



## Konzernkennzahlen nach IFRS

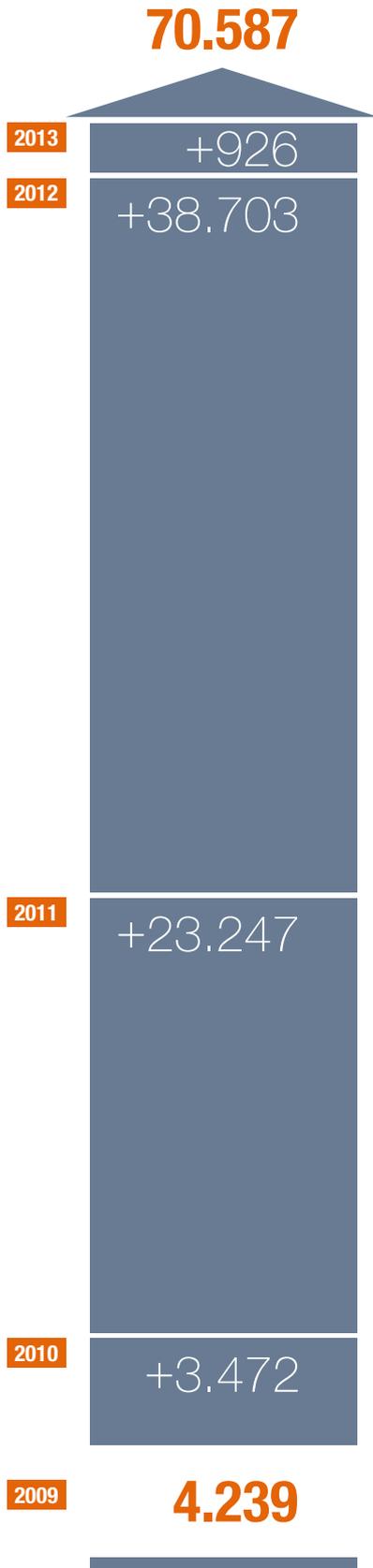
in TEUR	2013	2012	2011
<b>A. Kennzahlen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Umsatzerlöse	375.822	252.833	178.303
a) Verkäufe	122.284	52.914	54.468
b) Mieterlöse	250.991	192.462	115.377
c) Dienstleistungen und übrige	2.547	7.457	8.458
EBIT	127.629	289.125	145.122
EBT	23.084	202.551	83.273
Konzernergebnis	26.995	177.922	65.904
FFO I in EUR Mio.	68,1	39,6	–
FFO II inkl. Verkaufsergebnis in EUR Mio.	121,0	69,5	–
FFO I pro Aktie in EUR	0,52	0,42	–
FFO II inkl. Verkaufsergebnis pro Aktie in EUR	0,92	0,73	–
Ergebnis pro Aktie in EUR	0,21	1,88	1,05
<b>B. Kennzahlen Konzernbilanz</b>			
Bilanzsumme	3.763.324	3.799.962	2.047.683
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Gesellschaftern	1.107.306	1.136.177	547.392
Eigenkapitalquote in %	29	30	27
Finanzverbindlichkeiten	2.635.958	2.641.950	1.189.393
davon kurzfristig	245.638	508.135	172.568
Immobilienvolumen	3.606.799	3.664.867	1.968.605
LTV in %	62,1	58,6	58,6
LTV in % inkl. ausstehender Wandelschuldverschreibungen	65,0	63,7	64,3
EPRA NAV je Aktie in EUR	9,45	9,96	8,72
Verwässerter NAV/Diluted NAV je Aktie in EUR	9,31	9,49	8,51
Dividende je Aktie in EUR	0,35*	0,25	0,20
<b>C. Mitarbeiter</b>			
Mitarbeiter	519	508	281
<b>Weitere Konzerndaten</b>			
Marktkapitalisierung zum 30. Dezember 2013 in EUR	1.152.799.223,30		
Grundkapital in EUR	131.298.317,00		
WKN/ISIN	830350/DE0008303504		
Anzahl der Aktien	131.298.317		
Free Float in %	100		
Index	MDAX/EPRA		

\* Vorbehaltlich der Zustimmung der Aktionäre

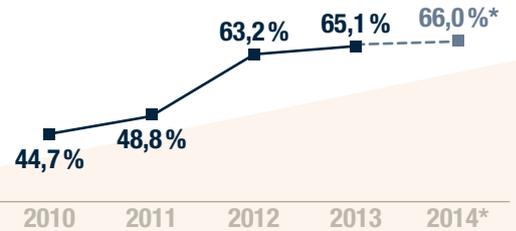
# Inhalt

Highlights 2013	04		
Vorwort des Vorstands	06		
Geschäftstätigkeit und Konzernstrategie	08		
Portfoliodarstellung	09		
■ Gesamt	09		
■ Wohnen	14		
■ NAV	26		
■ FFO	28		
■ Refinanzierungen	30		
■ Gewerbe	31		
Personal	34		
Nachhaltigkeitsbericht	35		
TAG Aktie	38		
Corporate Governance	42		
Entsprechenserklärung	47		
Bericht des Aufsichtsrats	49		
<b>Konzernlagebericht</b>	<b>54</b>		
Grundlagen des Konzerns	54		
■ Überblick und Konzernstrategien	54		
■ Konzernstruktur und Organisation	55		
■ Forschung und Entwicklung	57		
Wirtschaftsbericht	57		
■ Gesamtwirtschaftliche Lage	57		
■ Lage der deutschen Immobilienwirtschaft	57		
■ Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes	57		
■ Standorte der TAG	58		
■ Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes	60		
■ Geschäftsverlauf	61		
■ Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	63		
■ Personalbericht	68		
■ Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren	69		
Nachtragsbericht	69		
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	70		
Internes Kontrollsystem und Risikomanagement	78		
Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB	78		
Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB	82		
Vergütungsbericht	82		
		Konzernbilanz	84
		Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	86
		Konzerngesamtergebnisrechnung	87
		Konzernkapitalflussrechnung	88
		Konzerneigenkapitalentwicklung	90
		Konzernsegmentberichterstattung	91
		<b>Konzernanhang</b>	<b>92</b>
		Grundsätze der Rechnungslegung	92
		Erläuterung zur Bilanz	110
		Erläuterung zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung	128
		Erläuterung zur Kapitalflussrechnung	134
		Erläuterung zur Segmentberichterstattung	135
		Angaben zu Finanzinstrumenten	136
		Sonstige Angaben	144
		Versicherung der gesetzlichen Vertreter	150
		Bestätigungsvermerk	151
		Notizen	152
		TAG Finanzkalender / Kontakt	154

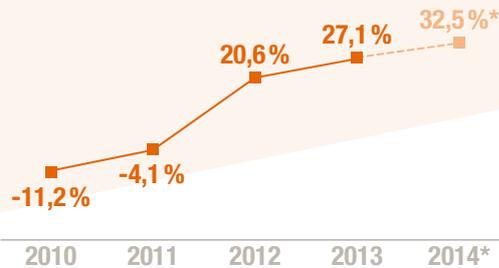
# Einheiten Gesamt 2009–2013



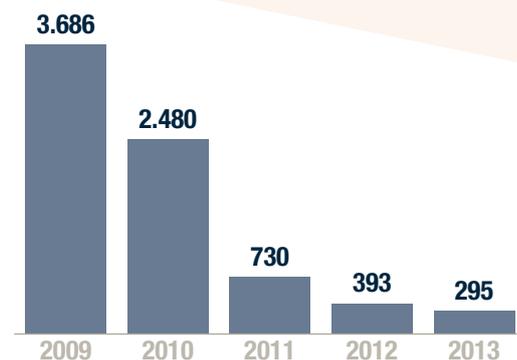
## EBITDA Marge



## FFO Marge



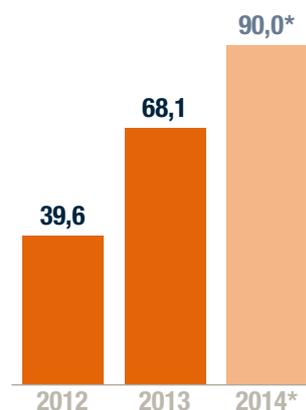
## Sonstiger betrieblicher Aufwand pro Einheit in EUR p. a.



### Mietmarge

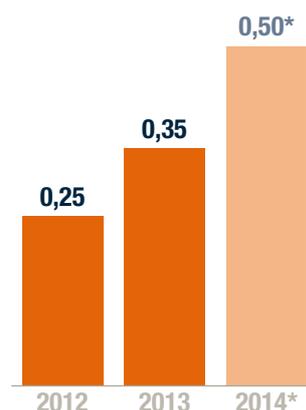


### FFO I in EUR Mio.

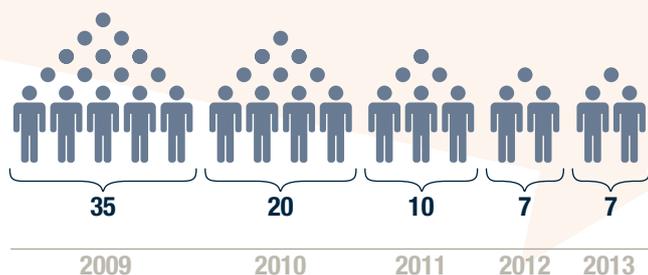


TAG: Effizient, kostenbewusst und cashflow-stark.

### Dividende in EUR



### Mitarbeiter pro 1.000 Einheiten p. a.



\* Prognose

## Vorwort des Vorstands

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

das Geschäftsjahr 2013 verlief aus operativer Sicht äußerst positiv. Wir konnten Leerstände weiter abbauen, Mieten steigern, durch den Abschluss neuer Refinanzierungen Zinsen senken, Gewerbeobjekte verkaufen und durch den teilweisen Rückkauf unserer Wandelanleihen die Kapitalstruktur verbessern. Die TAG hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich stärker aufgestellt.

So haben wir den FFO I, der Verkäufe nicht berücksichtigt, auf rund EUR 68 Mio. erhöhen können und damit wie erwartet unsere Prognose erreicht. Wie im Halbjahresbericht bereits ausführlich dargestellt, greifen nun zeitverzögert die positiven Effekte der von uns in der Vergangenheit eingeleiteten Maßnahmen. Die durchschnittliche Miete im Wohnungsportfolio stieg auf EUR 5,05 je Quadratmeter und Monat zum Jahresende. Dies entspricht einem like-for-like-Wachstum von etwa 2,6% im Jahr – oder 3,2% ohne unsere Bestände, die zum Verkauf stehen.

Auch der erfolgreiche Leerstandsabbau konnte in der zweiten Jahreshälfte weiter fortgesetzt werden. Konzernweit konnten wir im Kernbestand die Leerstandsrate im Bereich Wohnen nach 9,3% Ende Juni 2013 auf aktuell 8,7% senken. Besonders erfreulich ist, dass der Leerstand in Salzgitter deutlich gefallen ist und nun bei 18,6% liegt, Ende des ersten Quartals 2013 standen wir noch bei 20,8%. Dabei steigen die Mieten weiter an, da wir leer werdende Wohnungen zu teilweise deutlich höheren Preisen an neue Interessenten vermieten können. Dadurch wirkt sich der Leerstandsabbau auch überproportional positiv auf den durchschnittlichen Mietzins aus.

Somit ist der TAG-Konzern weiterhin auf eine deutliche Steigerung der operativen Cashflows ausgerichtet. Neben diesen operativen Effekten wirken sich die im letzten Jahr getätigten Refinanzierungen ebenfalls deutlich positiv aus.

Wir haben in 2013 rund EUR 660 Mio. an Darlehen umfinanziert oder verlängert, dies sollte künftig insgesamt zu rund EUR 10 Mio. Einsparungen bei den Zinskosten in 2014 führen. Einige dieser Einsparungen haben bereits im dritten und vierten Quartal des Jahres 2013 gegriffen, die restlichen werden das Zinsergebnis in 2014 entsprechend verbessern.

Da sich der Kurs der TAG-Aktie in der ersten Jahreshälfte 2013 entgegengesetzt zur kontinuierlichen Verbesserung unseres Geschäftes entwickelt hat, haben wir uns im Juli entschieden, unsere Wandelschuldverschreibungen teilweise, selektiv und preissensitiv zurückzukaufen. Damit reduzieren wir die verwässernde Wirkung dieser Instrumente und erhöhen so das Potenzial für unsere Aktionäre. Die Rückkäufe versetzten uns in die Lage, die Wandelanleihe 2010/2015, die mit 6,125% pro Jahr verzinst wurde, zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen. Die Rückzahlung ist Anfang Dezember 2013 erfolgt. Zur Finanzierung der Rückkäufe hatten wir Anfang August eine fünfjährige Anleihe über EUR 200 Mio. mit einem Zins in Höhe von 5,125% begeben und erfolgreich am Kapitalmarkt platzieren können.

Die TAG hat sich insgesamt operativ weiter verstärkt, verbessert ihre Cashflows und hat gleichzeitig eine Chance genutzt, die Bilanz zu optimieren. Durch den teilweisen Rückkauf der Wandelanleihen hat sich die Differenz zwischen unverwässertem und verwässertem NAV je Aktie auf nunmehr nur noch 14 Cents je Aktie reduziert.



**Dr. Harboe Vaagt,**  
CLO

**Georg Griesemann,**  
CFO

**Claudia Hoyer,**  
COO

**Rolf Elgeti,**  
CEO

Auch in Zukunft werden wir an gelegentlichen opportunistischen Verkäufen arbeiten, sich bietende Ankaufsmöglichkeiten nutzen und unser Gewerbeportfolio weiter verkleinern. Im ersten Halbjahr konnten wir bereits vier Objekte aus unserem Gewerbeportfolio verkaufen und stehen aktuell in diversen vielversprechenden Verhandlungen für weitere Verkäufe. Im dritten Quartal konnten wir mit einem Münchener Wohnungs-Entwickler über die Hofmannstrasse in München, einem unserer größten gewerblichen Objekte, einen Kaufvertrag abschließen. Im vierten Quartal schließlich, ist uns ebenfalls der Verkauf des Büroobjekts in der St.-Martin-Straße in München gelungen. Wir beobachten in den letzten Monaten eine deutliche Belebung der Nachfrage für Portfolios von Gewerbeimmobilien und gedenken, dieses Umfeld zu einem möglichen Gesamtverkauf des Restbestandes zu nutzen.

Gleichzeitig arbeiten wir an einer sehr attraktiven Pipeline für selektive Zukäufe für unser Wohnungsportfolio. Dabei werden wir wie üblich äußerst preisdiscipliniert vorgehen. Wir befinden uns in der sehr komfortablen Situation, dass wir zwar weiter wachsen können und wollen und auch über entsprechende liquide Mittel verfügen, aber nicht unter Druck stehen, weitere Portfolios erwerben zu müssen.

Dies konnten wir bereits im vierten Quartal unter Beweis stellen, indem wir ein Portfolio mit etwa 3.000 Einheiten zu einer sehr vielversprechenden Anfangsrendite von über 12% kaufen konnten. Im Januar 2014 folgte dann ein weiteres mit etwa 4.000 Einheiten und einer Anfangsrendite von etwas über 10%.

Die Ausgangslage für 2014 ist operativ wie strategisch sehr gut. Aufgrund der oben beschriebenen Effekte, erwarten wir einen FFO I von etwa EUR 90 Mio. in diesem Jahr. Unsere Dividendenpolitik, etwa 75% des FFO I an unsere Aktionäre auszuschütten, hat selbstverständlich weiterhin Bestand. Dies lässt eine Dividende von etwa 50 Cents je Aktie für das Geschäftsjahr 2014 erwarten.

Wir bedanken uns für das Vertrauen, das Sie uns auf diesem Weg bisher entgegen gebracht haben und hoffen, auch in 2014 demonstrieren zu können, dass die TAG sehr gut aufgestellt ist, um von den positiven fundamentalen Trends am deutschen Wohnungsmarkt profitieren zu können.

Mit freundlichen Grüßen

**Rolf Elgeti**  
Vorstandsvorsitzender

## Geschäftstätigkeit und Konzernstrategie

Die TAG hat im Geschäftsjahr 2013 ihre strategische und operative Position weiter gefestigt und verbessert. Standen die Vorjahre im Zeichen einer dynamischen Entwicklung und eines starken Wachstums, so war das letzte Jahr sowohl durch die Konzentration auf die operative Ertragskraft – unter anderem durch Optimierung der Kosten – als auch durch die Verbesserung der Finanzierungsstruktur geprägt.

Die Schwerpunkte des Wohnimmobilienportfolios liegen in den Regionen Thüringen/Sachsen, in den Großräumen Berlin und Hamburg sowie in den Regionen Salzgitter und Nordrhein-Westfalen. Im Fokus stehen attraktive und renditestarke Wohnimmobilien in ausgewählten Lagen, die positive wirtschaftliche Wachstums- oder Entwicklungsdaten aufweisen, stabile Mietinnahmen erwarten lassen und Wertschöpfungspotenzial besitzen. Daneben stehen bei Ankaufsentscheidungen die Synergien und die Verwaltung der neuen Wohnungsbestände durch bestehende Strukturen im Vordergrund, um möglichst kosteneffizient zu agieren.

Der Wert aller gehaltenen Immobilien im Konzern lag zum 31. Dezember 2013 bei EUR 3,6 Mrd. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft betrug zu diesem Zeitpunkt EUR 1,152 Mrd.

Der TAG Konzern hat Niederlassungen in Hamburg, Berlin, Leipzig, Düsseldorf, Salzgitter sowie in Erfurt, Rostock, Nauen, Döbeln und Gera und beschäftigt insgesamt 519 Mitarbeiter zum Ende des Jahres 2013.

Im Rahmen ihrer Strategie hat sich die TAG auf die Akquisition, die Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien spezialisiert. Die Geschäftstätigkeit umfasst, neben dem Ankauf und der Bestandshaltung (Vermietung und Verwaltung von Wohnimmobilien), gezielte Maßnahmen zur Bestandsentwicklung mit dem Ziel einer wert- und renditeorientierten Optimierung des Portfolios sowie Verkäufe, die zur Arrondierung des Portfolios oder bei günstigen Marktopportunitäten zur Freisetzung von Eigenkapital wirtschaftlich sinnvoll sind. Im Mittelpunkt der Strategie stehen:

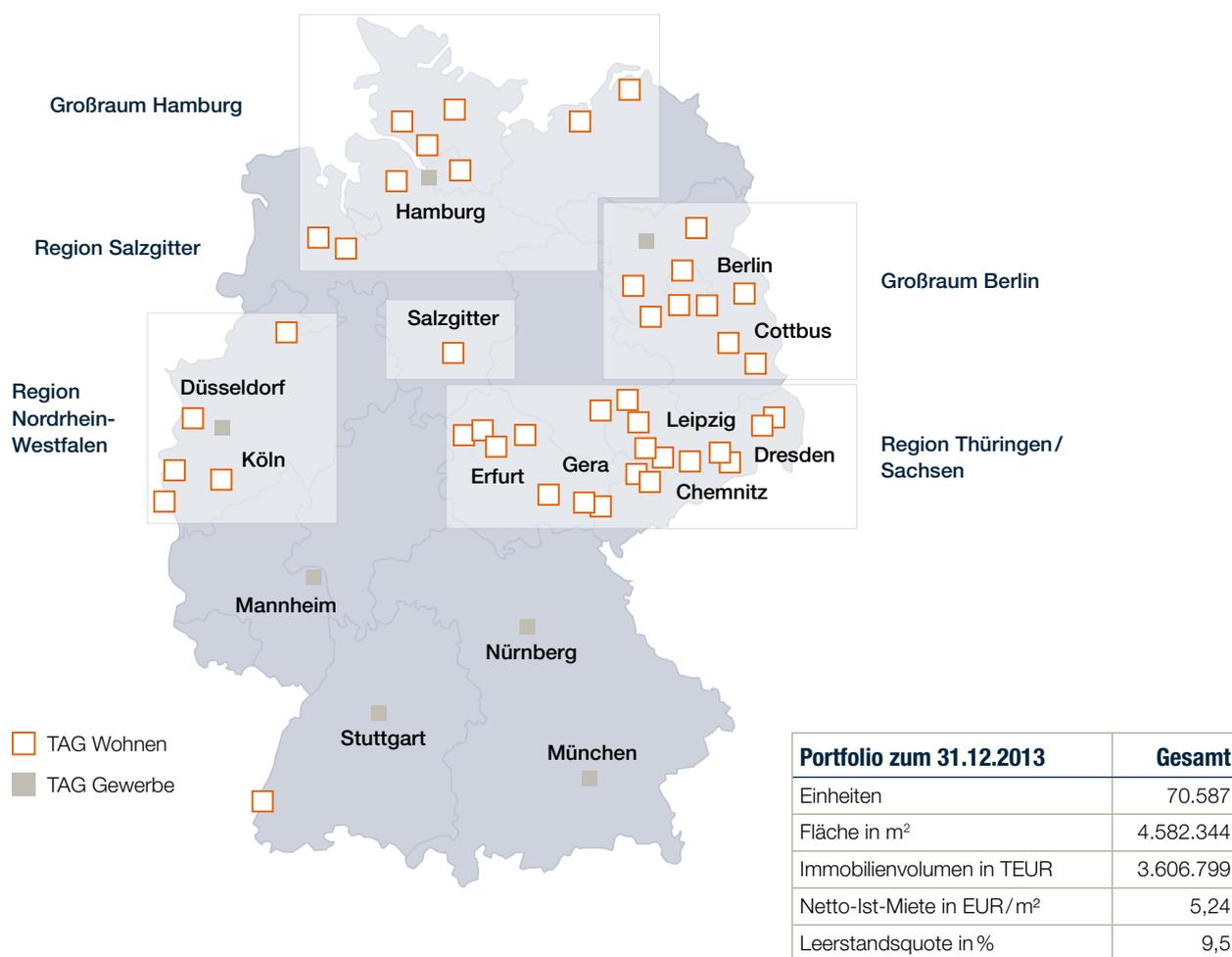
- die kostenbewusste Umsetzung von Mietsteigerungspotenzialen und der Abbau von Leerständen
- Investitionen in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotenzial
- die Festigung der Mieterbindung durch stetige Verbesserung des Service, Kundennähe und lokale Verwaltungseinheiten
- die laufende Prüfung und Anpassung interner und externer Prozesse zur Erzielung von Kosteneffizienz und Skaleneffekten

Grundlagen einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes sind ein hochwertiges, renditestarkes, aktiv gemanagtes Immobilienportfolio, sichere Zahlungsströme und eine gesicherte Fremdfinanzierung der Bestände sowie nicht zuletzt eine transparente und klare Corporate Governance. Parallel hierzu soll die TAG Aktie weiterhin als eine sichere und attraktive Assetklasse von ihren Anlegern wahrgenommen werden und sich zum Wohle der Aktionäre entwickeln.

