeschäft in Deutschland. In Polen werden auch in 2021 zum ganz wesentlichen Teil Ergebnisbeiträge und Cashflows aus dem Verkauf bzw. der Übergabe von bereits in Vorjahren verkauften Wohnungen erzielt. Das Vermietungsgeschäft befindet sich hier noch im Aufbau. Erste Mieteinnahmen werden zum Ende des Geschäftsjahres 2021 erwartet, insofern ist der Beitrag zum FFO I aus dem Vermietungsgeschäft in Polen noch von untergeordneter Bedeutung, wird jedoch in den Folgejahren kontinuierlich zunehmen.

Hamburg, 12. November 2020

Claudia Hoyer
COO

Martin Thiel
CFO

Dr. Harboe Vaagt
CLO

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.09.2020	31.12.2019
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	5.497.791	5.199.993
Immaterielle Vermögenswerte	22.200	2.629
Sachanlagen	35.949	30.926
Nutzungsrechte	9.044	9.180
Andere finanzielle Vermögenswerte	10.189	9.003
Latente Steuern	49.960	49.730
	5.625.134	5.301.461
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	187.781	58.452
Andere Vorräte	823	164
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.925	17.432
Ertragsteuererstattungsansprüche	687	1.431
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	42.139	10.996
Geleistete Anzahlungen auf Unternehmenserwerbe	0	131.192
Liquide Mittel	516.427	91.306
	765.782	310.973
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	42.113	34.536
	6.433.029	5.646.970

Passiva in TEUR	30.09.2020	31.12.2019
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	146.295	146.337
Kapitalrücklage	520.966	522.985
Andere Rücklagen	-7.929	1.035
Kumuliertes Konzernergebnis	1.732.579	1.672.212
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.391.911	2.342.569
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	77.172	51.667
	2.469.083	2.394.236
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.919.050	1.788.324
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	442.357	350.354
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	559.170	258.329
Derivative Finanzinstrumente	66.515	71.508
Rückstellungen für Pensionen	5.534	5.799
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	24.556	17.048
Latente Steuern	547.902	497.027
	3.565.083	2.988.389
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.275	112.872
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	134.365	52.622
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	24.750	546
Derivative Finanzinstrumente	12.000	
Ertragsteuerschulden	12.371	11.908
Sonstige Rückstellungen	23.368	22.824
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.326	21.797
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	64.608	41.001
	398.063	263.570
Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	800	775
	6.433.029	5.646.970

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2019
Umsätze aus Vermietung	314.550	306.056	101.518	100.985
Wertminderungsaufwand	-3.023	-3.129	-1.119	-911
Aufwendungen aus Vermietung	-113.722	-110.065	-35.634	-35.184
Mietergebnis	197.805	192.861	64.765	64.890
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	59.254	39.435	36.272	33.660
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-58.002	-39.437	-33.628	-33.863
Verkaufsergebnis	1.252	-2	2.644	-203
Umsätze aus Dienstleistungen	41.837	38.560	13.542	13.802
Wertminderungsaufwand	-384	-394	-145	-131
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-22.466	-22.343	-7.117	-7.688
Dienstleistungsergebnis	18.987	15.823	6.280	5.983
Sonstige betriebliche Erträge	4.191	2.711	1.317	956
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	172.614	210.996	227	-432
Personalaufwand	-42.467	-36.740	-14.373	-12.450
Abschreibungen	-5.284	-5.018	-1.846	-1.895
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.394	-12.698	-8.099	-4.422
EBIT	329.703	367.935	50.915	52.427
Sonstiges Finanzergebnis	-771	497	-2.138	122
Zinsertrag	9.944	346	85	114
Zinsaufwand	-100.669	-45.026	-75.105	-12.535
EBT	238.207	323.751	-26.243	40.128
Ertragsteuern	-49.070	-55.867	2.542	-5.981
Konzernergebnis	189.138	267.885	-23.701	34.147
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	8.830	7.279	1.696	890
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	180.308	260.606	-25.397	33.257
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,23	1,78	-0,18	0,23
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,23	1,65	-0,09	0,21

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019
Konzernergebnis	189.138	267.885
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	90.725	44.681
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragssteuern	5.055	3.964
Abschreibungen	5.284	5.018
Sonstiges Finanzergebnis	771	-497
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-172.614	-210.996
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	300	-52
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-17	5
Wertminderungen auf Forderungen	3.408	3.523
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	44.014	51.902
Veränderungen der Rückstellungen	279	-3.659
Erhaltene Zinsen	180	0
Gezahlte Zinsen	-36.319	-40.551
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	-3.848	1.413
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-38.640	-12.403
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-6.390	3.295
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	81.326	113.528
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	17.877	37.752
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-140.650	-68.290
Im Rahmen von Unternehmenserwerben übernommene liquide Mittel	72.273	0
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	17	6
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-9.110	-7.430
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	337	475
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-59.256	-37.487
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	-2.162	0
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Aktien	487	316
Dividendenzahlung	-119.941	-109.753
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter	0	-299
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	-7	-45
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	-164.935	-70.000
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	300.596	191.334
Auszahlungen für die Rückzahlung von Wandelanleihen	-189.122	-70.000
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	466.318	191.334
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	216.426	70.032
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-98.671	-49.463
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1.827	-1.379
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	407.162	152.077
Zahlungswirksame Veränderungen	429.232	106.784
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	88.686	89.016
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	-3.814	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	514.104	195.800

FINANZKALENDER 2021 DER TAG

Veröffentlichungen

17. März 2021	Geschäftsbericht 2020
April 2021	Nachhaltigkeitsbericht 2020
10. Mai 2021	Zwischenmitteilung 1. Quartal 2021
11. Mai 2021	Hauptversammlung, Hamburg
11. August 2021	Zwischenbericht 2. Quartal 2021
09. November 2021	Zwischenmitteilung 3. Quartal 2021



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 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