## Portfoliodarstellung – Gesamt (Wohnen und Gewerbe)

Das Gesamtportfolio der TAG Gruppe spiegelt die Akquisitionen der letzten Jahre wider und konnte zum Ende des Jahres 2013 auf über 70.000 Einheiten ausgebaut werden. Das Immobilienportfolio befindet sich zum größten Teil in guten, urbanen Lagen deutscher Wachstumsregionen. Im Fokus stehen der Großraum Hamburg und Berlin, die Regionen Thüringen/Sachsen, Nordrhein-Westfalen und Salzgitter – Standorte mit Entwicklungspotenzial, stabilen Cashflows und attraktiven Renditen, an denen die TAG bereits investiert ist. Dies ermöglicht, große

Teile des Portfolios über wenige Niederlassungen zentral zu verwalten und birgt damit ein besonders günstiges Chancen-Risiko-Verhältnis, da Mietwachstumspotenzial, attraktive Anfangsverzinsung und eine kosteneffiziente Bewirtschaftung des Portfolios kombiniert werden können. Das Gewerbeportfolio liegt unter anderem an Standorten wie Hamburg, Berlin und München und wird sukzessive und opportunistisch verkauft. Ein Überblick über die wesentlichen Kennzahlen des gesamten Portfolios ist auf den folgenden Seiten dargestellt.



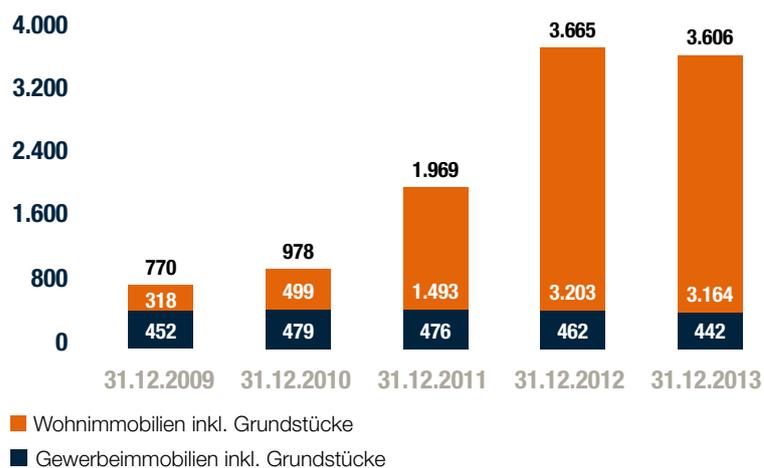
### Entwicklung des Immobilienvolumens

Der Wert aller im Bestand gehaltenen Immobilien beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres 2013 auf EUR 3,61 Mrd. Durch Akquisitionen und Ankäufe in den letzten Jahren konnte die Gesellschaft ihren Bestand an Wohneinheiten

deutlich ausbauen und hat sich dabei auf das Wohnsegment konzentriert. Das im Wesentlichen von der TAG Gewerbe gehaltene Gewerbeportfolio wird über ausgewählte Verkäufe schrittweise verringert.

## Entwicklung des Immobilienvolumens

Volumen in EUR Mio.



## Portfolio Gesamt per 31. Dezember 2013

Portfolio	Anzahl Objekte	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	Leerstand m <sup>2</sup>	Leerstand %	Annualisierte Ist-Miete TEUR	Netto-Ist-Miete EUR/m <sup>2</sup> pro Monat	Soll-Miete TEUR p.a.	Bilanzierter Wert TEUR	Instandhaltungsaufwand EUR/m <sup>2</sup> p.a.*	Rendite Soll-Miete p.a. zu IFRS-Buchwert%
Portfolio Wohnen											
2013	2.437	69.806	4.255.864	403.408	9,48	233.124	5,04	253.219	3.137.930	11,06	8,1
2012	2.608	68.816	4.203.419	416.369	9,90	226.069	4,97	247.031	3.171.570	7,40	7,8
Portfolio Gewerbe											
2013	27	675	318.414	33.063	10,40	25.755	7,52	27.988	399.953	7,11	7,0
2012	31	738	348.560	52.740	15,10	26.911	7,58	30.961	458.199	6,08	6,8
Zwischensumme Portfolio											
2013	2.464	70.481	4.574.278	436.471	9,54	258.879	5,21	281.207	3.537.883	10,79	7,9
2012	2.639	69.519	4.551.979	469.109	10,30	252.980	5,16	277.992	3.629.769	7,30	7,7
Sonstiges**											
2013	117	106	8.066			1.592	16,40	2.021	68.916		7,1
2012	121	107	8.088			3.047	16,46	3.612	33.569		10,8
Gesamtportfolio											
2013	2.581	70.587	4.582.344	436.471	9,53	260.471	5,24	283.228	3.606.799		7,9
2012	2.760	69.661	4.560.067			256.027		281.604	3.663.338		7,7

\* Inklusive Investitionen

\*\* Grundstücke und Serviced Apartments



Dachsweg, Ludwigsfelde

## Erfolgreicher Leerstandsabbau durch aktives Asset und Property Management

Der Leerstandsabbau im Konzern in allen Regionen steigert die operativen Cashflows und führt zu einer nachhaltigen Wertsteigerung des Bestandes. Im Jahr 2013 konnte der Leerstand unter anderem wie folgt reduziert werden:

Im **Gesamtkonzern** (Wohnen und Gewerbe) liegt die Leerstandsrate zum Jahresende 2013 bei 9,5% (Ende 2012 waren es noch 10,3%). Diese Quote ist, neben einzelnen zum Verkauf stehenden Gewerbeimmobilien, nach wie vor durch den noch vorhandenen Leerstand am Standort Salzgitter begründet. Hier lag der Leerstand bei Übernahme Anfang 2011 bei 24,7% und konnte zum Jahresende 2013 auf 18,6% reduziert werden. Im Jahresvergleich konnte die Leerstandsquote im **Gewerbeportfolio** von 15,1% Ende 2012 auf 10,4% zum 31. Dezember 2013 abgebaut werden.

Im **Wohnimmobilienportfolio** stellt sich die Lage im Kernbestand – das heißt ohne Verkaufsbestand – durchweg positiv dar; so sank der Leerstand im Konzern Ende des Jahres von 9,6% Ende 2012 auf 8,8%. Dabei konnte der Leerstand in allen Regionen abgebaut bzw. trotz umfangreicher Baumaßnahmen konstant gehalten werden:

- Großraum Hamburg unverändert bei 8,4%
- Großraum Berlin von 5,1% auf 4,5%
- Region Thüringen/Sachsen von 9,2% auf 8,5%
- Region Nordrhein-Westfalen von 4,5% auf 3,9%
- Region Salzgitter von 21,3% auf 18,6%

Parallel hierzu konnten die Mieten im TAG Portfolio durch ein aktives Miet- und Asset Management in 2013 um 2,6% bzw. 3,2% exklusive des Verkaufsbestands gesteigert werden, sie liegen im Durchschnitt bei EUR 5,04.

Damit hat die TAG auch in 2013 ihre Kompetenz belegt, in ihrem diversifizierten Portfolio in allen Regionen durch aktives Asset und Property Management erfolgreich Leerstand abzubauen. Die daraus resultierende Reduzierung der Leerstandskosten und die zusätzlichen Mieterlöse tragen langfristig zur Wertsteigerung des Portfolios bei.

Im vergangenen Jahr sind für das Gesamtportfolio Ausgaben für Instandhaltung und Investitionen in Höhe von knapp EUR 46 Mio. aufgewendet worden, das entspricht EUR 10,70 pro m<sup>2</sup>. Die Summe der Instandhaltungsmaßnahmen mit EUR 26,4 Mio. ist unterjährig über die Quartale gleichmäßig verteilt und belegt den sehr guten Zustand und die professionelle Verwaltung insbesondere der Bestände, die das Unternehmen in den letzten Jahren akquirieren konnte.

Bei den Investitionen innerhalb des Jahres 2013 ist ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen; sie beliefen sich zum Jahresende auf rund EUR 19 Mio. Insgesamt wurde vor allem in das Wohnportfolio für Modernisierungen, Flächenerweiterung und altenfreundliches Wohnen investiert, um das Portfolio unter anderem in Bestensee, Elmshorn, Gera, Döbeln und Salzgitter kontinuierlich qualitativ zu verbessern. Hierbei gilt es, sowohl die ökonomischen als auch ökologischen und sozialen Gesichtspunkte gegeneinander abzuwägen und mit absoluter Disziplin die Allokierung von Kapital vorzunehmen.

## Portfolio Gesamt – Instandhaltungsaufwand und Investitionen

in EUR Mio.





Hubertusdamm, Potsdam

### Verkäufe im Geschäftsjahr 2013

Die TAG ist zwar in erster Linie langfristiger Bestandshalter, nimmt aber gleichwohl Verkäufe vor, um ihr Portfolio zu optimieren und um günstige Marktopportunitäten zu nutzen, sodass freigesetztes Eigenkapital in den Ankauf von Objekten mit höherer Anfangsrendite investiert werden kann.

Verkäufe und deren Vollzug aus dem Wohnportfolio:

Region	Einheiten
Berlin (Vollzug größtenteils Januar 2013)	1.556
Thüringen/Sachsen	69
NRW	37
Hamburg	23

Da die Gewerbeimmobilien nicht mehr im Fokus der Konzernstrategie stehen, hat die TAG auch in 2013 ihr Verkaufsprogramm aus dem Gewerbeportfolio sukzessive fortgesetzt und bis Ende 2013 den Verkauf von acht Liegenschaften abschließen können. Diese sind:

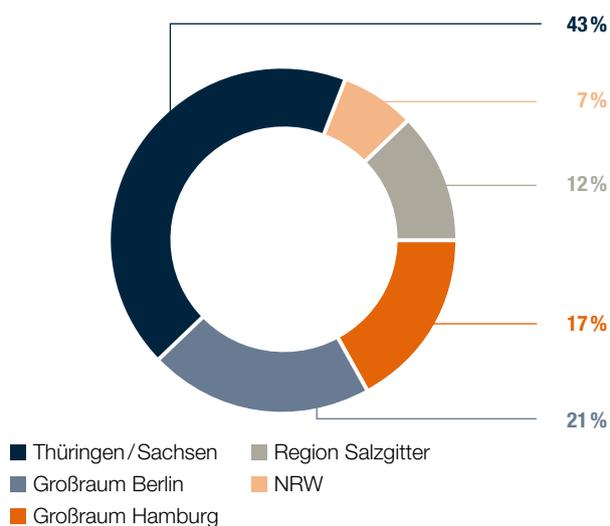
- Bogenstraße, Ahrensburg
- Königstorgraben, Nürnberg
- Stahlwiete, Hamburg
- Vahrenwalder Straße, Hannover
- Hofmannstraße, München (aufschiebend bedingt bis Mitte 2015)
- Neue Eiler Straße, Köln (Vollzug Januar 2014)
- Kloster Blankenburg (aufschiebend bedingt bis Mitte 2014)
- St.-Martin-Straße, München (aufschiebend bedingt bis 2016)

In diesem Segment profitiert die TAG von dem Trend, dass die aktuelle Nachfrage nach guten Gewerbeobjekten in A-Städten das Angebot deutlich übersteigt und daher Gewerbeimmobilien mit Entwicklungspotenzial in B-Lagen in das allgemeine Käuferinteresse rücken. Beim Verkauf der Liegenschaft Hofmannstraße in München, einem Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von rund 23.000 m<sup>2</sup> im September 2013, hat die TAG durch die vertraglichen Absprachen sichergestellt, dass sie an der mit der angestrebten Umnutzung und Entwicklung des Gesamtareals verbundenen Wertsteigerung partizipiert.

## Portfoliodarstellung – Bereich Wohnen

Durch weitere Akquisitionen im Geschäftsjahr konnte das Wohnimmobilienportfolio der TAG Gruppe weiter gezielt ausgebaut werden und umfasste zum Jahresende insgesamt 69.806 Wohneinheiten. Die neu erworbenen Portfolios liegen nahezu ausschließlich in den neuen Bundesländern mit regionalen Schwerpunkten in Thüringen und Sachsen. Das Wertschöpfungspotenzial stand bei diesen Akquisitionen im Vordergrund. Die TAG investiert an Standorten, an denen sie bereits über bestehende Strukturen verfügt und kosteneffizient Synergien bei der Entwicklung und Bewirtschaftung neuer Wohnbestände nutzen kann. Die fünf Standorte des Wohnimmobilienportfolios der TAG Gruppe sind die Regionen Hamburg und Salzgitter, der Großraum Berlin, NRW und Thüringen/Sachsen.

### Wohnimmobilienbestand nach Regionen\*



\* Stand: 31.12.2013 nach bilanziellem Wert

### Portfolio Wohnen\*

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	Leerstand %	Leerstand % ohne Verkaufsstände	Annualisierte Nettolohnmiete TEUR p.a.	Nettolohnmiete EUR/m <sup>2</sup>	Soll-Miete TEUR p.a.	Bilanzierter Wert TEUR	Instandhaltungsaufwand EUR/m <sup>2</sup> p.a.	davon investiertes „Capex“ EUR/m <sup>2</sup> p.a.	Rendite Soll-Miete p.a. zu IFRS-Buchwert % Mietrendite %
<b>Wohnportfolio*</b>	<b>69.806</b>	<b>4.255.864</b>	<b>9,48</b>	<b>8,81</b>	<b>233.124</b>	<b>5,04</b>	<b>253.219</b>	<b>3.137.930</b>	<b>11,06</b>	<b>4,67</b>	<b>8,1</b>
Thüringen/Sachsen	31.850	1.920.496	10,00	8,47	101.278	4,88	109.911	1.357.663	9,42	4,62	8,1
Großraum Berlin	13.545	825.666	4,70	4,45	47.794	5,06	49.738	664.059	11,64	4,75	7,5
Großraum Hamburg	11.389	689.150	8,30	8,36	39.291	5,18	42.295	532.003	8,88	1,98	8,0
Region Salzgitter	9.200	564.581	18,62	18,62	28.379	5,15	34.098	359.544	17,37	9,13	9,5
NRW	3.822	255.972	4,00	3,92	16.382	5,56	17.177	224.661	12,67	2,06	7,6

\* Stand: 31.12.2013 nach bilanziellem Wert

### Erwerb eines Portfolios mit 219 Wohneinheiten in Chemnitz im Juli 2013

Anfang Juli 2013 erwarb die TAG im sächsischen Chemnitz in zentraler Lage 219 Wohneinheiten. Der Kaufpreis betrug rund EUR 7,7 Mio. Bei der Liegenschaft handelt es sich um zusammenhängende Wohnanlagen mit 2- bis

4-Zimmer-Wohnungen aus den siebziger Jahren, die in Plattenbauweise errichtet sind. Die Gesamtmietfläche beträgt 13.271 m<sup>2</sup> und der Leerstand lag zum Ankaufzeitpunkt bei durchschnittlich 6,9%. Die Jahresnettokaltmiete beträgt ca. EUR 0,7 Mio.

### **TAG Immobilien AG erwirbt Portfolio mit rund 3.000 Wohneinheiten in den neuen Bundesländern**

Im Dezember 2013 vergrößerte die TAG ihr Wohnimmobilienportfolio um weitere rund 2.860 Wohneinheiten und 57 Gewerbeeinheiten, die aus komplizierten Eigentumsverhältnissen zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 70,5 Mio. erworben wurden. Die Immobilien, die sich auf zwölf Standorte in den neuen Bundesländern insbesondere Chemnitz mit 660 und Cottbus mit 416 Einheiten sowie daneben unter anderem auf Rostock, Dresden und Berlin verteilen, verfügen über Entwicklungspotenzial und können durch die bestehenden Verwaltungsstrukturen der TAG entwickelt und effizient verwaltet werden. Die vermietbare Fläche liegt bei rund 170.000 m<sup>2</sup>, die aktuelle Jahresmiete bei rund EUR 8,6 Mio. Das überwiegend sanierte Portfolio weist einen Leerstand von 12,6% aus. In den kommenden Jahren sollen in den nicht sanierten Bestand rund EUR 3 Mio. investiert werden, um die durchschnittliche Jahresmiete auf deutlich über EUR 9 Mio. p. a. zu steigern. Etwa 340 Einheiten, die sich nicht im regionalen Fokus befinden, sind mittelfristig für den Weiterverkauf vorgesehen.

<b>Akquisition 2013</b> Top 5 Städte	<b>Einheiten</b>
Chemnitz (Sachsen)	634
Bad Kösen (Sachsen-Anhalt)	427
Cottbus (Brandenburg)	412
Sangerhausen (Sachsen-Anhalt)	410
Rostock (Mecklenburg-Vorpommern)	162

### **Ankauf von rund 4.000 Wohneinheiten in Thüringen und Sachsen zu Beginn des Jahres 2014**

Anfang Februar 2014 erwarb die TAG 3.985 Wohneinheiten und 26 Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von rund EUR 120,5 Mio. Den regionalen Schwerpunkt dieses Portfolios bilden Thüringen mit rund 3.000 Einheiten entlang der Autobahn A4 und seinen Universitätsstädten Jena, Erfurt und Weimar sowie Sachsen und Sachsen-Anhalt. Die vermietbare Fläche liegt bei rund 236.000 m<sup>2</sup>, die Jahressollmiete beträgt rund EUR 12,4 Mio., der Leerstand lag zum Zeitpunkt des Ankaufs bei 10,7%. Das Portfolio bietet daher ebenfalls ein interessantes Entwicklungspotenzial. Circa 440 Einheiten sind mittelfristig zum Weiterverkauf vorgesehen. Der Portfoliobestand der TAG erhöht sich zu Beginn des Jahres 2014 somit auf rund 74.000 Einheiten.

Die in 2013 und zu Beginn des Jahres 2014 getätigten Akquisitionen erhöhen die Bedeutung und Präsenz der TAG im ostdeutschen Immobilienmarkt und stärken dort ihre immobilienwirtschaftliche Kompetenz.

<b>Akquisition 2014</b> Top 5 Städte	<b>Einheiten</b>
Hermisdorf (Thüringen)	1.483
Jena (Thüringen)	525
Weimar (Thüringen)	436
Erfurt (Thüringen)	314
Chemnitz (Sachsen)	233

### Portfolio Wohnen – Top 20 Städte nach Wohneinheiten\*

Stadt	Region	Einheiten	IFRS bilanzierter Wert TEUR	Bilanzierter Wert EUR / m <sup>2</sup>	Vermietungspotenzial niedrigste – höchste Miete EUR / m <sup>2</sup>	Ø aktuelle Netto-Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup>
Salzgitter	Salzgitter	8.741	312.738.270	585	4,39 – 6,26	4,78
Gera	Thüringen/Sachsen	7.199	271.543.986	629	2,99 – 6,24	4,46
Erfurt	Thüringen/Sachsen	5.555	262.304.427	809	4,83 – 7,16	5,11
Berlin (City)	Großraum Berlin	5.403	307.216.108	923	4,37 – 9,00	5,32
Dresden	Thüringen/Sachsen	2.964	211.424.334	1.071	4,79 – 7,70	5,86
Döbeln	Thüringen/Sachsen	2.254	62.738.449	496	3,88 – 5,66	4,21
Nauen	Großraum Berlin	1.753	82.783.102	775	4,01 – 6,15	4,90
Chemnitz	Thüringen/Sachsen	1.532	64.484.234	698	4,10 – 7,50	4,94
Merseburg	Thüringen/Sachsen	1.436	56.077.620	691	4,40 – 8,61	5,05
Rostock	Großraum Hamburg	1.390	67.340.658	791	3,86 – 7,19	5,41
Bestensee	Großraum Berlin	1.235	55.068.070	723	4,60 – 6,90	4,86
Leipzig	Thüringen/Sachsen	1.226	73.862.322	936	4,83 – 6,30	5,46
Strausberg	Großraum Berlin	1.193	55.474.226	790	4,94 – 8,60	5,09
Elmshorn	Großraum Hamburg	1.094	59.610.000	873	4,38 – 6,93	5,64
Eberswalde	Großraum Berlin	1.066	38.323.200	640	4,10 – 5,90	4,35
Stralsund	Großraum Hamburg	932	45.057.547	803	4,50 – 6,96	5,12
Delmenhorst	Großraum Hamburg	903	32.825.218	679	4,26 – 6,09	4,89
Schwerin	Großraum Hamburg	794	33.692.578	680	3,90 – 8,32	4,64
Hamburg	Großraum Hamburg	720	60.586.863	1.407	5,91 – 11,49	7,62
Dessau	Thüringen/Sachsen	712	27.054.693	678	3,99 – 9,74	4,71

\* Stand: 31.12.2013

## Operative regionale Erfolge Januar bis Dezember 2013

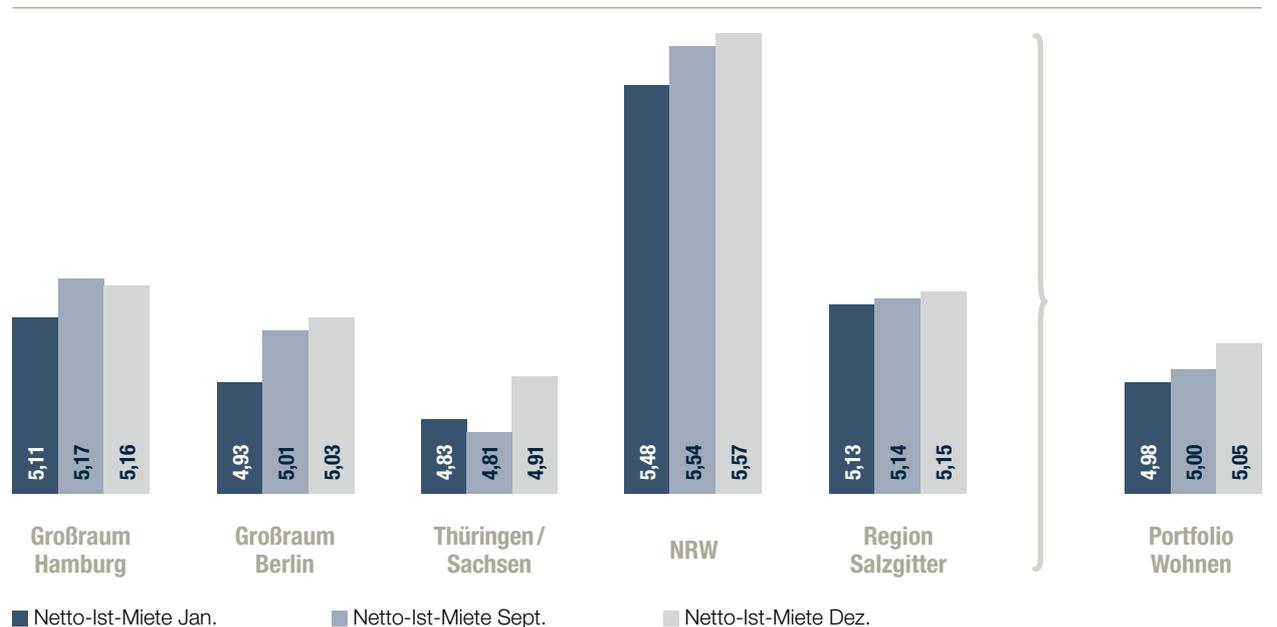
Die unterjährigen Erfolge im Leerstandsabbau setzen sich im vierten Quartal des Jahres fort. Konzernweit konnte die Leerstandsrate im Bereich Wohnen im Kernbestand nach 9,6% zum Jahresende 2012 auf aktuell 9,5% gesenkt werden. Im Wohnportfolio ohne die zum Verkauf vorgesehenen Bestände liegt der Leerstand über die Regionen verteilt bei 8,8% **ohne die Ende Dezember**

**erfolgte Akquisition** sogar bei 8,7%. Besonders erfreulich ist, dass der Leerstand in Salzgitter im vierten Quartal erneut deutlich gefallen ist und nun bei 18,6% liegt; Ende Q1 waren es noch 20,8%. Die Entwicklung in den fünf Regionen des TAG Wohnportfolios stellt sich unterjährig von Januar über das Ende des dritten Quartals bis Jahresende wie folgt dar:



Gleichzeitig konnten Mietsteigerungspotenziale gehoben und Mieterlöse gesteigert werden: Zum einen wurden Bestandsmieten an die üblichen Marktmieten angepasst, zum anderen bisher leer stehende Einheiten zu teilweise deutlich höheren Mieten an neue Mieter vermietet. Die

durchschnittliche Miete im Wohnungsportfolio stieg von EUR 4,98 pro m<sup>2</sup> zu Jahresbeginn auf EUR 5,05 zum Ende des vierten Quartals. Daraus ergibt sich – An- und Verkäufe nicht berücksichtigt – ein Wachstum von 3,2% im Jahr 2013, davon allein 1% im vierten Quartal.



## Das Wohnimmobilienportfolio – verteilt auf fünf Regionen

Die TAG ist mit ihrem diversifizierten Wohnportfolio in fünf Regionen vertreten. Im Rahmen ihrer Strategie wird die TAG auch zukünftig Zukäufe an Standorten tätigen, an denen auf die bestehende Infrastruktur aufgesetzt und der Bestand kosteneffizient integriert sowie profitabel bewirtschaftet werden kann.

Im Folgenden werden die fünf Regionen des Wohnimmobilienportfolios vorgestellt und Maßnahmen bzw. Investitionen zur Entwicklung des Bestandes beispielhaft aufgezeigt.

### Region Thüringen/Sachsen

Einen bedeutenden Standort des TAG Portfolios mit knapp 32.000 Einheiten stellt die Region Thüringen/Sachsen dar; hier liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei EUR 4,88 pro m<sup>2</sup>.

Thüringen hat etwa 2,2 Mio. Einwohner, die in 1,1 Mio. Haushalten leben. Zum Vergleich: Sachsen zählt rund 4,1 Mio. Einwohner bei 2,2 Mio. Haushalten. Demografisch betrachtet fand seit den 1990-er Jahren eine Abwanderung von den östlichen Bundesländern in den Westen statt. Diese Bewegung hat sich in den letzten Jahren stark verlangsamt – unter anderem, weil sich die wirtschaftliche Situation im Osten verbessert hat, was deutlich in rückläufigen Arbeitslosenzahlen zum Ausdruck kommt.

Zurzeit erleben viele ostdeutsche Städte einen Zuzug, denn viele Menschen ziehen vom Land in die nahegelegenen Großstädte, da sie dort ein besseres wirtschaftliches, soziales und kulturelles Angebot vorfinden. Von diesem positiven Trend profitieren insbesondere Dresden, Leipzig und Erfurt. Mit der deutlich positiven Bevölkerungsentwicklung in den ostdeutschen Großstädten geht eine erhöhte Wohnungsnachfrage einher. Dies wirkt sich auf das Angebot an attraktiven Wohnungen und insbesondere auf Mietpreise aus, da gleichzeitig durch den Rückgang von Wohnungsneubau eine Knappheit herrscht.

Die thüringische Hauptstadt Erfurt ist mit über 205.000 Einwohnern die größte Stadt des Bundeslandes. Die TAG zählt hier ca. 5.400 Wohneinheiten zu ihren Beständen. Parallel zu der positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen profitiert der Erfurter Mietmarkt ebenfalls von einer positiven ökonomischen Grundstimmung in der Region, die sich in den letzten Jahren in steigenden Wohnungsmieten widerspiegelt.

### Umbau und Sanierung in Gera

In Gera, einer Stadt mit rund 100.000 Einwohnern, liegt die Anzahl der Wohnbestände aus dem Portfolio der TAG bei rund 7.000 Einheiten. Auch hier soll den Mietern eine breit gefächerte Wohnungsauswahl geboten werden, die Familien und Senioren gleichermaßen anspricht. Im südlichen und vor allem grünen Stadtteil Lusan, dem einwohnerreichsten Gebiet in Gera, wurde in 2013 mit der Sanierung eines Wohnblocks begonnen: Fassaden, Bäder und Elektrik wurden erneuert. Nach Abschluss der Arbeiten in 2014 werden neue, besonders auf Familien zugeschnittene Grundrisse im Angebot sein; Balkone, Küche und Bad mit Fenster sind als Standard gesetzt. Aber auch im Stadtteil Liebschwitz werden im Portfolio neue, moderne Heizkesselanlagen eingebaut, Fassaden saniert und so der ökologische Stand verbessert sowie die Betriebskosten für die Mieter gesenkt. In rund 150 Wohnungen investiert die TAG knapp EUR 3,8 Mio.



Tietzstraße, Dresden

### **In Döbeln bietet die TAG ihren Mietern „Wohnen nach Maß“ und mehr**

Die Stiefelstadt Döbeln ist mit ca. 22.000 Einwohnern Mittelzentrum zwischen den sächsischen Großstädten Leipzig, Dresden und Chemnitz. Die TAG profitiert davon, dass viele Menschen aus dem Umland in diese Stadt ziehen, um die infrastrukturellen Vorteile der Stadt vor allem im Alter nutzen zu können. Auch hier wird saniert: Mit einer Investition von EUR 2,6 Mio. werden in Döbeln-Ost altersgerechte, und den Einkommensverhältnissen der Menschen entsprechend, Wohnungen saniert. Barrierearm und komfortabel geschnitten, sind die 1- und 2-Zimmer-Wohnungen mit Balkon. Bei der Sanierung war der TAG der Komfort wichtig, jedoch immer unter dem Aspekt der bezahlbaren Mieten.

Um die Attraktivität der Wohngegend zu erhöhen, wird auch bei den Ladenzeilen an die richtigen Adressen vermietet, es wird z. B. einen von der AWO betriebenen Tagestreff und einen Friseur geben. Zudem steht für ältere Mieter ein Notrufsystem der AWO bereit.

In Döbeln geht die TAG bei der Sanierung der Einheiten mit einem neuen Produkt an den Markt: „Wohnen nach Maß“ soll ein weiteres Mieterklientel ansprechen. Wenn Interessenten bereit sind, auch als Mieter in ihre Wohnung zu investieren, erhalten sie im Gegenzug eine entsprechend individuelle Ausstattung der Bodenbeläge, Innentüren oder Fliesen. Drei extra eingerichtete Musterwohnungen veranschaulichen, welche Ausstattungen mit „Wohnen nach Maß“ wählbar sind. Den TAG Mietern wird in Döbeln neben individueller Wohnungsgestaltung auch die Möglichkeit geboten, TAG Gästewohnungen für Familie und Freunde zu nutzen, wenn die eigene Wohnung hierfür zu klein ist.

Einen Treffpunkt der ganz anderen Art hat die TAG mit der Eröffnung von „L(i)ebenswert Wohnen“ im Mai 2013 in Döbeln geschaffen. Die Begegnungsstätte mit zugehöriger Bibliothek wird von Kindern, Jugendlichen und Senioren täglich besucht. Das Angebot im Generationentreff geht von handwerklichen Kursen, Computerlehrgängen, Hausaufgabenhilfen bis hin zum Einfach-nur-Beieinander-Sein. Vom großen Hochwasser im Juni 2013 war die Begegnungsstätte zum Glück nicht betroffen; umso mehr wurde sie zum Ort des Informationsaustauschs und als Startpunkt für Hilfsaktionen genutzt.

## Großraum Berlin

Berlin ist die deutsche Hauptstadt und Sitz der deutschen Regierung. Im Jahr 2013 zählte das Land Berlin rund 3,5 Mio. Einwohner. Unvermindert weist Berlin einen starken Zuzug aus europäischen Nachbarländern auf (rund 40.000 Menschen pro Jahr). Die Fertigstellung neuer Wohnungen bleibt mit weniger als 3.200 Einheiten im Jahr 2012 weit unter dem bestehenden Bedarf von 10.000 bis 15.000 Einheiten. Starkes Bevölkerungswachstum und Migration bewirkten ein Sinken der Leerstandsrate im Schnitt um die Hälfte von 5,6% im Jahr 2005 auf 2,8% in 2012 bei gleichzeitigem Anstieg der Mieten um 32%. Dennoch bleiben die Mieten in weiten Teilen der Stadt auf zu niedrigem Niveau, um Neubau-Projekte zu ermöglichen. Die von der Großen Koalition vereinbarte „Mietpreisbremse“ soll dem Trend des Preisanstiegs in Ballungszentren entgegenwirken: Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt dürfen bei Neuvermietung nur noch höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Miete liegen. Berlin ist ein Mietermarkt, jedoch ist dieser nicht homogen, sondern jeder der 12 Bezirke besitzt seine ganz eigene Dynamik. Generell hat sich das Angebot an Mietwohnungen im unteren Preissegment in 2012 in nahezu allen Bezirken erheblich reduziert. Das führt dazu, dass das Berliner Umland durch die Nähe zur Berliner City von der Attraktivität der Hauptstadt profitiert.

Im Großraum Berlin hält die TAG über 13.545 Wohneinheiten – davon im Stadtgebiet selbst rund 5.400 Einheiten. Daneben bewirtschaftet die TAG Portfolios mit jeweils rund 1.000 Einheiten in Strausberg, Eberswalde und Bestensee. Diese Kleinstädte sind über S-Bahn-Anbindung beziehungsweise Regionalzüge der Deutschen Bahn vom Berliner Hauptbahnhof bequem zu erreichen. In der westlich von Berlin gelegenen Kleinstadt Nauen hat die TAG ein Portfolio mit rund 3.000 Einheiten. Die in der Region Berlin zu verzeichnenden Mietsteigerungen sorgen dafür, dass die TAG mit einem durchschnittlichen Mietpreis von EUR 5,06 pro m<sup>2</sup> ein attraktives Produkt anbieten kann.

## Sanierung in Bestensee erhöht Wohnkomfort

Am Standort Bestensee, gut 20 Kilometer vor den südlichen Toren Berlins, besitzt die TAG 1.200 Wohnungen. Die Lage des Wohnparks im Grünen und seine gute infrastrukturelle Anbindung mit Einkaufsmöglichkeiten sind vor allem von Familien und Senioren gefragt.

Im letzten Jahr hat die TAG begonnen, Teile der Bestandsfläche zu sanieren, und es entstanden moderne 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, bei denen durch veränderte Grundrisse eine optimale Raumaufteilung erzielt wurde. Im Wohnpark „Am Glunzbusch“ runden Baderneuerungen und der Anbau von Balkonen den Mieterkomfort ab. Vor allem wurde auf barrierefreie Zugänge geachtet, sodass die Einheiten auch seniorenfreundlich sind. Die Komplettsanierung von bereits rund 50 Wohnungen wurde vorzeitig im Februar 2014 abgeschlossen, und auch im laufenden Jahr sollen noch ca. 30 weitere Einheiten durch Sanierung aufgewertet werden. Nach Durchführung der Maßnahmen geht die TAG davon aus, eine Netto-Ist-Miete in Höhe von bis zu EUR 7,20 pro m<sup>2</sup> erzielen zu können.



Bestensee, bei Berlin

## Großraum Hamburg

Die Region Hamburg, mit der Hansestadt Hamburg als ihrem ökonomischen und kulturellen Zentrum Norddeutschlands, erstreckt sich in der TAG Verwaltung über Bremen bis nach Wilhelmshaven, gen Norden bis nach Schleswig-Holstein hinein und im Osten über die Küstenregion Mecklenburg-Vorpommerns. Hamburg ist mit rund 1,8 Mio. Einwohner die zweitgrößte Stadt Deutschlands nach Berlin. Die Attraktivität Hamburgs spiegelt sich unter anderem in der stetig zunehmenden Bevölkerungszahl wider, über die Hälfte der Haushalte sind Singlehaushalte. Hamburgs starker Anstieg bei der Anzahl der Haushalte und die geringe Bautätigkeit, kombiniert mit einer niedrigen Leerstandsrate, bewirken einen Anstieg der Mieten. Mit insgesamt 11.389 Einheiten zählt die Region Nord zum drittgrößten Portfoliostandort der TAG, hier liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei EUR 5,18 pro m<sup>2</sup>.

## Energetische und altersgerechte Sanierung in Elmshorn: Konrad-Struve-Straße 41 erfährt Revitalisierung

Bereits im Jahr 2012 hat die TAG nach intensiver Prüfung ein Objekt in Elmshorn vor dem Abriss bewahrt und sich zu einer Revitalisierung entschlossen. Das baufällige achtgeschossige Gebäude in der Konrad-Struve-Straße 41 wurde im letzten Jahr komplett entkernt und im Anschluss energieeffizient saniert sowie umfassend modernisiert. Nach Fertigstellung – bis voraussichtlich zur Mitte des Jahres 2014 – entstehen insgesamt 42 moderne 1-Zimmer-Wohnungen in der Größe von 29 bis 35 m<sup>2</sup> mit einer Gesamtwohnfläche von 1.350 m<sup>2</sup>; jede Einheit ist mit einem Balkon versehen. Die Fassade samt Fenster ist rundum erneuert und gleichzeitig gemäß energieeffizienter Standards gedämmt und somit der CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert worden. Alle Wohnungen werden über die Heizanlage an das vorhandene Blockheizkraftwerk angeschlossen.

Neben barrierefreien Zugängen zum Haus und im Treppenhause wird in das Gebäude eine neue Aufzugsanlage vom Kellergeschoss bis in die oberste Etage installiert. Die einzelnen Wohnungen haben ebenfalls barrierefreie Zugänge – auch zu den Balkonen; daneben sind altersgerechte Badmodernisierungen umgesetzt worden. Die TAG Immobilien AG veranschlagt die Gesamtkosten für dieses Projekt mit EUR 2,3 Mio., eine Netto-Ist-Miete in Höhe von ca. EUR 8,50 pro m<sup>2</sup> soll zukünftig erzielt werden.

Die TAG zeigt mit der Revitalisierung dieses achtstöckigen Gebäudes, wie die Leerstandskosten reduziert und der operative Gewinn gesteigert werden können – auf demografisch und ökologisch nachhaltige Art und Weise.

Interessierte Mieter können sich gerne über die folgende E-Mail-Adresse mit dem Mieterbüro vor Ort in Verbindung setzen: [Konrad-Struve-Strasse41@tag-ag.com](mailto:Konrad-Struve-Strasse41@tag-ag.com).

## Region Salzgitter

Die Region Salzgitter befindet sich im südöstlichen Niedersachsen, auf der Achse der Städte Hannover–Braunschweig–Göttingen–Wolfsburg. In diesem Gebiet wohnen rund 4 Mio. Menschen auf einer Fläche von 19.000 km<sup>2</sup>. Salzgitter selbst ist eine Flächenstadt, die sich mit ihren 31 Stadtteilen auf über 224 km<sup>2</sup> erstreckt. Im Dezember 2013 zählte Salzgitter über 100.500 Einwohner. Eine Reihe von großen internationalen Unternehmen unterhält Standorte in der Region, darunter die Salzgitter AG, Volkswagen, Alstom, MAN, Bosch und IKEA, und macht Salzgitter mit seinen über 50.000 Arbeitsplätzen zu einem der führenden Industriestandorte in Niedersachsen. Das TAG Portfolio der Region Salzgitter umfasst insgesamt 9.200 Einheiten. Davon befinden sich 8.738 Einheiten direkt in Salzgitter in den Stadtteilen Lebenstedt, Fredenberg und Hallendorf und 462 in Wolfsburg. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im TAG Portfolio der Region Salzgitter beträgt Ende 2013 EUR 5,15 pro m<sup>2</sup>.

## Gezieltes Nebenkostenmanagement

Für nahezu den gesamten Wohnungsbestand von 8.800 Einheiten mit über 15.000 Mietern in Salzgitter wird die Warmmiete günstiger. Pro Wohnung können hier Einsparungen von bis zu 20% der Gesamtmiete oder von bis zu EUR 340 im Jahr erzielt werden. Durch aktives und gezieltes Betriebskostenmanagement sind die Ausgaben in den Bereichen Energiekosten, Abfallentsorgung und Hausmeisterdienste optimiert worden. Dies trägt zur Qualitätsverbesserung und Attraktivität des Standortes für die Kunden und mittelbar zum Abbau des Leerstandes im Portfolio bei. Zu erwähnen ist insbesondere die Nachhaltigkeit der Maßnahmen. So wird in Salzgitter umweltfreundlicher Ökostrom über Blockheizkraftwerke an die Haushalte geliefert, und je nach individuellem Verbrauchsverhalten können Heizkosten zwischen EUR 60 und EUR 275 pro Wohnung und Jahr eingespart werden. Durch den Wechsel des Dienstleisters und durch die aktive Betreuung der Abfallstandplätze (Hausmüll, Sperrmüll, Altpapier) werden die Entsorgungskosten zukünftig auf weniger als die Hälfte reduziert. Parallel wurden die Hausmeisterdienste für den Gesamtbestand mit einer 24-Stunden-Erreichbarkeit optimiert und für die Mieter ein hochwertiger Service erreicht. Zusätzlich konnte für Zählerablesungen Strom/Gas/Wasser eine moderne Fernablesung installiert werden, die technisch exakte und genaue Verbrauchsgrößen garantiert und weitere Kosten einspart.



Kurze Straße, Dortmund

## Region Nordrhein-Westfalen

Nordrhein-Westfalen ist mit über 17,8 Mio. Einwohnern und vier der zehn größten Städte Deutschlands das bevölkerungsreichste Bundesland. Obwohl sich 37 der 100 Top-Unternehmen in Deutschland in Nordrhein-Westfalen befinden und NRW somit die wichtigste Industrieregion Deutschlands ist, betrug die Arbeitslosenquote zum 31. Januar 2014 mit 789.380 Erwerbslosen in diesem Bundesland 8,6%. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im TAG Portfolio der Region NRW beträgt Ende 2013 EUR 5,56 pro m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Leerstandsrate von lediglich 4%.



## Die Wohnmarke der TAG etabliert sich

Vor einem Jahr hat die TAG all ihre Aktivitäten rund um die Mieter in einer eigenen Marke, der TAG WOHNEN, gebündelt. Mit auf die regionalen Bedürfnisse angepassten, kreativen Vermietungskonzepten, durch zukunftsweisende Energiekonzepte und konsequente Kundenpflege, bietet die TAG WOHNEN ihren Mietern hochwertige Servicequalität.

Nach dem schnellen Wachstum der TAG in den letzten Jahren war es nötig, die Unternehmenszugehörigkeit vieler einzelner Gesellschaften gegenüber den Mietern und Kunden zu verdeutlichen. So ist die Wortwahl TAG Wohnen nicht zufällig, sondern der Name beschreibt die Kernkompetenz der TAG; als Bestandhalter von Wohnimmobilien betrachtet sie die Pflichten und Verantwortung gegenüber den Mietern an allen Standorten als einen Baustein der Unternehmensstrategie des operativen Geschäftes. Dafür stehen die Mitarbeiter an allen Standorten der TAG und tragen so zur Mieterzufriedenheit bei.

Über die markeneigene Homepage [www.tag-wohnen.de](http://www.tag-wohnen.de) können Wohnungen gesucht werden und Mieter mit ihren Kundenbetreuern in Kontakt treten. Hier sind alle Informationen zu den jeweiligen Standorten hinterlegt. Die fünf regionalen Wohnjournale können online abgerufen werden; wer Informationen über Mülltrennung, Wohngeld bis hin zur richtigen Balkonbepflanzung sucht, findet hier alles rund um sein Zuhause.

Der einheitliche Außenauftritt der TAG WOHNEN erhöht den Wiedererkennungswert für unsere Kunden und die Identifikation mit der Marke vor Ort. Kundenbindung führt zu einer geringeren Fluktuation und einer ökologisch wie wirtschaftlich nachhaltigeren Bewirtschaftung der Bestände.

Parallel mit der Wohnmarke hat die TAG im letzten Jahr verschiedene Vermietungskonzepte entwickelt. „Wohnen nach Maß“ bietet – je nach Budget und Ansprüchen der Mieter – individuelle Lösungen bei der Verwirklichung der eigenen Wohnwünsche. Zur Veranschaulichung gibt es Musterwohnungen, die besonders auf die Bedürfnisse von Senioren, Familien und jungen Paaren zugeschnitten sind – dies unterstützt das Vorstellungsvermögen bei der Entscheidung für eine TAG Wohnung.

Für die Mieter der Generation 60+ gibt es je nach Standort vielfältige zusätzliche Maßnahmen, um in der eigenen Wohnung alt werden zu können. In Kooperation mit Fachverbänden, aber auch im Ehrenamt werden Betreuungen, Nachbarschaftstreffen oder Notrufsysteme angeboten, die den älteren Mietern Sicherheit in ihrem Zuhause geben.

Die vielen innovativen Strategien bei der Müllentsorgung, mit Messdienstleistern oder sinnvoll verhandelte Energieverträge machen sich nicht nur in einer steigenden Mieterzufriedenheit bemerkbar, sondern bringen vielen Mietern konkrete wirtschaftliche Vorteile in nennenswerten Größenordnungen. Am Standort Salzgitter haben wir beispielsweise für 15.000 Mieter die Voraussetzungen geschaffen, die Nebenkosten der Miete um mehrere hundert Euro p. a. zu senken.



Ernst-Thälmann-Straße, Senftenberg

## Net Asset Value – NAV

Die Akquisitionen der letzten Jahre standen unter der Prämisse, dass Ankäufe nur dann getätigt werden, wenn sie sowohl den FFO als auch den NAV (Net Asset Value) je Aktie des Unternehmens erhöhen. Der NAV ist die internationale Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften, die Kennziffer stellt die Substanzstärke des Unternehmens dar. Die Berechnung des NAV nach EPRA-Richtlinie (European Public Real Estate Association) verfolgt das Ziel, den Fair Value der Nettovermögenswerte auf einer konsistenten und langfristigen Grundlage zu zeigen.

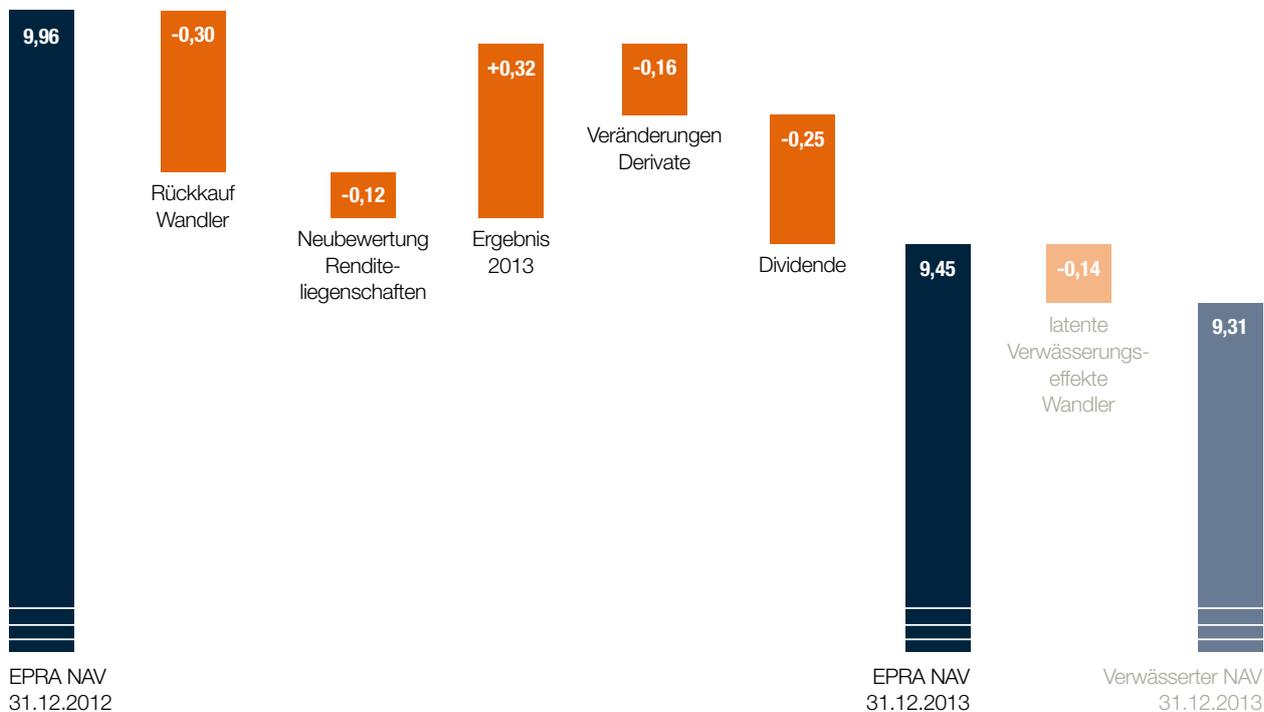
In die NAV-Berechnung fließt nur das Eigenkapital vor Minderheiten laut Bilanz geteilt durch die Anzahl der Aktien ein. Derivate und latente Steuern werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Alle Werte, die für die Berechnung relevant sind, sind durch Gutachten belegt.

Neben dem NAV berichten wir auch den Diluted EPRA NAV, der die Effekte aus einer Ausübung von Wandlungsrechten und den daraus entstehenden Aktien unterstellt, da alle derzeit noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen der TAG einen Wandlungspreis unter dem aktuellen Kurs der TAG Aktie haben. Die Berechnung des „Diluted EPRA NAV“ geht also zu Jahresbeginn noch von einem verwässerten Grundkapital von EUR 155.597.393 aus. Durch sowohl den Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen Ende Juli 2013 als auch durch die Kündigung einer Wandelschuldverschreibung im Oktober 2013 über den Nominalbetrag von EUR 30 Mio. und folgender Rückzahlung im Dezember 2013 hat sich der Verwässerungseffekt um rund 11 Mio. TAG Aktien auf ein verwässertes Grundkapital von EUR 144.576.807 vermindert. Die Verwässerung pro Aktie hat sich dementsprechend von EUR 0,47 auf EUR 0,14 reduziert.

Für die Berechnung des NAV gibt es unterschiedliche Bewertungsansätze: Die TAG bewertet ihre Immobilien auf Basis eines DCF bzw. Ertragswertverfahrens nach Abzug von Transaktionskosten, die ein potenzieller Erwerber mit einkalkulieren würde. Wie bei unseren wesentlichen Mitbewerbern auch, wird diese Bewertung für das Wohnportfolio durch den Gutachter CBRE durchgeführt.

## Entwicklung des NAV je Aktie

in EUR/Aktie



### Brutto- und Netto-Bewertungsansatz

Für Zwecke der Bewertung ist unser Portfolio, je nach Markttypisierung, in zwei Teile gegliedert. In den regionalen Märkten, in denen nach Informationen der Gutachterausschüsse mehrheitlich Asset Deals erfolgen, werden bei der Bewertung der Immobilien 7–8% Transaktionskosten in Abzug gebracht. Dagegen erfolgt die Immobilienbewertung in den Regionen, in denen kein eindeutiger Hauptmarkt besteht bzw. mehrheitlich grunderwerbsteueroptimierte Share Deals erfolgen, unter Berücksichtigung von nur 0,2% Transaktionskosten. In die erste Gruppe fallen etwa ein Drittel des Wohnportfolios und das gesamte Gewerbeportfolio. Im gewichteten Mittel werden somit ca. 1,8% Transaktionskosten durch Abzug von den Bewertungsergebnissen berücksichtigt.

- **Bruttoansatz:** Share-Deal-Bewertung mit Abzug hypothetischer Transaktionskosten in Höhe von 0,2% für das TAG Wohnportfolio Regionen Thüringen/Sachsen, Niedersachsen/Salzgitter.

- **Nettoansatz:** Asset-Deal Bewertung mit Abzug hypothetischer Transaktionskosten in Höhe von 7–8% für das TAG Wohnportfolio in den Regionen Berlin, Hamburg, NRW und das gesamte Gewerbeportfolio sowie den Verkaufsbestand.

Vor dem Hintergrund der neuen IFRS-Bilanzierungsregeln, die nunmehr unabhängig von den individuellen Absichten eine Berücksichtigung des mehrheitlichen Marktverhaltens erfordern, wurde zum Jahresende der Teil des Portfolios, der einem „Asset-Deal-Markt“ zuzuordnen ist und in dem die Transaktionskosten in Höhe von 7–8% anzusetzen sind, deutlich erhöht. Dies hat zu einer Reduzierung des auf diesen Teil des Portfolios entfallenden Wertes um rund EUR 52 Mio. geführt.

Die Verkäufe von Wohn- und Gewerbeportfolios in den Jahren zwischen 2009 und 2013 konnten im Durchschnitt jeweils zu Preisen deutlich über den Buchwerten abgeschlossen werden. Dies ist ein deutliches Indiz dafür, dass die externe Bewertung des Portfolios der TAG am unteren Ende der jeweiligen Marktmöglichkeiten vorgenommen wurde.

## Funds From Operations – FFO

### FFO Überleitung TAG Konzern am Ende des Berichtsjahres 2013

Die Kennzahl Funds From Operations (FFO) beschreibt die operative Ertragskraft des Unternehmens und ist daher eine wichtige Kennzahl für Immobiliengesellschaften. Der FFO I ermittelt sich aus dem EBT, bereinigt um nicht-zahlungswirksame Bestandteile. Zum Ende des vierten Quartals 2013 beträgt der FFO I, der ohne die Zahlungseingänge aus Verkäufen ermittelt wird, EUR 19,6 Mio. – somit EUR 68,2 Mio. für das gesamte Jahr 2013 – und hat sich damit im Vergleich zu den ersten drei Quartalen des Jahres 2013 weiter gesteigert (Q1: EUR 15,1 Mio./Q2: EUR 16,4 Mio./Q3: EUR 17,1 Mio./Q4: EUR 19,6 Mio.).

Die Geschäftstätigkeit der TAG umfasst regelmäßig auch Immobilienverkäufe. Aus diesem Grund weisen wir als weitere Kennzahl den FFO II aus, der zusätzlich die Liquiditätszuflüsse aus Verkäufen beinhaltet. Dieser beträgt zum Ende Dezember 2013 EUR 121,0 Mio. und enthält im Wesentlichen die Verkäufe von Berliner Wohnobjekten sowie Gewerbeimmobilien, die in 2013 vollzogen werden konnten; nicht enthalten sind also die Liegenschaften St.-Martin-Straße sowie Hofmannstraße, München, Kloster-Blankenburg und Neue Eiler Straße, Köln.

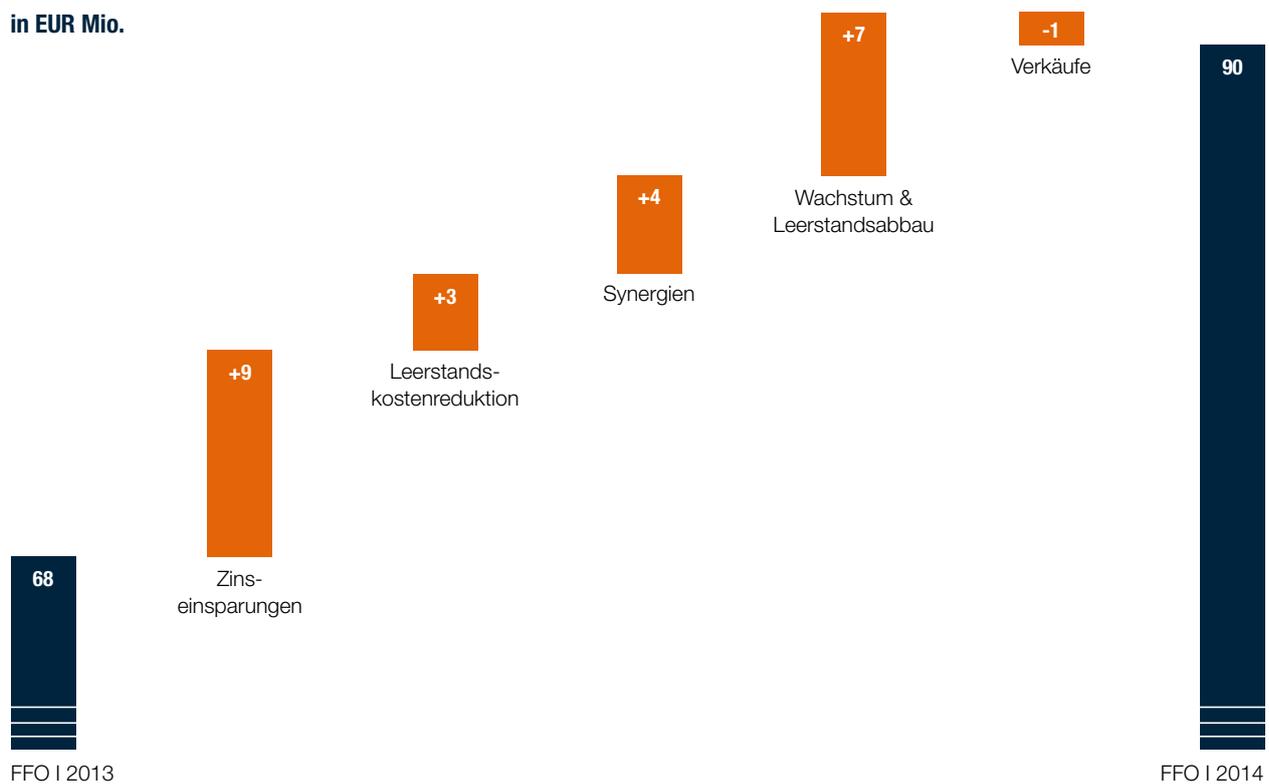
in EUR Mio.	2012	Q1 2013	Q2 2013	Q3 2013	Q4 2013	2013 Gesamt
<b>EBT</b>	<b>202,6</b>	<b>13,3</b>	<b>11,7</b>	<b>13,5</b>	<b>-15,5</b>	<b>23,1</b>
Bereinigung nicht-zahlungswirksamer Posten						
Bewertungsergebnis	-29,4	0,1	0,3	-4,2	19,7	15,9
Gewinn Erstkonsolidierung DKBI in 2012	-99,1	-	-	-	-	-
Entkonsolidierung Polares in 2012	-5,4	-	-	-	-	-
Erstkonsolidierung TLG in 2012	-49,0	-	-	-	-	-
Abschreibungen	1,7	0,5	0,6	0,6	0,6	2,2
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	13,6	1,2	1,9	5,3	9,0	17,4
Abschreibung Finanzanlagen	-	-	-	-	0,2	0,2
nicht-zahlungswirksame Zinsaufwendungen/ -erträge/Einmaleffekt aus Refinanzierung	4,6	0,4	1,1	2,1	5,6	9,2
Verkaufsergebnis	0,1	-0,5	0,9	-0,2	-0,1	0,2
<b>FFO I</b>	<b>39,6</b>	<b>15,1</b>	<b>16,4</b>	<b>17,1</b>	<b>19,6</b>	<b>68,1</b>
zzgl. Liquidität aus Verkäufen	29,9	44,9	2,7	4,5	0,8	52,9
<b>FFO II</b>	<b>69,5</b>	<b>60,1</b>	<b>19,0</b>	<b>21,6</b>	<b>20,4</b>	<b>121,0</b>
<b>FFO pro Aktie in EUR</b>	<b>0,42</b>	<b>0,12</b>	<b>0,13</b>	<b>0,13</b>	<b>0,15</b>	<b>0,52</b>
<b>FFO II pro Aktie in EUR</b>	<b>0,73</b>	<b>0,46</b>	<b>0,15</b>	<b>0,17</b>	<b>0,15</b>	<b>0,92</b>

### FFO I Prognose 2014

Das Unternehmen hat die FFO I Prognose ohne die Liquidität aus Verkäufen für das Jahr 2013 komfortabel erreicht. Die detaillierte Prognose für das Jahr 2014 ist bereits im November 2013 veröffentlicht worden, und die TAG geht davon aus, für 2014 einen FFO I in Höhe von

EUR 90 Mio. zu erzielen. In 2015 sollte das operative Ergebnis dann nochmals deutlich steigen. Die Potenziale aus den Refinanzierungsverhandlungen der Kredite auch der unterjährigen Akquisitionen sind in den Kennziffern für 2014 noch nicht berücksichtigt, so dass sich allein aus der Refinanzierungsseite weiteres Potenzial ergibt.

in EUR Mio.



## Status Refinanzierung

Bis zum Jahresende 2013 konnte die TAG weitere Einsparungen aus der Umfinanzierung von Krediten erzielen. So konnte die einzige im Konzern bestehende CMBS-Finanzierung, die im Rahmen der Colonia-Übernahme erworben worden war, durch klassische Hypothekendarlehen deutscher Banken refinanziert werden: Insgesamt konnte das Zinsniveau für diesen Portfolioteil von ursprünglich 4,30 % auf durchschnittlich etwa 2,87 % p. a. gesenkt werden. Damit wurden für die Portfolios der Emersion Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft in Salzgitter und der Domus Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft (unter anderem in Freiburg und Köln) bei Auslauf der Finanzierung Ende August 2013 günstige Zinsen für ein Kreditvolumen von ca. EUR 170 Mio. verhandelt. Die gesamte Laufzeit der Kredite liegt bei rund fünf, respektive zehn Jahren. Die sich hieraus ergebenden Einsparungen wurden vor allem im vierten Quartal ergebnis- und cashflow-wirksam.

Im Oktober konnten parallel vor der ursprünglichen Fälligkeit im Januar 2014 die Portfolios Nauen und Berlin aus dem Colonia-Teilkonzern aus einer hochverzinslichen Finanzierung abgelöst werden. Die neuen Konditionen für das Portfolio in Marzahn greifen seit Oktober, der Zins konnte hier von 4,92 % auf 2,98 % p. a. für EUR 70 Mio. gesenkt werden. Für das Portfolio in Nauen konnte ein Volumen von EUR 54 Mio. ebenfalls langfristig zu günstigen Konditionen finanziert werden, die ab dem ersten Quartal 2014 greifen.

Bereits zur Jahresmitte haben sich Einsparungen auch für die Finanzierung der TAG Wohnen ergeben. Dieses Portfolio wurde mit Darlehen für EUR 290 Mio. im Durchschnittszinssatz von etwa 4,37 % p. a. erworben und durchschnittlich zu etwa 2,70 % p. a. neu refinanziert.

Insgesamt sind durch die Refinanzierungen der Kredite, die mit Akquisitionen übernommen wurden, ein Volumen von rund EUR 660 Mio. in 2013 neu finanziert und dadurch signifikante Zinersparnisse realisiert worden. Die günstigen Konditionen werden langfristig zu einer Reduzierung des Finanzergebnisses und einer Verbesserung des operativen Cashflow beitragen.

### Wesentliche Neufinanzierungen in 2013

Darlehen in EUR Mio.	Valuta bisher	Valuta neu	Zins ø bisher in %	Zins ø neu in %	Zinersparnis in EUR Mio. p. a.	Laufzeit in Jahren
<b>Abgeschlossen in 2013</b>						
TAG Wohnen	209	290	4,37	2,70	1,3	6
TAG NRW	11	13	3,75	3,15	0,0	10
Quokka-CMBS (Salzgitter, Domus)	214	171	4,31	2,87	4,0	10
Bau-Verein – Berlin	12	19	5,75	3,45	0,0	7
Bau-Verein – Norderstedt	7	11	3,54	3,90	-0,2	10
Colonia – Marzahn	63	70	4,92	2,98	1,0	5
Colonia – Grasmus	31	31	5,92	3,50	0,7	25
Colonia – Nauen	65	54	5,28	3,99	1,3	10
<b>Refinanzierungsvolumen 2013</b>	<b>612</b>	<b>658</b>	<b>4,59</b>	<b>2,97</b>	<b>8,5</b>	<b>8,4</b>



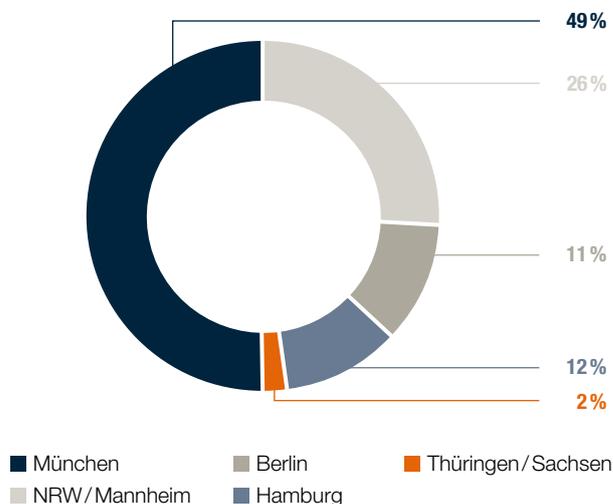
Königstorgaben, Nürnberg

## Portfoliodarstellung – Bereich Gewerbe

### Büroimmobilien in attraktiven, urbanen Lagen Deutschlands

Die TAG verfügt über einen soliden Bestand an Gewerbeimmobilien in zum Teil attraktiven Lagen wie Hamburg, Berlin und München. Gewerbeimmobilien stehen jedoch nicht mehr im Fokus der Konzernstrategie, so dass sich die TAG entschieden hat, ihr Gewerbeportfolio sukzessive zu verkaufen. Der aktuelle Buchwert des Gewerbebestandes stellt ca. 10% des gesamten Immobilienvolumens dar. Gleichwohl erzielt der Bestand attraktive Renditen und stabile Cashflows, die durch das laufende Management des Portfolios verbessert werden. Von den langfristigen Mietverträgen haben mehr als die Hälfte (55%) eine Restlaufzeit von mehr als drei Jahren.

### Gewerbeimmobilienbestand nach Regionen\*



\* Stand: 31.12.2013 nach bilanziellem Wert

Die Werthaltigkeit des Gewerbeimmobilienportfolios zeichnet sich unverändert in den urbanen Lagen der deutschen Metropolen durch gutes Potenzial aus. Eine Ausweitung des im Wesentlichen von der TAG Gewerbe

gehaltenen Gewerbeportfolios hat für die TAG keine Priorität. Vielmehr wird der Immobilienbestand in diesem Segment über gezielte Transaktionen verringert. Im Folgenden ist der Bestand des Gewerbeportfolios inklusive der im Jahr 2013 getätigten Verkäufe aufgelistet.

### Portfolio Gewerbe per 31. Dezember 2013

Objekt	PLZ, Ort, Straße, Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	% von Gesamt- fläche	Leer- stand m <sup>2</sup>	Leer- stand %	Annuali- sierte Ist- Miete TEUR	% von Total	Netto-Ist- Miete EUR / m <sup>2</sup> pro Monat	Soll- Miete TEUR p.a.
Siemensdamm	13629 Berlin, Siemensdamm 50, Wernerwerksweg 16	53.962	16,95	–	0,00	3.000	11,65	4,63	3.000
Dynamostraße	68165 Mannheim, Dynamostraße 4	32.032	10,06	–	0,00	2.373	9,21	6,17	2.373
Franz-Geuer-Straße	50823 Köln, Franz-Geuer-Straße 10	26.492	8,32	–	0,00	2.400	9,32	7,55	2.400
Stuttgart Südtor	70178 Stuttgart-Süd, Hauptstätter Straße 147/149 70180 Stuttgart-Süd, Kolbstraße 10/12, Heusteigstraße 114/16, Filderstraße 38/40	25.580	8,03	2.089	8,17	3.408	13,23	12,09	3.731
Logistikzentrum Gründlacher Straße	90765 Fürth, Gründlacher Straße 258	23.964	7,53	–	0,00	1.098	4,26	3,82	1.098
Pegasus Business Center	85716 Unterschleißheim, Gutenbergstraße 5	21.465	6,74	–	0,00	1.945	7,55	7,55	1.966
St.-Martin-Straße (Kustermannpark) (verkauft, NLW 2016)*	81669 München, St.-Martin-Straße 53/55	19.987	6,28	711	3,56	2.301	8,94	9,95	2.397
Kloster Blankenburg (verkauft, NLW 2014)*	26135 Oldenburg, Klostermark 70–80	17.520	5,50	14.451	82,48	106	0,41	2,86	579
Bartholomäus- straße	90489 Nürnberg, Bartholomäusstraße 26	15.447	4,85	1.359	8,80	1.512	5,87	8,94	1.626
Oststraße	22844 Norderstedt, Oststraße 73 c	12.358	3,88	–	0,00	648	2,52	4,37	648
Werther Carré	42275 Wuppertal, Bachstraße 2, Kleiner Werth 30, Kohlgarten 7	9.811	3,08	–	0,00	1.100	4,27	9,34	1.100
Ferdinand- Porsche-Straße	51149 Köln, Ferdinand-Porsche- Straße 1, 1a	6.527	2,05	3.247	49,75	474	1,84	12,03	818
Planckstraße	22765 Hamburg, Planckstraße 13/15	6.259	1,97	308	4,93	822	3,19	11,51	874
Steckelhörn	20457 Hamburg, Steckelhörn 5–9	6.230	1,96	–	0,00	1.246	4,84	16,66	1.246

Objekt	PLZ, Ort, Straße, Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	% von Gesamt- fläche	Leer- stand m <sup>2</sup>	Leer- stand %	Annuali- sierte Ist- Miete TEUR	% von Total	Netto-Ist- Miete EUR/m <sup>2</sup> pro Monat	Soll- Miete TEUR p.a.
Oßwaldstraße	82319 Starnberg, Oßwaldstraße 1a, 1b	5.504	1,73	1.501	27,28	438	1,70	9,13	745
Titotstraße	74072 Heilbronn, Titotstraße 7–9	5.033	1,58	1.482	29,44	400	1,55	9,39	481
Rathausgalerie Markkleeberg	04416 Markkleeberg, Rathausstraße 33–35	4.902	1,54	450	9,18	529	2,05	9,90	550
Neue Eilerstraße (verkauft, Januar 2014)	51145 Köln, Neue Eiler Straße 50–52	4.613	1,45	4.337	94,02	22	0,09	6,73	263
Innere Kanalstraße	50823 Köln, Innere Kanalstraße 69	4.255	1,34	181	4,26	486	1,89	9,94	496
FAZ Dachau	85221 Dachau, Hochstraße 27	3.625	1,14	315	8,69	526	2,04	13,25	575
Boschstraße	82178 Puchheim, Boschstraße 1	2.716	0,85	–	0,00	297	1,15	9,13	297
Porschezentrum	86368 Gersthofen, Porschestraße 5	1.995	0,63	–	0,00	365	1,42	15,26	365
Schleiufer	39104 Magdeburg, Schleiufer 14	1.846	0,58	395	21,41	73	0,28	4,21	113
Harburger Straße	21435 Stelle, Harburger Straße 1	1.698	0,53	1.028	60,54	29	0,11	3,58	69
Steinweg	59821 Arnsberg, Steinweg 13	1.755	0,55	207	11,78	65	0,25	3,51	85
Hauptstraße	56170 Bendorf, Hauptstraße 186	1.536	0,48	–	0,00	88	0,34	4,80	88
Heiterblick	04347 Leipzig, Heiterblickstraße 26	1.300	0,41	1.000	76,92	2	0,01	0,68	2
<b>Portfolio Gewerbe</b>		<b>318.414</b>	<b>100,00</b>	<b>33.063</b>	<b>15,13</b>	<b>25.755</b>	<b>100,00</b>	<b>7,58</b>	<b>30.961</b>
Bogenstraße (verkauft, Februar 2013)	22926 Ahrensburg, Bogenstraße 47	1.676	–	880	52,50	50	–	5,21	86
Vahrenwalder Straße (verkauft, April 2013)	30165 Hannover, Vahrenwalder Straße 12–14	1.422	–	1.184	83,30	22	–	8,05	126
Königstorgraben (verkauft, Juni 2013)	90402 Nürnberg, Königstorgraben 7	2.598	–	51	2,00	285	–	9,32	287
Stahlwiete (verkauft, August 2013)	22761 Hamburg, Stahlwiete 20	2.839	–	–	0,00	375	–	11,00	375
Hofmannstraße (verkauft, Joint Venture, NLW 2015)*	81379 München, Hofmannstraße 51	23.152	–	23.152	100,00	–	–	–	–

\* NLW: voraussichtlicher Nutzen-Lasten-Wechsel

## Personal und Mitarbeiter bei der TAG

Eine partnerschaftliche Kultur, die gemeinsamen Unternehmenszielen verpflichtet ist, und flache Hierarchien prägen die Atmosphäre unter den Mitarbeitern unseres Konzerns. Verantwortungsbewusstsein und Kompetenz, im sensiblen Bereich der Kundenbetreuung außerdem Fairness und Freundlichkeit der Mitarbeiter sind unverzichtbares Anliegen und Voraussetzung für den Erfolg des Unternehmens.

Die TAG beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres 2013 – ohne Auszubildende, Hausmeister und Reinigungspersonal – insgesamt 519 Mitarbeiter; im Vorjahr waren es 508 Mitarbeiter. Im Rahmen der Übernahme erworbener Unternehmen wurde in 2013 bereits der überwiegende Teil der Mitarbeiter der TAG Potsdam und TAG Wohnen in die TAG Immobilien AG integriert. Zusätzlich zu den genannten Mitarbeitern beschäftigte die TAG durchschnittlich 112 Hausmeister (Vorjahr: 60).

Die Leistung eines jeden Mitarbeiters beeinflusst den Erfolg der TAG Gruppe, daher hat die Weiterbildung und Förderung der Qualifikation der Mitarbeiter eine besonders hohe Priorität. Diese werden über zahlreiche Fortbildungsmaßnahmen erreicht, die im verstärkten Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter immer wichtiger werden und für eine nachhaltige Mitarbeiterbindung unerlässlich sind. Der Ausbildung und Nachwuchsförderung kommt in diesem Zusammenhang mittel- und langfristig eine besondere Bedeutung zu:

Insgesamt werden derzeit in der TAG Gruppe 44 Auszubildende beschäftigt. Sechs Mitarbeiter absolvieren im Unternehmen ein duales Studium der Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt „Immobilienwirtschaft“. Die TAG strebt an, den künftig ausgebildeten Immobilienkauffrauen und -kaufmännern an den verschiedenen Standorten Weiterbeschäftigungen anzubieten. Der mit der technischen Universität Darmstadt geschlossene Kooperations- und Sponsoringvertrag dient ebenfalls der von der TAG unterstützten Nachwuchsförderung.

Die Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung der Gesellschaft ein wichtiger Faktor für die Attraktivität eines Arbeitgebers. Daher gibt es im Konzern der TAG verschiedene Teilzeitmodelle und Homeoffice-Regelungen, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Arbeitsplatzgestaltung zu erreichen. Die Frauenquote im Unternehmen liegt derzeit bei 70 %. In den Führungsgremien sind Frauen mit 25 % im Vorstand, respektive 33 % im Aufsichtsrat vertreten. Die Altersstruktur im Gesamtkonzern stellt sich wie folgt dar:

Unter 30 Jahre	18 %
Unter 40 Jahre	27 %
Unter 50 Jahre	22 %
Unter 60 Jahre	26 %
Über 60 Jahre	7 %

## Nachhaltigkeitsbericht 2013

Eine zukunftsorientierte Wohnungsbewirtschaftung ist ohne die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten nicht mehr denkbar. So hat sich auch die TAG Gruppe frühzeitig diesem Thema gewidmet und richtet ihre Geschäftspolitik seit Jahren nicht nur an ökonomischen, sondern auch an ökologischen und sozialen Gesichtspunkten aus, wobei der ökonomische Erfolg erst die Voraussetzungen für ein gesellschaftliches Engagement schafft. Ein wesentlicher Punkt ist dabei der respektvolle und faire Umgang sowohl mit internen Stakeholdern, insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und Aktionären, als auch mit externen Stakeholdern, in erster Linie den Mieterinnen und Mietern sowie mit den sonstigen Geschäftspartnern.

Grundlage des Handelns sind hierbei die in der TAG Gruppe verankerten Werte: Regelkonformität, Wertschätzung, Disziplin und Transparenz. In den Geschäftsgrundsätzen sind daher neben den Anforderungen der Einhaltung von Gesetzesregelungen auch die Wahrnehmung in der Öffentlichkeit, die Spendenpolitik, Regelungen zu Interessenskonflikten und insbesondere das Selbstverständnis zum Miteinander im Unternehmen die Vorbildfunktion der leitenden Mitarbeiter geregelt.

Im Geschäftsjahr 2013 lag insbesondere in den folgenden Bereichen der Schwerpunkt des nachhaltigen Handelns im Konzern.

### Wohnungsbewirtschaftung

Das Handeln der TAG Gruppe als langfristiger Bestandshalter von Immobilien ist auf den Werterhalt der Immobilien, die Einnahme von stabilen Cashflows und auch die Hebung von Potenzialen im Portfolio gerichtet. Hierfür ist eine stetige Orientierung an den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter unerlässlich.

Um die Bestände langfristig attraktiv zu halten, investiert die TAG Gruppe in eine nachhaltige Instandhaltungspolitik. So werden beispielsweise regelmäßige Wartungen und Inspektionen an den technischen Anlagen (Heizung, Aufzug, Brandmeldeanlagen, Rauchmelder, Brandschutztüren, Lüftungsanlagen etc.) der Gebäude ausgeführt, um eine lange Lebensdauer der Teile zu gewährleisten und übermäßigen Verschleiß, welcher zum verfrühten Austausch führt, zu vermeiden.

Weiterhin werden jedes Jahr eine Vielzahl von Objekten an verschiedenen Standorten saniert und modernisiert. Im Rahmen dieser Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erneuert die TAG Gruppe die Objekte teilweise grundlegend und saniert diese umweltgerecht unter Beachtung der EnEV und auch der modernen Anforderungen an Grundrisse und Ausstattungsqualitäten. Hierbei wird insbesondere den Bedürfnissen verschiedener Nachfragegruppen Rechnung getragen. So wurden in 2013 z.B. in der Konrad-Struwe-Straße in Elmshorn oder in der Lommatzschen Str. 23 und 24 in Döbeln Objekte seniorenfreundlich modernisiert. Dabei ist es immer eine besondere Herausforderung, die Balance zwischen Ausstattung und Wirtschaftlichkeit zu wahren. An anderen Standorten wie in Erfurt oder Rostock haben einzelne Baumaßnahmen wie Fassadendämmungen oder Einbau neuer Fenster stattgefunden. Dies führt zu einem wesentlich geringeren Verbrauch von Energie und verfolgt damit sowohl ökologische als auch ökonomische Ziele durch Senkung der Mietnebenkosten. Um die Familienfreundlichkeit in den Quartieren zu stärken, wurden Spielplätze erneuert oder überarbeitet und auch bei Baumaßnahmen auf die Schaffung von großen Familienwohnungen, wie in der Heeresbergstraße in Gera, geachtet.

Der Kundengruppe der Senioren widmete sich die TAG Gruppe in 2013 besonders unter anderem am Standort Salzgitter. Hier wurde in Zusammenarbeit mit der Caritas den älteren Mieterinnen und Mietern eine Wohnraumberatung angeboten. Ziel dieser Maßnahme war es, eine möglichst lange Verweildauer der älteren Mieterschaft in ihren Wohnungen durch geringfügige Umbaumaßnahmen zu ermöglichen. Die Mieterinnen und Mieter wurden bei ihren altersbedingten Problemen fachkundig beraten, und mithilfe der Pflegekassen konnten z.B. Haltegriffe in Bädern, spezielle Toilettensitze oder ebenerdige Duschen eingebaut und finanziert werden.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit in 2013 war das Management der Betriebs- und Heizkosten. Unter Ausnutzung der inzwischen erreichten Konzerngröße wurden zum Wohle der Mieterinnen und Mieter neue Verträge in



„Mieter malen“, Bogenhäuser, Salzgitter

der Energieversorgung verhandelt. Neben dem Einsatz von Ökostrom an vielen Standorten, so z. B. in Bestensee und Schwerin, wurde auch an ausgewählten Standorten die Heizanlagentechnik optimiert. Hierbei konnte durch intelligente Steuerung der Anlagen eine signifikante Einsparung von Energie erfolgen. Auslaufende Contracting-Verträge werden regelmäßig auf den Prüfstand gestellt und es wird abgewogen, ob die vorhandenen Heizungs- bzw. Fernwärmeanlagen einen nachhaltigen Nutzen für Mieter und Umwelt haben, ob neue Anlagen eingebaut werden müssen, und wann dies erfolgen muss, oder ob eine energetische Aufrüstung einer vorhandenen Anlage eine entsprechende Wirkung erzielt. Wie auch schon im letzten Jahr war das Thema Abfallmanagement weiter im Fokus. Neben der Optimierung durch Müllvorsortierung wurden auch an vielen Standorten Müllschleusen eingeführt, die das Einwurfvolumen pro Mieter registrieren und damit die Mieter beim Müllsparen direkt belohnen. Alle diese Maßnahmen verfolgen zwei Ziele, nämlich sowohl die Reduzierung des Energieverbrauchs bzw. des Müllaufkommens, was ein klares ökologisches Ziel ist, als auch die Reduzierung der Nebenkosten für Mieterinnen und Mieter. Allerdings ist zur Erreichung dieses Ziels auch die aktive Mithilfe der Mieterinnen und Mieter in ihrem Verbrauchsverhalten erforderlich. Um diesen

Prozess aktiv zu unterstützen, sind auf der Homepage [www.tag-wohnen.de](http://www.tag-wohnen.de) Tipps zur Mülltrennung sowie auch zum richtigen Heiz- und Lüftungsverhalten vorhanden.

Um den Mieterinnen und Mietern einen umfangreichen Service bieten zu können und dem Selbstverständnis der TAG Gruppe nach Servicequalität gerecht zu werden, wurde auch in 2013 die Strategie, alle Leistungen rund um die Immobilien selbst zu erbringen, konsequent weiter vorangetrieben. So fand insbesondere ein weiterer Aufbau der eigenen Hausmeistermannschaft statt. Diese Hausmeister sind jetzt auch an einigen Großstandorten wie Gera, Erfurt und Döbeln aktiv. Die TAG Gruppe befindet sich seit dem dritten Quartal 2013 in einer Konsolidierungsphase im Bereich der infrastrukturellen und technischen Vertragspartner im Hinblick auf eine energiesparende und damit nachhaltige Prozesslandschaft.

Weiterhin wurden neue Mieterbüros eröffnet, um noch besser für die Mieter erreichbar zu sein. Im Forderungsmanagement bietet die TAG Gruppe auch weiterhin Hilfestellung für rückständige Mieter an; so kümmert sich hierum beispielsweise in Döbeln eine Sozialmanagerin, die die Mieterinnen und Mieter bei finanziellen Schwierigkeiten noch besser berät.

## Soziale Verantwortung

Wie schon in den Vorjahren hat die TAG Gruppe auch in 2013 ihr soziales Engagement für die Mieterinnen und Mieter und auch im Rahmen von Quartiersentwicklungen und Nachbarschaftsangelegenheiten weiter ausgebaut.

Als größte Anerkennung der Arbeit wurde der TAG im Mai 2013 die Auszeichnung „Sozialtransferpreis 2013“ der IHK Braunschweig zusammen mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) für ein gemeinsames Projekt in Salzgitter verliehen. Im Rahmen eines Kooperationsvertrages übernimmt die TAG für das von der AWO betriebene Stadtteilzentrum in Salzgitter-Fredenbergl die jährlichen Personal- und Sachkosten. Die Auszeichnung erhielten die Vertragspartner für ein Projekt, welches spezielle Sprachkurse für Migrantinnen inklusive praktischer Lebensbegleitung im deutschen Alltag (Behörden, Kindergärten, Schule, Formulare, Anträge etc.) fördert.

Weiterhin wurde in Salzgitter eine Kooperation mit der Diakonie geschlossen, die die Einrichtung und Betreuung eines Generationentreffs in Salzgitter-Lebenstedt zum Inhalt hat. Dort kommen täglich rüstige Senioren, junge Frauen, Kinder aber auch behinderte Menschen, hilfsbedürftige Alleinstehende und sozial Schwache zusammen und finden zu einer Gemeinschaft, die sich gegenseitig unterstützt und im Quartier um die Nachbarschaft kümmert. Dadurch wird der Zusammenhalt der Menschen im Quartier und eine attraktive Wohnsituation mit sozialer Stärkung gefördert.

Der „meine Szitty-Club Salzgitter e.V.“ hat auch in 2013 mit konstantem Budget weitere Projekte der Kinder-/Jugend- und Seniorenarbeit in den Wohnquartieren der TAG unterstützt, so auch die Ausstattung von Kindergärten, Geschenke zu Weihnachten für Kinder der Tafel e.V., Mittagessenzuspruch für sozial benachteiligte Kinder an der Grundschule Fredenberg, Lehrangebote für benachteiligte Kinder etc.

Ein neues Projekt konnte im Mai 2013 in Döbeln mit „L(i)ebenswert Wohnen“ eröffnet werden. Hier wurden in Zusammenarbeit mit örtlichen Handwerkern und Versorgungsunternehmen zwei Wohnungen zu einer Begegnungsstätte umgebaut, die mit einer umfangreichen Bibliothek, komplett eingerichtetem Kinderzimmer und Computerplätzen nun den Bewohnern, unterstützt von zwei Sozialarbeitern, zur Verfügung stehen. Auch hier wird das Miteinander im Stadtquartier gefördert und eine sorgende Gemeinschaft initiiert.

In den Stadtquartieren an unterschiedlichen Standorten engagiert sich die TAG weiter in Quartiersräten und Vereinen, so z.B. in den Quartiersräten Marzahn und Hellersdorf oder im Verein „Die Platte lebt“ in Schwerin. Am Standort Bestensee agiert ein eigens eingesetzter Sozialmanager, um das Zusammenleben im Quartier zu fördern.

In Gera fördert die TAG mit anderen großen Wohnungsunternehmen das Projekt INKA, welches zur Förderung der sozialen Integration benachteiligter Bürgerinnen und Bürger, vor allem Jugendlicher, zum beruflichen Wiedereinstieg ins Leben gerufen wurde.

In vielfältigen Einzelmaßnahmen werden Sportvereine (so unter anderem die Nachwuchsfußballer des 1. FC Post und des VfL 1990 in Gera und auch des 1. FC Marzahn), Kindergärten (u.a. in Strausberg und Moers), Mieter- und Stadtteilstiftungen (z.B. Sommerfest in Erfurt, Stralsunder Wiesenfest, Mieterfest zum Dank für die Hochwasserzeit in Döbeln und vieles mehr) unterstützt bzw. veranstaltet.

## Fazit

Nachhaltiges Handeln ist ein Grundpfeiler der Geschäftspolitik der TAG Gruppe. Dies umfasst sowohl die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien zur Erzielung stabiler Cashflows, Erhaltung bzw. Steigerung der Werte der Immobilien und Hebung von Potenzialen als auch die Übernahme ökologischer und sozialer Verantwortung. Die TAG Gruppe engagiert sich an vielen Standorten sozial, um Wohnquartiere zu entwickeln und die Attraktivität von Stadtvierteln zu verbessern, um so auch einen Mehrwert für ihre Mieterinnen und Mieter zu schaffen. Alle diese Maßnahmen zielen letztendlich darauf ab, dass sich die Attraktivität der Wohnungen der TAG Gruppe erhöht. Dieses Grundprinzip konnte im Jahr 2013 weiter im Konzern verankert werden und wird auch in Zukunft das Handeln aller Beteiligten bestimmen.

## Die TAG Aktie

Mit zunehmender Bewältigung der Euro-Krise, die Europa und die Welt in den vergangenen vier Jahren in Atem gehalten hat, konnte sich die Wirtschaftslage in vielen europäischen Staaten in den vergangenen Monaten stabilisieren. Von der wirtschaftlichen Erholung in Europa konnten auch die deutschen Aktienwerte im Jahr 2013 profitieren. Der Leitindex DAX konnte während des Jahres nur eine Richtung und schloss mit 9.552 Punkten, dem größten Plus seit knapp zehn Jahren, die Rekordmarke von 10.000 Punkten im Visier. Für positive Impulse sorgten darüberhinaus das historisch niedrige Zinsumfeld als auch die weitergehend expansive Fiskal- und Geldpolitik.

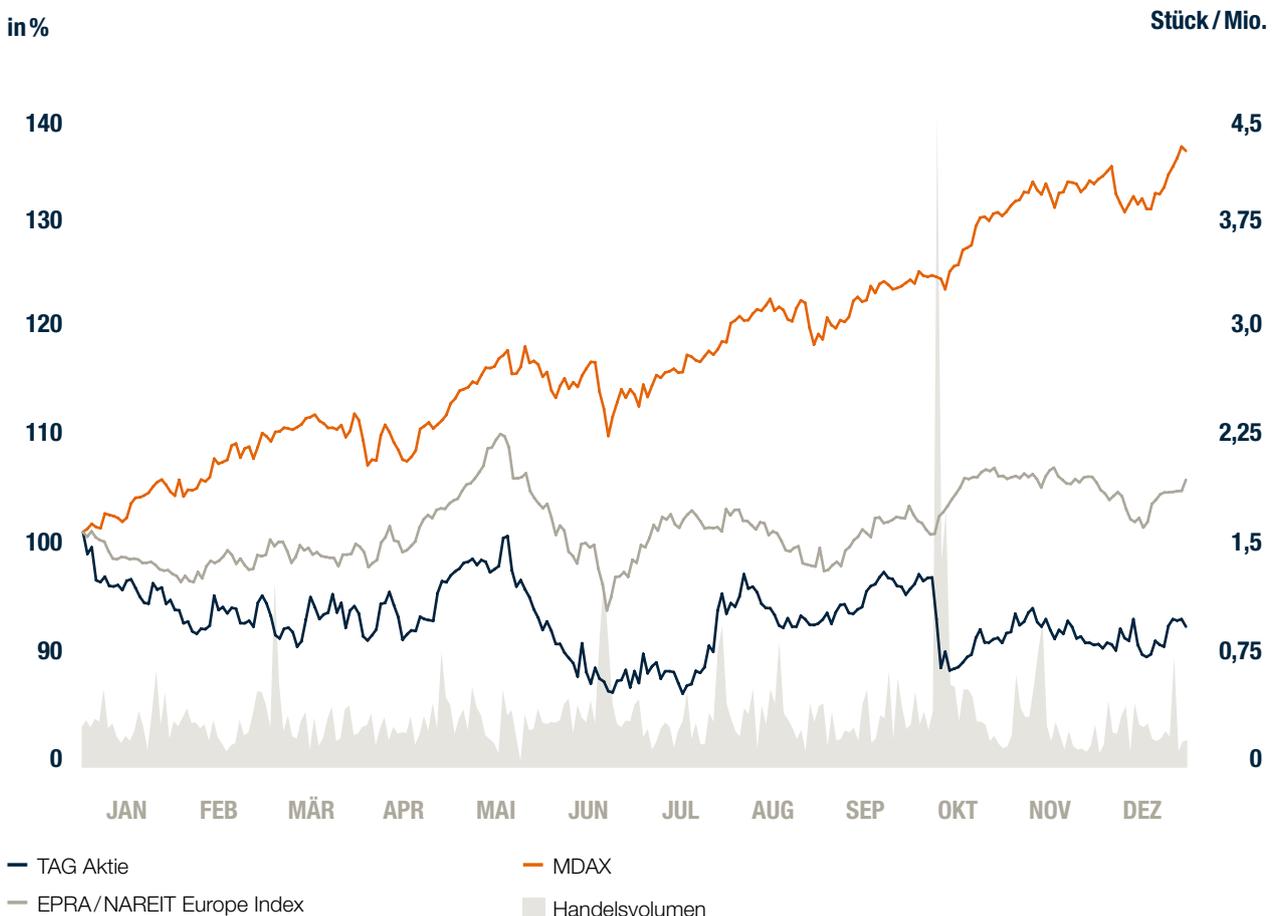
Vor diesem Hintergrund entwickelte sich der Kurs der im MDAX gelisteten TAG Aktie im Jahresverlauf 2013 mit leicht fallenden Kursen (-9%) und konnten mit den vergleichbaren Indizes nicht Schritt halten; der europäischen

Immobilien-Index EPRA legte um 5 %, der MDAX während des Jahres sogar um 36 % zu. Notierte der Kurs der TAG Aktie zu Jahresanfang 2013 mit einem Jahreshoch von EUR 9,65, schloss der Kurs am 30.12.2013 bei EUR 8,78.

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien mit 131.298,317 zum Ende des Monats Dezember 2013 sind im Vergleich zum Jahresende 2012 durch Ausübung von Wandlungsrechten um 560.321 Aktien gestiegen. Der Free Float liegt nach wie vor bei 100 %. Bei einem Schlusskurs von EUR 8,78 am 30. Dezember 2013 beläuft sich die Marktkapitalisierung der TAG auf EUR 1.152.799,3 Mio. Das durchschnittlich gehandelte Tagesvolumen in 2013 betrug 310.200 Stück.

In der Hauptversammlung am 14. Juni 2013 wurden die Herren Lothar Lanz, Finanzvorstand der Axel Springer AG, und Dr. Philipp Wagner, Rechtsanwalt, neu in den Aufsichtsrat der TAG gewählt.

### Aktienkursentwicklung in 2013



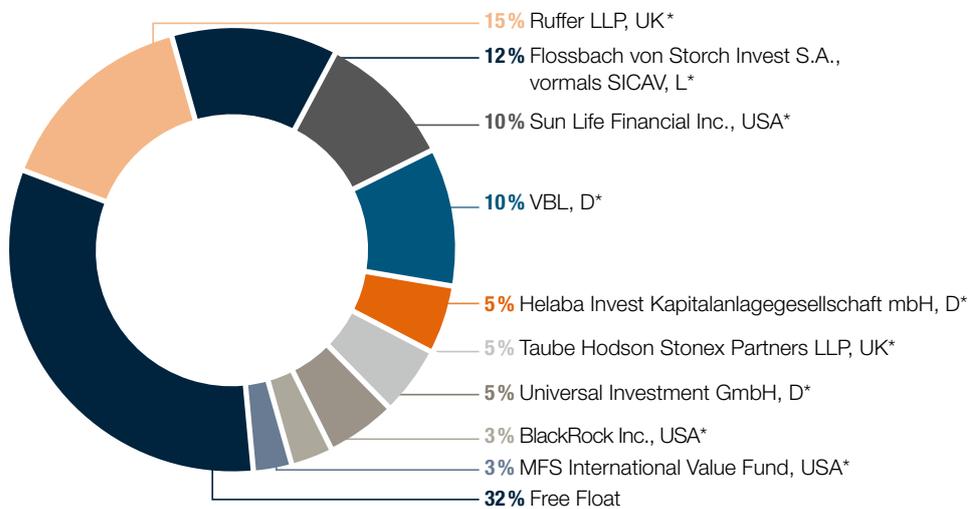
Weitere Veränderungen stehen für die Hauptversammlung im kommenden Juni 2014 an:

Der Vorsitzende des Aufsichtsrat Herr Dr. Lutz R. Ristow scheidet mit Ablauf der Hauptversammlung altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Sein Stellvertreter Herr Prof. Dr. Ronald Frohne wird sein Amt ebenfalls aus persönlichen Gründen niederlegen. Als Nachfolger sollen die Herren Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht und Dr. Ingo-Hans Holz, jeweils Berlin, vorgeschlagen werden. Beide Herren stellen mit

ihrer Expertise und langjährigen Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt eine Bereicherung des Aufsichtsgremiums der TAG dar. Als Kandidat für die Nachfolge im Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden ist Herr Lothar Lanz vorgesehen.

Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie bilden unverändert die Hauptaktionäre der TAG Aktie.

### Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2013



\* Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen

## Unternehmensanleihe

Anfang August 2013 wurde eine Unternehmensanleihe der TAG in Form einer fest verzinslichen Schuldverschreibung in einem Volumen von EUR 200 Mio. innerhalb weniger Tage erfolgreich platziert. Die Anleihe mit einer Laufzeit von bis zu fünf Jahren wurde zu „pari“ emittiert und wird mit einem Kupon von 5,125 % p.a. verzinst. Sie ist im Freiverkehr (Open Market), Entry Standard, der Frankfurter Wertpapierbörse mit Teilnahme im Prime Standard für Unternehmensanleihen unter ISIN XS0954227210 einbezogen.

Zum 7. Februar 2014 wurde im Rahmen einer Privatplatzierung das Kapital der Anleihe um weitere EUR 110 Mio. erhöht. Die Begebung erfolgte zu 103 % des Nennwertes und damit etwa zum aktuellen Kurs der Anleihe. Der Erlös aus der Aufstockung der Anleihe wird in erster Linie zur weiteren Optimierung der Kapital- und Finanzierungsstruktur verwendet, insbesondere zur Rückführung höher verzinslicher Bankdarlehen. Darüber hinaus beabsichtigt die Gesellschaft, den Nettoerlös für die Finanzierung des weiteren Wachstums der TAG und für weitere allgemeine Unternehmenszwecke zu nutzen.

## Wandelschuldverschreibungen

Ende Juli 2013 hat die TAG den Inhabern von drei verschiedenen Wandelschuldverschreibungen, die in den Jahren zwischen 2010 und 2012 begeben worden sind, ein Angebot zum Rückkauf unterbreitet. Das Angebot führte zu einer Rücknahme in Höhe von insgesamt nominal EUR 76,4 Mio. und wurde mit Mitteln aus der zeitgleich begebenen Unternehmensanleihe finanziert. Durch diese Maßnahme wurde der Verwässerungseffekt der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen vermindert.

Am 18. Oktober wurde die Kündigung und vorzeitige Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung über EUR 30 Mio. 5/2010/2015, Zinssatz 6,375 % p.a., Wandlungspreis EUR 5,0263 (ISIN: DE000A1ELQFO), bekanntgegeben. Dies war möglich, da auf Grund erfolgter Rückkäufe der Gesamtnennbetrag der noch ausstehenden Schuldverschreibungen unter 20% des Gesamtnennbetrags der ursprünglich begebenen Schuldverschreibungen gefallen war. Die Inhaber der Anleihe hatten während des Ausübungszeitraums vom 12. November 2013 bis zum 2. Dezember 2013 letztmalig die Gelegenheit, ihr Wandlungsrecht gemäß den geltenden Anleihebedingungen auszuüben, oder die Schuldverschreibungen sind am 3. Dezember 2013 zum Nennbetrag von je EUR 100 vorzeitig zurückgezahlt worden. Für den Zeitraum zwischen dem 13. Mai 2010 bis zum Rückzahlungstag wurden entsprechend die Zinsen in Höhe von 6,375 % p.a. auf den Nennbetrag bezahlt.

## Kapitalmarktkommunikation weiter verstärkt

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die TAG Telefonkonferenzen für Analysten und Investoren im Rahmen der Veröffentlichung der Quartalsergebnisse veranstaltet. Darüber hinaus besuchte der Vorstand regelmäßig Kapitalmarktkonferenzen im In- und Ausland, auf denen das Unternehmen einem größeren Fachpublikum vorgestellt wurde. Parallel hierzu hat sich die TAG auf einer Vielzahl von Road Shows interessierten und potenziellen Investoren, Privatanlegern und Finanzanalysten präsentiert. Die Standorte des TAG Portfolios in Nord und Ost wurden bei verschiedenen Property-Touren gezeigt. Diese Aktivitäten führten kontinuierlich zum Ausbau qualitativ hochwertiger Coverage der Aktie.

## Kontinuierliche Ausschüttung einer Dividende geplant

Die TAG beabsichtigt, ihre Aktionäre durch die kontinuierliche Zahlung einer Dividende am Erfolg des Unternehmens zu beteiligen und einen signifikanten Anteil des Gewinns als Dividende auszuschütten. So soll auf der kommenden Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von 35 Cent je Aktie vorgeschlagen werden.



Steckelhörn, Hamburg

### Eckdaten der TAG Aktie

Börsensymbol	TEG	
Aktiengattung	Inhaber Stammaktien	
ISIN	DE0008303504	
Transparenzlevel	Prime Standard	
Indizes	MDAX, German CDAX Performance, Prime All Share, Prime Financial Services, Classic All Share, DIMAX, EPRA	
WKN	830350	
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler AG, Frankfurt/Main	
Börsenplatz	alle deutschen Börsen inklusive Xetra	
Erstnotierung	02.01.2013	EUR 9,65
Schlussnotierung	30.12.2013	EUR 8,78
Kurs Hoch	02.01.2013	EUR 9,65
Kurs Tief	17.07.2013	EUR 8,16
Aktueller Kurs	31.03.2014	EUR 9,00
Verwässerter NAV je Aktie	31.12.2013	EUR 9,31

# Corporate Governance

## Bericht zur Corporate Governance in der TAG im Geschäftsjahr 2013

„Corporate Governance“ umfasst die Grundsätze der Unternehmensführung und bezeichnet insgesamt den für die Leitung und Überwachung von Unternehmen bestehenden Ordnungsrahmen. Die Corporate Governance steht insbesondere für eine verantwortungsbewusste und auf eine langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung. Vorstand und Aufsichtsrat der TAG Immobilien AG sehen in ihr eine wesentliche Voraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg, da sie das Vertrauen von Aktionären, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit in die Führung und Kontrolle des Unternehmens stärkt. Im Rahmen der Umsetzung der Corporate Governance orientieren sich Vorstand und Aufsichtsrat am Deutschen Corporate Governance Kodex (nachstehend auch „DCGK“ genannt) in seiner jeweiligen Fassung. Gemäß Ziffer 3.10 DCGK erteilen Vorstand und Aufsichtsrat für den Konzern der TAG Immobilien AG folgenden Bericht, der ebenfalls den auf Seite 82 des Geschäftsberichts veröffentlichten Vergütungsbericht umfasst. Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289 a HGB ist auf der Internetseite der TAG unter der Internetadresse [www.tag-ag.com/InvestorRelations](http://www.tag-ag.com/InvestorRelations) im Bereich „Erklärung zur Unternehmensführung“ abrufbar.

### Entsprechenserklärung

§ 161 AktG verpflichtet den Vorstand und den Aufsichtsrat jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen des DCGK entsprochen wurde und welche Empfehlungen nicht angewandt werden. Die zuletzt im Dezember 2012 verabschiedete Entsprechenserklärung wurde im Jahre 2013 mehrmals aktualisiert, da der Aufsichtsrat in seiner Februarsitzung die Einführung einer Altersgrenze für AR-Mitglieder und die Einrichtung von Ausschüssen beschloss.

In der Hauptversammlung am 14. Juni 2013 stimmten die Aktionäre daraufhin einer Änderung der Satzung zur Festlegung einer gesonderten Vergütung für die Ausschussmitglieder zu, so dass eine erneute Aktualisierung der Entsprechenserklärung Gegenstand der AR-Sitzung am 11. September 2013 war und anschließend veröffentlicht wurde.

Soweit von den Vorgaben des Kodexes des DCGK abgewichen wird, so hat dies überwiegend technische Gründe. Wegen der Begründung der Abweichungen von den Empfehlungen des DCGK wird an dieser Stelle auf die im September 2013 veröffentlichte und im Anschluss an diesen Bericht abgedruckte Entsprechenserklärung verwiesen. Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung am 2. Dezember 2013 mit seiner eigenen Arbeitsweise und Effizienz befasst. In diesem laufenden Prozess sind Anregungen der Mitglieder des Gremiums aufgenommen und umgesetzt worden.

### Besetzung des Aufsichtsrats und „Diversity“

Gemäß Ziffer 5.4.1 des DCGK soll der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die

Tätigkeit des Unternehmens, potenzielle Interessenskonflikte, eine festzulegende Altersgrenze für AR-Mitglieder und eine Vielfalt (Diversity) berücksichtigen soll. Der Aufsichtsrat hat seine Ziele und Kriterien zur Besetzung des Aufsichtsrates für die Besetzung des Gremiums wie folgt festgelegt:

- Jedes Mitglied des Aufsichtsrates soll über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen und hinreichend unabhängig sein. Jedes Aufsichtsratsmitglied achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seines Mandats genügend Zeit zur Verfügung steht. Aufsichtsratsmitglieder sollen nicht länger amtierend als bis zum Ende der Hauptversammlung, die auf Vollendung ihres 75. Lebensjahres folgt.
- Jedes Aufsichtsratsmitglied, das außerdem dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, darf insgesamt nicht mehr als fünf Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Gesellschaften wahrnehmen, die nicht dem Konzern derjenigen Gesellschaft angehören, in der die Vorstandstätigkeit ausgeübt wird.
- Dem Aufsichtsrat dürfen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft angehören. Dem Aufsichtsrat sollen mindestens zwei nach seiner Einschätzung unabhängige Mitglieder angehören. Ein Aufsichtsratsmitglied ist insbesondere dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenskonflikt begründen kann.

- Vorstandsmitglieder dürfen vor Ablauf von zwei Jahren nach dem Ende ihrer Bestellung nicht Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft werden, es sei denn, ihre Wahl erfolgt auf Vorschlag von Aktionären, die mehr als 25 % der Stimmrechte an der Gesellschaft halten. In diesem Fall soll der Wechsel in den Aufsichtsrat eine der Hauptversammlung zu begründende Ausnahme sein.

Insgesamt werden, neben den ohnehin vorausgesetzten Kenntnissen und Fähigkeiten sowie fachlichen Eigenschaften der Mitglieder des Aufsichtsrates und den durch § 100 Abs. 5 AktG vorgeschriebenen Kenntnissen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung, besondere Kenntnisse und Erfahrungen über den Deutschen Immobilienmarkt, den Kapitalmarkt und über die Aufnahme von Fremdkapital sowie über sonstige in der TAG Gruppe vorliegende Geschäftsaktivitäten erwartet. Dabei wird auf eine angemessene Beteiligung von Frauen geachtet. Die vorgenannten Ziele werden jeweils im Rahmen einer Neubesetzung des Aufsichtsrates bzw. bei den Wahlvorschlägen beachtet.

Die TAG strebt an, eine angemessene Vertretung von Frauen in den Führungspositionen zu erreichen. Die aktuelle Frauenquote beträgt im Aufsichtsrat 1/3, im Vorstand 1/4 und liegt in der zweiten Führungsebene bei rund 50 %. Die Festlegung einer verpflichtenden Frauenquote halten Aufsichtsrat und Vorstand nach wie vor nicht für zielführend.

## Offenlegung von Interessenskonflikten

Bestandteil guter Corporate Governance ist die Offenlegung und Transparenz derjenigen Geschäftsvorfälle, die zu Interessenskonflikten führen können:

Die konzerninternen Rechtsgeschäfte sind Bestandteil des von der Gesellschaft aufgestellten und vom Wirtschaftsprüfer geprüften Abhängigkeitsberichtes, der für das Geschäftsjahr 2013 über die Rechtsbeziehungen zwischen der TAG und der Colonia Real Estate AG aufgestellt wurde. Soweit Rechtsgeschäfte innerhalb des Konzerns durchgeführt wurden, lagen jeweils Gegenleistungen vor, daneben erfolgten die Rechtsgeschäfte zu marktüblichen Konditionen. Herr Prof. Dr. Ronald Frohne steht der Rechtsanwaltskanzlei Noerr LLP nahe, ist dieser jedoch weder gesellschaftsrechtlich noch als Partner noch über eine Gewinnbeteiligung verbunden. Die Kanzlei hat im Jahre 2013 Beratungsleistungen zu gesellschaftsrechtlichen Fragestellungen erbracht, einen Rechtsstreit prozessual begleitet und an den durchgeführten Akquisitionen und Kapitalmaßnahmen mitgewirkt. Die Mandatierung dieser Kanzlei, die im Jahre 2013 ein Honorar in Höhe von EUR 303.818,63 (Netto) in Rechnung gestellt hat, erfolgte mit Zustimmung des Aufsichtsrates. Auch im Übrigen sind Interessenskonflikte zwischen der Gesellschaft und den Mitgliedern des Aufsichtsrates oder des Vorstandes, z. B. durch Wahrnehmung von Beratungs- und Organfunktionen, bei Dritten oder Geschäftspartnern nicht aufgetreten.

## Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte und Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Berichtsjahr haben Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes Aktien der TAG Immobilien AG erworben und auch verkauft. Die Gesellschaft hat die Geschäfte durch Mitteilungen gemäß § 15 a WpHG bekanntgegeben:

Kauf von 105.341 Aktien sowie Ausübung von Wandlungsrechten (nominal 542.100) in 107.455 Aktien durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Lutz R. Ristow, Verkäufe von insgesamt 250.000 Aktien durch den Aufsichtsrat Prof. Dr. Ronald Frohne; Kauf von 6.005 Aktien sowie Ausübung von Wandlungsrechten (nominal 110.000) in 21.884 Aktien durch den Vorstandsvorsitzenden Rolf Elgeti. Insgesamt halten die Mitglieder des Aufsichtsrates per 31. Dezember 2013 rund 1,56%, der Vorstand rund 0,14% des Aktienkapitals.

Per 31. Dezember 2013 wurden folgende Aktien und Wandelschuldverschreibungen gehalten:

Aktionäre	Anzahl Aktien	Wandelschuldverschreibungen
Dr. Lutz R. Ristow und Rita Ristow	1.987.269	164.517
Albert Asmussen GmbH (Prof. Dr. Ronald Frohne)	59.677	6.750
Rolf Elgeti (Vorstandsvorsitzender)	174.884	–
Dr. Harboe Vaagt	2.585	–
Georg Griesemann	1.290	–
Claudia Hoyer	6.000	–

### Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates wurde durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. August 2011 angepasst. Seitdem erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrates für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von EUR 20.000,00 zuzüglich der Prämien für eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D & O Versicherung), der Stellvertreter des Vorsitzenden erhält das 1,5-fache der Grundvergütung, der Vorsitzende des Aufsichtsrates eine feste Vergütung in Höhe von EUR 175.000,00. Eine variable Vergütung, die sich

am Erfolg der Gesellschaft orientiert, wird nicht gewährt. Nach Auffassung der Gesellschaft wird eine rein funktionsbezogene Vergütung des Aufsichtsrates für deren überwachende Aufgaben besser gerecht.

Daneben erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses eine gesonderte Vergütung, der Vorsitzende erhält EUR 10.000,00, die Mitglieder jeweils EUR 5.000,00, die Mitglieder des Personalausschusses erhalten ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 500,00 je Sitzung.

Insgesamt wurden folgende Nettovergütungen für das Jahr 2013 gezahlt\*:

Herr Dr. Lutz R. Ristow (Vorsitzender)	EUR 175.000
Herr Prof. Dr. Ronald Frohne (Stellvertreter des Vorsitzenden)	EUR 30.000
Herr Andrés Cramer (bis 14.06.2013)	EUR 10.000
Frau Bettina Stark (bis 14.06.2013)	EUR 10.000
Frau Andrea Mäckler	EUR 20.000
Frau Wencke Röckendorf	EUR 20.000
Herr Lothar Lanz (ab 14.06.2013)	EUR 12.500
Herr Dr. Philipp K. Wagner (ab 14.06.2013)	EUR 10.000

\* Dabei wurden die Sitzungsgelder und Ausschussvergütungen noch nicht vollständig abgerechnet.

### Compliance

Die Compliance („Regelerfüllung“) dient der Einhaltung und Beachtung der für die Geschäftstätigkeit der TAG geltenden gesetzlichen Bestimmungen, der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der unternehmensinternen Richtlinien und Anweisungen. Die Compliance ist neben dem Risikomanagement und der internen Revision Bestandteil des internen Kontrollsystems der TAG. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat

regelmäßig über die Risikolage, das Risikomanagement sowie das Risikocontrolling und die Compliance. Der „Compliance Officer“ und die Abteilung „Interne Revision“ berichten direkt an den Vorstand.

Die ständige Anpassung und Verbesserung der Compliance sowie des Risikomanagements und Beachtung des DCGK bleiben eine ständige Aufgabe des Managements.

## Vorwurf von Interessenskonflikten in der Presse

Seit Oktober 2013 wurde in einer deutschen Tages- und Sonntagszeitung der Vorwurf von vermeintlichen nachteiligen, zu Lasten der TAG gehenden Akquisitionen sowie das Vorliegen von Interessenskonflikten behauptet.

Im Einzelnen wurden der TAG und ihren Organen vorgeworfen, dass

- beim Erwerb der Wohnportfolios in Chemnitz im Jahre 2011 und Eberswalde im Jahre 2012 überhöhte Preise gezahlt und damit möglicherweise zu Lasten der TAG gehandelt worden sei
- bei dem Erwerb eines Hochhauses in Rostock im Jahre 2012 durch Herrn Rolf Elgeti als Vorsitzender des Vorstandes möglicherweise ein Interessenskonflikt bestanden hätte
- die privaten Geschäftsaktivitäten von Herrn Rolf Elgeti in verschiedenen Firmen nicht offengelegt worden seien.

Aufsichtsrat und Vorstand hatten diese Berichterstattung als tendenziös, irreführend und im Übrigen unvollständig bewertet. Der Aufsichtsrat hat ergänzend dem Vorstandsvorsitzenden sein volles Vertrauen ausgesprochen, aber gleichwohl vor dem Hintergrund von negativen Kursreaktionen unmittelbar im Anschluss an die Berichterstattung am 23. Oktober 2013 die PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachstehend „PWC“) beauftragt, die Vorwürfe gegen die Organe der TAG und den Vorstandsvorsitzenden näher zu untersuchen, um weiteren Schaden von der Gesellschaft abzuwenden.

PWC hat im Zeitraum von Oktober 2013 bis Januar 2014 eine Sonderuntersuchung zu den vorgenannten Vorwürfen durchgeführt. Die TAG hat alle ihr vorliegenden Informationen und Dokumente PWC zur Verfügung gestellt. Ebenso hat Herr Rolf Elgeti Auskunft über seine privaten Immobilieninvestments, die er zum überwiegenden Teil bereits vor seinem Amtsantritt im Jahre 2009 eingegangen war und die ihm nicht nur auf Grund seiner vertraglichen Regelungen gestattet waren, sondern die er auch im Einzelnen mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates jeweils abgestimmt hat, erteilt.

PWC hat den Prüfungsbericht im Januar 2014 vorgelegt und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

- Die Wohnungsportfolios in Chemnitz und Eberswalde sind nicht zu einem überhöhten Preis erworben worden.

Der Kaufpreis lag jeweils innerhalb der Bandbreite der bei der TAG eingegangenen Angebote und der durch Dritte einschließlich von PWC ermittelter Marktwerte für die Portfolios. Da die Kaufpreise zum Teil mit Aktien zu einem über dem damaligen Tageskurs liegenden Preis entrichtet wurden, ist von günstigen Finanzierungen zu attraktiven Bedingungen auszugehen.

- Einen in irgendeiner Weise begünstigten Erwerb der Immobilie in Rostock durch den Vorsitzenden des Vorstandes schließt PWC aus. Den Ankauf dieses Objekts hatte die TAG Anfang 2012 geprüft und abgelehnt, bevor es im Oktober 2012 von der Erwerberin, an der Herr Elgeti mit 19% beteiligt ist, erworben wurde. Der gezahlte Kaufpreis lag über dem von PWC im Rahmen der Sonderprüfung auf den Zeitpunkt des damaligen Angebots ermittelten Marktwert.
- Die privaten Immobiliengeschäfte, die Herr Elgeti seit seiner Übernahme des Vorstandsmandats im Jahre 2009 vorgenommen hat, waren durch den Anstellungsvertrag gedeckt und wurden jeweils mit Zustimmung des Aufsichtsratsvorsitzenden vorgenommen. Eine zu Lasten der TAG gehende Einflussnahme auf Akquisitionentscheidungen, Konkurrenz- oder/und Interessenskonflikte durch Herrn Elgeti hat PWC nicht festgestellt.

Aufsichtsrat und Vorstand erachten auf Grund dieser Aussagen und vor dem Hintergrund der gründlichen und mit hoher Detailtiefe durchgeführten Untersuchung die in der Tageszeitung erhobenen Vorwürfe als vollständig ausgeräumt und sehen sich in ihrer bisherigen Bewertung der Behauptungen bestätigt.

Herr Elgeti hat sich darüber hinaus entschlossen, seine privaten Geschäftsaktivitäten auf einen Treuhänder zu übertragen. Herr Elgeti wird, solange er Mitglied des Vorstandes der TAG ist, eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragen, seine Mandate als Geschäftsführer und Komplementär/Gesellschafter in eigener Verantwortung wahrzunehmen (Treuhändermodell). Die Regelungen sind Anfang 2014 in Kraft getreten und beinhalten neben einer Änderung des Dienstvertrages, der die Herr Elgeti bislang gestatteten Aktivitäten künftig untersagt, eine strafbewehrte Unterlassungserklärung, in der sich Herr Elgeti verpflichtet hat, keine Geschäftsaktivitäten in Immobiliengesellschaften mehr durchzuführen und keinen wesentlichen Einfluss auf die bestehenden Engagements auszuüben. Der Aufsichtsrat wurde in den Absprachen mit weitgehenden Informations- und Auskunftsrechten gegenüber dem Treuhänder ausgestattet. Damit sollten künftig Verdächtigungen, Unterstellungen und Vorwürfe über vermeintliche Interessenskonflikte ausgeschlossen sein.

## Entsprechenserklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der TAG Immobilien AG (nachstehend auch: „Gesellschaft“) erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ (nachfolgend: DCGK) – mit der folgenden Ausnahme – in der Fassung vom 15. Mai 2012 entsprochen wurde und in der Fassung vom 13. Mai 2013 entsprochen wird:

Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses der Gesellschaft erfolgt nicht innerhalb von 90 Tagen nach Ende des Geschäftsjahres (Ziffer 7.1.2 DCGK). Der Konzernabschluss wird in Übereinstimmung mit den gesetzlichen

Vorgaben innerhalb der ersten vier Monate nach Beendigung des Geschäftsjahres bzw. acht Wochen nach Ende des Quartals veröffentlicht. Eine weitere Verkürzung der Fristen halten Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft angesichts der Fristunterschiede und auf Grund des damit verbundenen Arbeits- und Kostenaufwandes nicht für vertretbar.

Hamburg, im September 2013

**Vorstand und Aufsichtsrat  
der TAG Immobilien AG**



Kleiststraße, Leipzig

## Bericht des Aufsichtsrats

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

nach dem starken Wachstum der Unternehmensgruppe der TAG Immobilien AG in den Vorjahren und der signifikanten Erweiterungen des Portfolios standen neben der Stärkung der operativen Ertragskraft die Optimierung der Finanzierungs- und Kapitalstruktur sowie die Verbesserung der Organisation im Fokus der Geschäftsaktivitäten. Im ersten Halbjahr wurde die Ende 2012 akquirierte TAG Wohnen GmbH (vormals TLG Wohnen GmbH) auch organisatorisch in den TAG Konzern integriert. Die erfolgreiche Platzierung einer Unternehmensanleihe im Juli 2013 in Höhe von EUR 200 Mio. und deren Aufstockung im Februar 2014 um weitere EUR 110 Mio. unterstreicht, dass der Kapitalmarkt den Kurs der TAG nach wie vor positiv begleitet und der Gesellschaft das für ihre Strategie notwendige Vertrauen entgegenbringt, ungeachtet der in einer Tageszeitung im Herbst letzten Jahres erhobenen Vorwürfe gegen die Organe der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat dankt allen Aktionären und Investoren für die im Geschäftsjahr 2013 gewährte Unterstützung.

### Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in Erfüllung seiner ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben eng begleitet und regelmäßig beraten sowie die Geschäftsführung der Gesellschaft überwacht. Nach Maßgabe des § 90 Abs. 1 und Abs. 2 AktG berichtete der Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung, der strategischen Weiterentwicklung sowie in Hinblick auf die TAG Wohnen GmbH über den Integrationsprozess und weitere Maßnahmen zur organisatorischen Optimierung des Konzerns. Der Aufsichtsrat war an allen Entscheidungen beteiligt, die für die TAG Immobilien AG sowie den Konzern von wesentlicher Bedeutung waren. Wie in den Vorjahren umfasste die Berichterstattung

des Vorstandes die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der TAG und ihrer Konzerngesellschaften, den Gang der Geschäfte, die Risikolage sowie das Risikomanagement und die Compliance.

Die Berichterstattung erfolgte schriftlich und mündlich. Der Vorsitzende des Vorstandes stand mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden in ständigem Kontakt, um sich über wichtige Geschäftsvorfälle abzustimmen. Vorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Erstmals hat der Aufsichtsrat aus seinem Kreis Ausschüsse gebildet. Seit dem 16. April 2013 besteht ein Prüfungsausschuss (Audit Committee) sowie ein Personalausschuss, die beide im Geschäftsjahr 2013 ihre Arbeit aufgenommen haben.

### Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrates

In insgesamt sechs ordentlichen Präsenzsitzungen hat der Aufsichtsrat sich jeweils über den Fortgang der Geschäftsentwicklung informieren lassen sowie Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. In eilbedürftigen Vorgängen wurden Beschlüsse auch außerhalb von Sitzungen im Rahmen von Telefonkonferenzen oder im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Kein Mitglied des Gremiums hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

Im Mittelpunkt der Sitzung vom 26. Februar 2013 standen Erörterungen zum vorläufigen Ergebnis 2012 und dem der Hauptversammlung zu unterbreitenden Dividendenvorschlag. Aus dem operativen Geschäft wurde insbesondere über die Integration der TAG Wohnen GmbH und der weiteren Akquisitionen aus dem Geschäftsjahr 2012 berichtet.

Der Aufsichtsrat hat sich in dieser Sitzung mit der Bildung von Ausschüssen befasst und die Bildung eines Prüfungsausschusses sowie eines Personalausschusses beschlossen. Schließlich standen Erörterungen zur Corporate Governance und zur Fortschreibung der Kriterien für die Besetzung des Aufsichtsrates auf der Tagesordnung dieser Sitzung.

In der bilanzfeststellenden Sitzung am 16. April 2013 setzte sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss 2012 und dem Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftsprüfer auseinander, die persönlich über das Ergebnis der Prüfung berichteten und den aufgestellten Abschluss mit dem Gremium eingehend erörterten. In dieser Sitzung wurden darüber hinaus die Beschlussgegenstände der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung am 14. Juni 2013 beschlossen sowie auf Empfehlung des Personalausschusses die Kandidaten für die anstehende Wahl zum Aufsichtsrat benannt.

Ausführlich berichtete der Vorstand über die Einführung eines einheitlichen ERP-Systems im TAG Konzern sowie über die Vereinheitlichung von Arbeitsprozessen und deren Standardisierung (TAG 2.0). Der Aufsichtsrat stimmte dem Budget zu, das für die Einführung des konzern-einheitlichen ERP-Systems vorgelegt wurde.

In der Sitzung vom 13. Juni 2013 befasste sich der Aufsichtsrat u. a. mit der Refinanzierung des Wohnimmobilienportfolios der Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH sowie der Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Gesellschaften, die zum

Teilkonzern der Colonia Real Estate AG gehören. Die Portfolios dieser Gesellschaften waren über eine Ende August 2013 zur Rückzahlung fälligen CMBS-Finanzierung finanziert. Der Vorstand berichtete über den Stand der Refinanzierung und die zur Ablösung der CMBS-Finanzierung vorgesehene Aufnahme klassischer Hypothekendarlehen, die zwischenzeitlich an die Stelle der CMBS-Finanzierungen getreten sind. Schließlich stellte der Vorstand weitere Verkäufe von Objekten aus dem Gewerbeportfolio vor. Der Aufsichtsrat trägt die Strategie, das Gewerbeportfolio sukzessive je nach regionaler Marktlage und Nachfrage zu reduzieren und die Unternehmensgruppe damit weiter auf die Wohnungswirtschaft zu fokussieren, mit.

In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung vom 14. Juni 2013, die im Anschluss an die Hauptversammlung und Wahl der neuen Aufsichtsratsmitglieder stattfand, wurde Herr Dr. Ristow zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt, Herr Prof. Frohne zu seinem Stellvertreter. Im Übrigen wurde in dieser Sitzung die Begebung einer Unternehmensanleihe in einem Volumen von bis zu EUR 200 Mio. erörtert, deren Mittel u. a. zum teilweisen Rückkauf der von der TAG begebenen Wandelanleihen verwendet werden sollten. Der Aufsichtsrat erklärte sich grundsätzlich mit einer Begebung einverstanden.

Den Schwerpunkt der Aufsichtsratssitzung vom 11. September 2013 bildeten Themen aus dem klassischen operativen Geschäft. Der Vorstand berichtete insbesondere über die aktuellen Maßnahmen der TAG zur Verbesserung der Mieterzufriedenheit und zum Abbau von Leerständen. Wiederum wurde ausführlich über das ERP-Projekt gesprochen.

In der Aufsichtsratssitzung vom 2. Dezember 2013 befasste sich der Aufsichtsrat im Anschluss an die vorangegangene Sitzung des Prüfungsausschusses mit der bilanziellen Behandlung der Immobilienbewertung sowie mit dem Budget 2014. Aus dem operativen Geschäft trug der Vorstand in dieser Sitzung die Akquisition zu einem etwa 3.000 Einheiten umfassenden Portfolio vor, die noch im Dezember 2013 beurkundet werden konnte. Ferner stimmte der Aufsichtsrat dem, wenn auch aufschiebend bedingten, Verkauf des Gewerbeobjekts St.-Martin-Straße in München zu.

Schließlich nahm der Aufsichtsrat die nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex vorgesehene Effizienzprüfung in der Dezembersitzung für das Jahr 2013 vor, deren Ergebnis in der Sitzung ausführlich besprochen wurde.

## Sitzungen in den Ausschüssen des Aufsichtsrates

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat im Jahre 2013 Ausschüsse gebildet. Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr zwei Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss
- Personalausschuss

Dem Prüfungsausschuss obliegen die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung bzw. Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstandes. Der Ausschuss erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, der Risikofassung, des Risikomanagements und der Angemessenheit der Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems. Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses zählt zudem die Vorbereitung der Bestellung des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung und Prüfung der erforderlichen Unabhängigkeit. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand im Bereich

Rechnungslegung und Abschlussprüfung, und die Zusammensetzung erfüllt alle Maßnahmen zur Unabhängigkeit im Sinne der EU-Empfehlungen zu den Aufgaben von Aufsichtsratsmitgliedern und der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex.

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

Grundsätzlich werden in den Ausschüssen die Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsgremium zu behandeln sind, vorbereitet. Soweit gesetzlich zulässig, können einzelnen Ausschüssen durch die Geschäftsordnung oder durch Beschlüsse des Aufsichtsrats Entscheidungsbefugnisse übertragen werden. Die Ausschussvorsitzenden berichten in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig und umfassend über die Inhalte und Ergebnisse abgehaltener Ausschusssitzungen.

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr vier Sitzungen durch, in denen er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit behandelte. Schwerpunkt der Beratungen bildete im Jahre 2013 die bilanzielle Bewertung der Immobilien, die vor dem Hintergrund neuer IFRS-Regeln zu einer Überprüfung der bisherigen Methodik der TAG und im Ergebnis zu einer teilweisen Anpassung führte. Daneben erörterte der Prüfungsausschuss die im Herbst 2013 begonnene Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses, die Zwischenberichte des Geschäftsjahres

und das Risikomanagementsystem der TAG. Daher nahmen an den Sitzungen zeitweilig auch Vertreter des Abschlussprüfers teil. Der Prüfungsausschuss sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Jahr 2013 aus. Schließlich nahm der Prüfungsausschuss in seiner Dezembersitzung den Bericht des für die IT Verantwortlichen entgegen.

Der Prüfungsausschuss setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Herr Prof. Dr. Ronald Frohne (Vorsitzender)  
Herr Dr. Lutz R. Ristow  
Herr Lothar Lanz  
Frau Andrea Mäckler

Der Personalausschuss, der im Geschäftsjahr drei Mal tagte, setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Herr Dr. Lutz R. Ristow (Vorsitzender)  
Herr Prof. Dr. Ronald Frohne  
Frau Wencke Röckendorf

## Abschlussprüfer 2013

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss 2013 für die TAG Immobilien AG der von der Hauptversammlung am 14. Juni 2013 gewählten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, gemäß den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erteilt.

Der Abschlussprüfer hat seine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziffer 7.2.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben, die keinen Anlass für Zweifel gab. Die Anforderungen von Ziffer 7.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex an das Auftragsverhältnis zwischen Unternehmen und Abschlussprüfer sind erfüllt.

## Feststellung von Jahresabschluss und Konzernabschluss

Die KPMG Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss und Lagebericht sowie den nach den Internationalen Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich Konzernlagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2013 geprüft. Der Wirtschaftsprüfer erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte der Gesellschaft wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 9. April 2014 intensiv beraten. Der Abschlussprüfer nahm an der Sitzung teil, erläuterte seine Prüfung und stand für Fragen des Gremiums zur Verfügung. Der Abschlussprüfer hat weiter bestätigt, dass das vom Vorstand eingerichtete Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft angeschlossen und auf Grund seiner eigenen Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie der jeweiligen Lageberichte keine Einwendungen erhoben. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,35 je Aktie, schließt sich der Aufsichtsrat an. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde damit vom Aufsichtsrat festgestellt und gebilligt.

## Corporate Governance

Wie in den Vorjahren verfolgte der Aufsichtsrat mit besonderer Aufmerksamkeit die Einhaltung der Grundsätze einer guten Corporate Governance durch das Management. Auf Grund der von den Herren Elgeti und Griesemann in der Colonia Real Estate AG jeweils in Personalunion wahrgenommenen Vorstandsmandate wurde das Risiko von Interessenskonflikten mit besonderer Aufmerksamkeit bedacht. Insoweit sind Konflikte im Jahre 2013 nicht eingetreten.

Soweit in der Presse vereinzelt Vorwürfe auf das Vorliegen von vermeintlichen Interessenskonflikten in den Jahren 2011/2012 und vor dem Hintergrund privater Geschäftsaktivitäten des Vorsitzenden des Vorstandes erhoben wurden, wird auf den Abschnitt im Corporate Governance Bericht verwiesen, in dem Vorstand und Aufsichtsrat zu diesem Thema Stellung nehmen. Der Aufsichtsrat hatte sich am 9. Oktober 2013 entschlossen, die in der Presse erhobenen Vorwürfe durch einen unabhängigen Prüfer prüfen zu lassen. Es wird auf die Seite 48 des Geschäftsberichts verwiesen.

Die Entsprechenserklärung wurde im Geschäftsjahr 2013 vor dem Hintergrund der Bildung der Ausschüsse und einer daraufhin notwendigen Änderung der Satzung zur Vergütung der Ausschussmitglieder mehrmals angepasst. Die jeweils aktualisierten Entsprechenserklärungen wurden vom Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam verabschiedet.

## Personalien

Mit Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung am 14. Juni 2013 schieden Frau Bettina Stark, Generalbevollmächtigte der DKB Bank, sowie Herr Andrés Cramer aus



**Dr. Lutz R. Ristow**

dem Aufsichtsrat aus und standen für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung. Die Hauptversammlung wählte am 14. Juni 2013 als Nachfolger Herrn Lothar Lanz, Finanzvorstand der Axel Springer AG, sowie Herrn Dr. Philipp Wagner, LL.M., Rechtsanwalt, neu in das Gremium. Im Übrigen wurden die Herren Dr. Lutz R. Ristow und Prof. Dr. Ronald Frohne wiedergewählt. Der Aufsichtsrat dankt den ausgeschiedenen Mitgliedern für ihre stets konstruktive Mitwirkung im Aufsichtsrat.

Schließlich spricht der Aufsichtsrat dem Gesamtvorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der TAG sowie allen Konzerngesellschaften, die im Berichtsjahr mit ihrem großen Engagement die Entwicklung und das Wachstum der Unternehmensgruppe erst möglich gemacht haben, seine Anerkennung und seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Hamburg, im April 2014

**Der Aufsichtsrat**

**Dr. Lutz R. Ristow**  
**Vorsitzender**

# Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013

## I. Grundlagen des Konzerns

### Überblick und Konzernstrategien

Die TAG hat im Geschäftsjahr 2013 ihre strategische und operative Position weiter gefestigt und verbessert. Standen die Vorjahre im Zeichen einer dynamischen Entwicklung und eines starken Wachstums, so war das letzte Jahr sowohl durch die Konzentration auf die operative Ertragskraft – unter anderem durch Optimierung der Kosten – als auch durch die Verbesserung der Finanzierungsstruktur geprägt.

Die Schwerpunkte des Wohnimmobilienportfolios liegen in den Regionen Thüringen/Sachsen, in den Großräumen Berlin und Hamburg sowie in der Region Salzgitter und Nordrhein-Westfalen. Im Fokus stehen attraktive und renditestarke Wohnimmobilien in ausgewählten Lagen, die positive wirtschaftliche Wachstums- oder Entwicklungsdaten ausweisen, stabile Mieteinnahmen erwarten lassen und Wertschöpfungspotenzial besitzen. Daneben stehen bei Ankaufsentscheidungen die Synergien und die Verwaltung der neuen Wohnungsbestände durch bestehende Strukturen im Vordergrund, um möglichst kosteneffizient zu agieren.

Die „Highlights“ des Jahres 2013 stellen die folgenden Akquisitionen und Transaktionen dar:

- Januar 2013: Vollzug des Verkaufs von rund 1.400 Wohneinheiten in Berlin für EUR 87 Mio.
- Anfang August 2013: Emission einer Unternehmensanleihe über EUR 200 Mio.
- August 2013: Akquisition von 219 Wohneinheiten in Chemnitz
- August 2013: erfolgreiche Refinanzierung der Quokka-CMBS-Finanzierung über EUR 214 Mio.
- August 2013: Beginn eines Rückkaufprogramms für die Wandelschuldverschreibungen über insgesamt EUR 107 Mio.
- Dezember 2013: Erwerb eines Portfolios in Ostdeutschland über 2.860 Wohneinheiten für rund EUR 70 Mio.
- Dezember 2013: Abschluss der Refinanzierung der TAG Wohnen GmbH (ehemalige TLG Wohnen GmbH) über rund EUR 300 Mio. und der Colonia Portfolio Berlin GmbH über EUR 124 Mio.

Der Wert aller gehaltenen Immobilien lag zum 31. Dezember 2013 mit insgesamt EUR 3,6 Mrd. auf Vorjahresniveau. Die Mietumsätze betragen in 2013 EUR 251 Mio. Das EBT betrug EUR 23 Mio., der FFO (Funds From Operations) rund EUR 68 Mio., und der NAV (Net Asset Value) erreichte zum Jahresende EUR 9,45 je Aktie. Der Loan to Value (LTV) liegt zum 31. Dezember 2013 bei 62,1 %. Die für das Jahr 2013 veröffentlichten Prognosen für Umsatz und FFO konnten damit erreicht werden. Der FFO ermittelt sich aus dem EBT, bereinigt um nicht-zahlungswirksame Bestandteile. Dies sind das Bewertungsergebnis, die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen, Sach- und Finanzanlagen, die Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen, die Erträge aus Erstkonsolidierungen und Entkonsolidierungen, die nicht-zahlungswirksamen Bestandteile und Einmaleffekte des Zinsergebnisses und das Verkaufsergebnis. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft betrug per 31. Dezember 2013 EUR 1,2 Mrd.

In 2013 wurden eine weitere Verbesserung der Finanzierungsstruktur und eine Reduktion der Durchschnittsverzinsung erreicht. Durch die Refinanzierung von über EUR 600 Mio. an Bankkrediten, die Emission einer Anleihe über EUR 200 Mio. und den Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen für rund EUR 107 Mio. konnte eine weitere Diversifizierung der Fremdkapitalinstrumente erreicht werden. Der durchschnittliche Zinsaufwand für Bankkredite konnte auf 3,7 % am 31. Dezember 2013 reduziert werden (Vorjahr: 4,2 %).

Im Rahmen ihrer Strategie hat sich die TAG auf die Akquisition, die Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien spezialisiert. Die Geschäftstätigkeit umfasst neben dem Ankauf und der Bestandshaltung (Vermietung und Verwaltung von Wohnimmobilien) gezielte Maßnahmen zur Bestandsentwicklung mit dem Ziel einer wert- und renditeorientierten Optimierung des Portfolios auch Verkäufe, die zur Arrondierung des Portfolios oder bei günstigen Marktopportunitäten zur Freisetzung von Eigenkapital wirtschaftlich sinnvoll sind. Im Mittelpunkt der Strategie stehen:

- die kostenbewusste Umsetzung von Mietsteigerungspotenzialen und der Abbau von Leerständen
- Investitionen in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotenzial
- die Festigung der Mieterbindung durch stetige Verbesserung des Services, Kundennähe und lokale Verwaltungseinheiten
- die laufende Prüfung und Anpassung interner und externer Prozesse zur Erzielung von Kosteneffizienz und Skaleneffekten

Grundlagen einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes sind ein hochwertiges, renditestarkes, aktiv gemanagtes Immobilienportfolio, sichere Zahlungsströme und eine gesicherte Fremdfinanzierung der Bestände sowie nicht zuletzt eine transparente und klare Corporate Governance. Parallel hierzu soll die TAG Aktie weiterhin als eine sichere und attraktive Assetklasse von ihren Anlegern wahrgenommen werden und sich zum Wohle der Aktionäre entwickeln.

## **Konzernstruktur und Organisation der TAG Gruppe**

Die TAG Immobilien AG steht an der Spitze eines integrierten Immobilienkonzerns. Sie nimmt die Funktionen einer Managementholding wahr und übernimmt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend Aufgaben für die gesamte TAG Gruppe. Zentrale Abteilungen wie die Finanzierungsabteilung, Bilanzbuchhaltung, Controlling, Personal, IT, Einkauf und Recht sind direkt in der TAG Immobilien AG angesiedelt. Der Konzern der TAG besteht aus weiteren Teilkonzernen, operativen Tochtergesellschaften und den Objektgesellschaften, die jeweils Eigentümer von Immobilienbeständen sind und die im Konzernabschluss der TAG konsolidiert werden.

Die wichtigsten Teilkonzerne der TAG Gruppe sind die TAG Potsdam Immobilien GmbH mit rund 24.500 Einheiten, die Colonia Real Estate AG mit rund 19.000 Einheiten, die TAG Wohnen GmbH mit rund 11.500 Einheiten und die Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH mit rund 3.000 Einheiten. Die TAG Potsdam, die Colonia sowie der Bau-Verein verfügen ihrerseits über Tochtergesellschaften und bilden daher Teilkonzerne in der TAG Gruppe. An der Colonia Real Estate AG hält die TAG per 31. Dezember 2013 rund 80% der Stimmrechte. Die Aktie der Colonia ist im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Das von der TAG gehaltene Gewerbeimmobilienportfolio, das per 31. Dezember 2013 einen Marktwert in Höhe von rund EUR 442 Mio. umfasst, wird im Wesentlichen von der TAG Gewerbeimmobilien GmbH gehalten.

Eine Gesamtübersicht aller Gesellschaften ist im Anhang dargestellt.

Die Aufbauorganisation des operativen Geschäfts der TAG ist durch flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege gekennzeichnet. Kern dieser Organisation ist die sogenannte „LIM-Struktur“ (LIM: abgekürzt für Leiter/in Immobilienmanagement). Jedem LIM ist ein regional abgegrenzter Immobilienbestand zugeordnet, dessen Verwaltung dezentral und im Rahmen der genehmigten Budgets weitgehend eigenverantwortlich erfolgt. Der LIM arbeitet wie ein Asset Manager des Wohnimmobilienbestandes und hat die von ihm betreuten Bestände im Hinblick auf Zustand, Leerstand, Modernisierungsmaßnahmen und Mieterzufriedenheit zu betreuen. Hauptaufgabe ist neben der Optimierung der Rendite der reibungslose Ablauf der Mietverwaltung, die wiederum von einzelnen, dem LIM unterstellten Kundenbetreuern wahrgenommen wird. Auf Grund der dezentralen Organisationsstruktur kennt der LIM unmittelbar die von ihm betreuten Bestände. Er ist für die Budgets, Kosteneinhaltung und Planung sowie Durchführung von Bestandsentwicklungsmaßnahmen verantwortlich. Die TAG verfügt im Segment Wohnen derzeit über neun LIMs, die das gesamte TAG Portfolio, das sich über fünf Regionen erstreckt, verwalten. Die LIMs sind dem Vorstand direkt unterstellt. In regelmäßigen Treffen tauschen sich die LIMs untereinander aus und sorgen für eine einheitliche Umsetzung der zentral gesteuerten Unternehmensstrategie und der Vorstandsentscheidungen. Bei Akquisitionen und Ankäufen werden regelmäßig die Expertise und Erfahrung der LIMs genutzt. Daneben werden durch ein zentrales Immobilienmanagement Abläufe vereinheitlicht, überregionale Rahmenverträge ausgehandelt sowie Produkte und Dienstleistungen gruppenübergreifend geprüft.

Die TAG setzt zur Kontrolle und Steuerung ihrer Geschäftstätigkeit ein modernes und laufend aktualisiertes Steuerungssystem ein. Wesentliche Kennzahlen, die regelmäßig ermittelt und berichtet werden, sind im Bereich der Umsatzerlöse die Entwicklung der Mieterlöse und des Leerstands sowie die aktuelle Quadratmetermiete. Weitere wesentliche operative Kennzahlen sind die durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen. Für die Konzernsteuerung werden insbesondere regelmäßig die Entwicklung des NAV, des FFO und des LTV geplant und ermittelt.

Die aktuelle Liquiditätssituation und die Liquiditätsplanung für die nächsten 12 Monate werden regelmäßig und zeitnah erstellt. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe überwacht. Die regelmäßige Ermittlung der laufenden Ergebnisse auf Objektebene sowie auf Ebene der einzelnen Geschäftsbereiche und auf Konzernebene sind Bestandteile dieser Steuerung, die direkt mit dem zuständigen Vorstandsmitglied erfolgt.

Auf Vorstandsebene stellen sich die Zuständigkeiten im Wesentlichen folgendermaßen dar:

- CEO: Strategie, Personal, IR/PR/Marketing, An- und Verkauf, Finanzierung, Cashmanagement, Gewerbe
- CFO: Steuern, Controlling, Rechnungswesen
- COO: Immobilienmanagement, FM-Dienstleistungen, Shared Service Center, Einkauf, Datenmanagement
- CCO/CIO: Recht, IT, Wohnungseigentumsverwaltung, Compliance, Interne Revision, Gerichtliches Mietkassio

## Forschung und Entwicklung

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

## II. Wirtschaftsbericht

### a) Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Finanz- und Schuldenkrise hat sich insbesondere in den rezessionsgeplagten Mitgliedstaaten des Euroraumes durch stabilisierende Maßnahmen der EZB, wie z. B. Entlastung bei Kreditzinsen und Erleichterung von Kreditneuaufnahme, beruhigt. Parallel zieht die Weltkonjunktur nach und nach an, vor allem aus den Industrieländern erwarten Konjunkturoperaten spürbare Impulse für Exporte und Investitionen. Die Heterogenität zwischen den Mitgliedstaaten wird aber unverändert groß bleiben. Vor diesem Hintergrund zeigt die deutsche Wirtschaft ein moderates Wachstum mit 0,4 %, maßgeblich begründet auf privatem Konsum, und bleibt damit leicht hinter den Erwartungen zurück.

Die Wirtschaftsprognose des ifo-Instituts für 2014 für Deutschland fällt positiv aus, wenn auch gleichzeitig vor möglichen Preisblasen durch äußerst günstige Bereitstellung von Liquidität gewarnt wird: Die Unsicherheit bei den Unternehmen ist gesunken und das Interesse an vergleichsweise sicheren Investitionen in Deutschland wächst. Die Einkommensperspektiven privater Haushalte sind ebenfalls gut. Der Präsident des Münchner ifo-Instituts erwartet ein moderates Wachstum von 1,9 % für 2014 bei einer Inflationsrate von 1,6 % in 2013 auf 1,5 % in 2014. Zudem prognostiziert das ifo-Institut weiterhin, dass sich die Arbeitslosenquote in 2014 bei 6,8 % stabilisieren wird (nach 6,7 % in 2013).

### b) Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

Der Immobilienstandort Deutschland erscheint im europäischen Vergleich sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien nach wie vor attraktiv. Dies belegt auch der im Folgenden dargestellte Überblick über die im vergangenen Jahr gehandelte Anzahl an Wohnimmobilienportfolios. Gleichzeitig wird dieser hohe Stellenwert des deutschen Immobilienmarktes durch die Finanz- und Eurokrise gestützt, die das Interesse an Investitionen in Sachwerte belegt, wie z. B. Rohstoffe und Immobilien auf Grund von attraktiven Risikoprämien sowie der Angst vor dem Anstieg der Inflationsrate. Weiter wird diese Tendenz durch die momentan äußerst niedrigen Zinsen unterstützt. Somit gilt Deutschland aktuell als sicheres Anlageziel für Immobilieninvestments.

#### Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes

Im vergangenen Jahr wurde auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilienportfolios ein neuer Rekord erreicht. Das Transaktionsvolumen belief sich in 2013 auf EUR 13,8 Mrd. und stieg somit das vierte Jahr in Folge. Die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten legte in 2013 nochmal im Vergleich zum Vorjahr von rund 193.000 Einheiten auf 221.000 Einheiten zu. Die Zahl der gehandelten Portfolios stieg im Vergleich zum Vorjahr von 165 auf 193. Bemerkenswert ist, dass, wie bereits im letzten Jahr, mehrere Transaktionen mit über 10.000 Einheiten erfolgreich abgewickelt wurden. Die mit Abstand größte Käufergruppe waren – nicht zuletzt auf Grund des Deutsche Wohnen AG/GSW AG Deals – Immobilien AGs mit einem Anteil von 54 %. In Hinblick auf die Käuferherkunft dominieren einheimische Investoren mit einem Anteil von knapp 75 % am Transaktionsvolumen deutlich, gefolgt von Luxemburger Investoren (ca. 6 %) und Käufern aus Österreich (5 %).

Für 2014 geht das Immobiliendienstleistungs-Unternehmen Savills davon aus, dass der Markt für Wohnimmobilien sein zyklisches Hoch erreicht haben könnte, da die Zahl der Großtransaktionen mangels Angebot zurückgehe. Vieles am Kapitalmarkt werde sich in Form von Börsengängen (die nicht in der Umsatzstatistik geführt werden) sowie Unternehmensfusionen und -übernahmen abspielen.

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

### **Region Thüringen/Sachsen**

Einen bedeutenden Standort des TAG Portfolios mit knapp 32.000 Einheiten stellt die Region Thüringen/Sachsen dar; hier liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei EUR 4,88 pro m<sup>2</sup>.

Thüringen hat etwa 2,2 Mio. Einwohner, die in 1,1 Mio. Haushalten leben. Zum Vergleich: Sachsen zählt rund 4,1 Mio. Einwohner bei 2,2 Mio. Haushalten. Demographisch betrachtet fand seit den 1990er Jahren eine Abwanderung von den östlichen Bundesländern in den Westen statt. Diese Bewegung hat sich in den letzten Jahren stark verlangsamt – unter anderem, weil sich die wirtschaftliche Situation im Osten verbessert hat, was deutlich in rückläufigen Arbeitslosenzahlen zum Ausdruck kommt.

Zurzeit erleben viele ostdeutsche Städte einen Zuzug, denn viele Menschen ziehen vom Land in die nahegelegenen Großstädte, da sie dort ein besseres wirtschaftliches, soziales und kulturelles Angebot vorfinden. Von diesem positiven Trend profitieren insbesondere Dresden und Leipzig. Mit der deutlich positiven Bevölkerungsentwicklung in den ostdeutschen Großstädten geht eine erhöhte Wohnungsnachfrage einher. Dies wirkt sich auf das Angebot an attraktiven Wohnungen und insbesondere auf Mietpreise aus, da gleichzeitig durch den Rückgang von Wohnungsneubau eine Knappheit herrscht.

Die thüringische Hauptstadt Erfurt ist mit über 203.000 Einwohnern die größte Stadt des Bundeslandes. Parallel zu der positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen profitiert der Erfurter Mietmarkt ebenfalls von einer positiven ökonomischen Grundstimmung in der Region, die sich in steigenden Wohnungsmieten in den letzten Jahren niederschlägt.

### **Großraum Berlin**

Berlin ist die deutsche Hauptstadt und Sitz der deutschen Regierung. Im Jahr 2013 zählte das Land Berlin rund 3,4 Mio. Einwohner. Unvermindert weist Berlin einen starken Zuzug insbesondere aus europäischen Nachbarländern auf (rund 40.000 Menschen pro Jahr). Die Fertigstellung neuer Wohnungen blieb mit weniger als 3.200 Einheiten im Jahr 2012 weit unter dem bestehenden Bedarf von 10.000 bis 15.000 Einheiten zurück. Starkes Bevölkerungswachstum und Migration bewirkten ein Sinken der Leerstandsrate im Schnitt um die Hälfte, von 5,6% im Jahr 2005 auf 2,8% in 2012, bei gleichzeitigem Anstieg der Mieten um bis zu 32%. Dennoch bleiben die Mieten in weiten Teilen der Stadt auf zu niedrigem Niveau, um Neubau-Projekte zu ermöglichen. Die von der Großen Koalition vereinbarte „Mietpreisbremse“ soll dem Trend des Preisanstiegs in Ballungszentren entgegenwirken: Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt dürfen bei Neuvermietung nur noch höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Miete liegen. Berlin ist ein Mietermarkt, jedoch ist dieser nicht homogen, sondern jeder der 12 Bezirke besitzt seine ganz eigene Dynamik. Generell hat sich das Angebot an Mietwohnungen im unteren Preissegment in 2012 in nahezu allen Bezirken erheblich reduziert. Das führt dazu, dass das Berliner Umland durch die Nähe zur Berliner City von der Attraktivität der Hauptstadt profitiert.

In der Region Berlin hält die TAG über 13.545 Wohneinheiten – davon im Stadtgebiet selbst rund 5.500 Einheiten. Daneben bewirtschaftet die TAG Portfolios mit jeweils rund 1.000 Einheiten in Strausberg, Eberswalde und Bestensee. Diese Kleinstädte sind über S-Bahn-Anbindung beziehungsweise Regionalzüge der Deutschen Bahn vom Berliner Hauptbahnhof aus bequem zu erreichen. In der westlich von Berlin gelegenen Kleinstadt Nauen hat die TAG ein Portfolio mit rund 3.000 Einheiten. Die in der Region Berlin zu verzeichnenden Mietsteigerungen sorgen dafür, dass die TAG mit einem durchschnittlichen Mietpreis von EUR 5,06 pro m<sup>2</sup> ein attraktives Produkt anbieten kann.

### **Region Salzgitter**

Die Region Salzgitter befindet sich im südöstlichen Niedersachsen, auf der Achse der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. In diesem Gebiet wohnen rund 4 Mio. Menschen auf einer Fläche von 19.000 km<sup>2</sup>. Salzgitter selbst ist eine Flächenstadt, die sich mit ihren 31 Stadtteilen auf über 224 km<sup>2</sup> erstreckt. Im Dezember 2013 zählte Salzgitter über 100.500 Einwohner. Eine Reihe von großen, internationalen Unternehmen unterhält Standorte in der Region, darunter die Salzgitter AG, Volkswagen, Alstom, MAN, Bosch und IKEA, und macht Salzgitter mit seinen über 50.000 Arbeitsplätzen zu einem der führenden Industriestandorte in Niedersachsen. Das TAG Portfolio der Region Salzgitter umfasst insgesamt 9.200 Einheiten. Davon befinden sich 8.738 Einheiten direkt in Salzgitter in den Stadtteilen Lebenstedt, Fredenberg und Hallendorf und 462 in Wolfsburg. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im TAG Portfolio der Region Salzgitter beträgt Ende 2013 EUR 5,15 pro m<sup>2</sup>.

### **Region Hamburg**

Die „Region Hamburg“, mit der Hansestadt Hamburg als ihrem ökonomischen und kulturellen Zentrum Norddeutschlands, erstreckt sich in der TAG Verwaltung über Bremen bis nach Wilhelmshaven, gen Norden bis nach Schleswig-Holstein und im Osten über die Küstenregion Mecklenburg-Vorpommerns. Hamburg ist die zweitgrößte Stadt Deutschlands – nach Berlin – mit rund 1,7 Mio. Einwohnern. Die Attraktivität Hamburgs spiegelt sich unter anderem in der stetig zunehmenden Bevölkerungszahl wider; über die Hälfte der Haushalte sind Singlehaushalte. Hamburgs starker Anstieg bei der Anzahl der Haushalte und die geringe Bautätigkeit, kombiniert mit einer niedrigen Leerstandsrate bewirken einen Anstieg der Mieten. Mit insgesamt 11.389 Einheiten zählt die Region Nord zum drittgrößten Portfoliostandort der TAG, hier liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei EUR 5,18 pro m<sup>2</sup>.

### **Nordrhein-Westfalen**

Nordrhein-Westfalen ist mit über 17,8 Mio. Einwohnern und vier der zehn größten Städte Deutschlands das bevölkerungsreichste Bundesland. Obwohl sich 37 der 100 Top-Unternehmen in Deutschland in Nordrhein-Westfalen befinden und NRW somit die wichtigste Industrieregion Deutschlands ist, betrug die Arbeitslosenquote zum 31. Januar 2014 mit 789.380 Erwerbslosen in diesem Bundesland 8,6%. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im TAG Portfolio der Region NRW beträgt Ende 2013 EUR 5,56 pro m<sup>2</sup>, bei einer durchschnittlichen Leerstandsrate von lediglich 4%.

## Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes

Da die TAG über ihre Tochtergesellschaft, die TAG Gewerbeimmobilien GmbH, über ein Gewerbeimmobilienportfolio verfügt, ist auch der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt für die Geschäftsentwicklung des TAG Konzerns von nicht unerheblicher Bedeutung. Dessen Entwicklung war im Berichtsjahr positiv, dies belegen die Zahlen des vergangenen Jahres. Auf dem deutschen Gewerbeinvestmentmarkt wurden in 2013 das fünfte Mal in Folge steigende Transaktionsvolumen verzeichnet. Insgesamt wurden EUR 30,5 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert und damit noch einmal 22 % mehr als in dem umsatzstarken Jahr 2012.

Das Transaktionsvolumen konzentrierte sich, wie auch in den letzten Jahren, weitgehend auf die deutschen TOP-6-Standorte. In Summe wurden in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München EUR 11,3 Mrd. investiert (Vorjahr: EUR 12,9 Mrd.). Mit einem Investitionsvolumen von mehr als EUR 4,6 Mrd. (+27 %) lag München in diesem Jahr vor Berlin und Frankfurt, auf die ein Transaktionsvolumen von EUR 3,2 Mrd. (-15 %) beziehungsweise EUR 3,5 Mrd. (+16 %) entfiel. Das größte Wachstum konnte Düsseldorf vor allem durch den Verkauf des Kö-Bogens mit EUR 1,9 Mrd. (+140 %) erzielen.

Traditionell fokussiert sich das Investoreninteresse auf Büroimmobilien und dies fast ausschließlich in den TOP Standorten. Fast 50 % des Transaktionsvolumens entfallen auf diese Asset-Klasse, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit 25 % Marktanteil. Mit Abstand folgen Logistikimmobilien mit 7 %. Im Jahresverlauf 2013 ist die Leerstandsquote in den Großstädten von 8,8 % auf 8,5 % gefallen, dies entspricht dem niedrigsten Stand seit 2002.

Für 2014 ist auf Grund der günstigen Rahmenbedingungen, starker Nachfrage und der sich im Markt befindlichen Portfolios weiterhin von einem hohen Interesse an deutschen Gewerbeimmobilien auszugehen.

Die TAG verfügt über einen soliden Bestand an Gewerbeimmobilien in zum Teil attraktiven Lagen wie Hamburg, Berlin und München. Gewerbeimmobilien stehen jedoch nicht mehr im Fokus der Konzernstrategie, so dass sich die TAG entschieden hat, ihr Immobilienportfolio sukzessive zu verkaufen. Der aktuelle Buchwert des Gewerbebestandes stellt ca. 10 % des gesamten Immobilienvolumens dar. Gleichwohl erzielt der Bestand attraktive Renditen und stabile Cashflows, die durch das laufende Management des Portfolios verbessert werden. Von den langfristigen Mietverträgen haben mehr als die Hälfte (55 %) eine Restlaufzeit von mehr als drei Jahren.

### c) Geschäftsverlauf

Der Konzernabschluss der börsennotierten TAG zum 31. Dezember 2013 wird entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt. Der Jahresabschluss der TAG sowie die Einzelabschlüsse der jeweiligen Konzerngesellschaften werden weiterhin nach den Grundsätzen des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Der Teilkonzernabschluss, der seit November 2012 im Teilbereich des Open Market (Freiverkehr) mit weiteren Transparenz-anforderungen (Entry Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse Frankfurt gelisteten Colonia Real Estate AG, wird ebenfalls entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 und 3 HGB aufgestellt.

Die in den Jahren 2011 bis Anfang 2014 durchgeführten Akquisitionen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

#### Akquisitionen 2011–2014

Portfolio	Erwerb	Anzahl Einheiten	KP inkl. Nebenkosten in EUR Mio.	m <sup>2</sup>	KP inkl. NK je m <sup>2</sup> in EUR	Jahres-Nettomiete in EUR Mio.	Anfangsrendite (Brutto auf KP inkl. NK) in %	Multiplikator	Gutachterwert in EUR Mio.	Budgetiertes Mietergebnis je EUR 1.000 Gutachterwert	Einfluss auf NAV je Aktie (in Cent)
Colonia	15.02.2011	18.888	716,7	1.162.749	616	57,0	8,0	12,6	789,4	50	81
Marzahn	01.06.2011	612	25,2	43.591	579	2,3	9,1	11,0	29,0	59	5
Hellersdorf	30.09.2011	461	18,7	26.921	693	1,7	9,3	10,7	22,7	56	6
Dresden	30.09.2011	156	7,7	11.427	674	0,6	7,9	12,6	8,8	54	2
Norddeutschland plus Sachsen	01.11.2011	3.343	151,1	208.287	725	13,7	9,1	11,0	163,0	61	17
Eberswalde	01.01.2012	1.068	30,3	59.911	506	2,9	9,5	10,6	38,1	60	8
Chemnitz	31.01.2012	429	23,8	32.217	737	1,8	7,6	13,2	24,8	66	2
TAG Potsdam	31.03.2012	25.023	960,0	1.484.000	647	72,9	7,6	13,2	1.054,0	56	97
Erfurt	31.12.2012	360	29,0	35.986	806	2,8	9,5	10,5	32,8	72	3
TAG Wohnen	31.12.2012	11.350	471,1	711.561	662	42,6	9,1	11,0	570,9	60	76
Chemnitz-Helbersdorf	31.08.2013	224	8,1	13.274	613	0,7	8,8	11,4	8,6	66	0,4
Ostdeutschland	19.12.2013	2.923	75,2	171.730	438	8,7	11,5	8,7	92,4	74	13
Thüringen/Sachsen	04.02.2014	4.011	128,1	236.262	542	12,6	9,8	10,2	147,4	69	15
<b>Gesamt</b>		<b>68.848</b>	<b>2.645,0</b>	<b>4.197.916</b>	<b>630</b>	<b>220,3</b>	<b>8,3</b>	<b>12,0</b>	<b>2.981,7</b>	<b>57</b>	<b>325</b>

Die TAG hat Anfang August 2013 erstmalig eine Unternehmensanleihe am Kapitalmarkt erfolgreich platziert. Das Orderbuch war deutlich überzeichnet und die erzielten Konditionen waren besser als ursprünglich erwartet. Insgesamt wurden EUR 200 Mio. zu par mit einem Zinssatz von 5,125 % und einer Laufzeit von fünf Jahren aufgenommen. Die erhaltenen Mittel wurden unter anderem für ein Rückkaufprogramm für Wandelschuldverschreibungen verwendet. Insgesamt wurden für EUR 107 Mio. Wandelschuldverschreibungen zurückgekauft. Auf Grund der positiven Entwicklung des Kurses der Anleihe wurde im Februar 2014 eine Aufstockung der Anleihe um weitere EUR 110 Mio. vorgenommen. Hier konnte die Platzierung zu einem Kurs von 103 % erreicht werden, so dass die Effektivverzinsung dieser Aufstockung bei rund 4,3 % liegt.

Das Eigenkapital liegt auf Vorjahresniveau und hat sich nur geringfügig auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten erhöht. Insgesamt beträgt das Grundkapital der Gesellschaft EUR 131,2 Mio. zum 31. Dezember 2013. Die Eigenkapitalquote liegt wie im Vorjahr bei rund 30 %.

Neben den Akquisitionen und der Refinanzierung stand im Berichtsjahr der weitere Abbau der Leerstände im Fokus des operativen Geschäfts. Über das gesamte Wohnungsportfolio hinweg, ohne die Verkaufsbestände der Gesellschaft, reduzierte sich der Leerstand von 9,9 % auf 8,8 % bzw., ohne die Ende Dezember erfolgte Akquisition, sogar auf 8,7 %.

Die TAG hat im Rahmen der Portfoliooptimierung und aus Gründen der Opportunität im Berichtsjahr einzelne Verkäufe durchgeführt. Der Ende 2012 geschlossene Kaufvertrag über rund 1.400 Wohneinheiten in Berlin zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von EUR 87 Mio. konnte Anfang 2013 vollzogen werden. Weiterhin konnten aus dem Gewerbeportfolio einige Objekte verkauft werden. So wurden insgesamt für einen Verkaufspreis von EUR 64,6 Mio. Objekte in Hamburg, Hannover, Nürnberg, Ahrensburg, München und Köln verkauft. Bei den verkauften Münchener Objekten „St.-Martin-Straße“ und „Hofmannstraße“ sowie dem Kölner Objekt wird der Nutzen-Lasten-Wechsel für 2014 bzw. 2015 erwartet.

Im Rahmen der Harmonisierung der IT-Landschaft und zur Anpassung der Einheitlichkeit der Prozesse in der Hausbewirtschaftung und der Buchhaltung wurde im Rahmen des „TAG 2.0“-Projektes mit der Einführung einer neuen ERP-Software begonnen. Die bestehenden vier ERP-Systeme im TAG Konzern werden schrittweise auf SAP Promos migriert. Zum 1. Januar 2014 erfolgte bereits in rund der Hälfte des Bestandes der Roll-out von SAP Promos. Zum 1. Januar 2015 wird dann der gesamte Konzern auf dieser einheitlichen Verwaltungs- und Buchhaltungsplattform geführt werden. Hierdurch werden sich weitere Kosteneinsparungen und Effizienzgewinne ergeben, von denen unsere Mieter und Mitarbeiter profitieren werden.

## d) Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

#### Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr konnte die TAG die gesamten Umsatzerlöse um 49% von EUR 252,8 Mio. in 2012 auf EUR 375,8 Mio. steigern. Ursächlich für diesen Anstieg waren insbesondere die Umsätze aus Verkauf von Immobilien. In der Gruppe stiegen die Umsätze aus Vermietung von EUR 192,5 Mio. in 2012 auf EUR 251,0 Mio. in 2013. Dies entspricht einer Steigerung von EUR 58,5 Mio. bzw. 30% und ist maßgeblich auf die erstmalige Einbeziehung der TAG Wohnen ab dem 1. Januar 2013 zurückzuführen. Die Abweichung zu den prognostizierten Mieterlösen in Höhe von rund EUR 254 Mio. resultiert im Wesentlichen aus den durchgeführten Verkäufen aus dem Wohnimmobilienbestand Anfang 2013 und den Verkäufen einzelner Gewerbeimmobilien. Die Umsätze aus Verkäufen sind signifikant um EUR 69,4 Mio. auf EUR 122,3 Mio. gestiegen. Zu den wesentlichen Verkäufen in 2013 trug der Ende 2012 beurkundete Verkauf von Berliner Immobilien aus dem Bau-Verein (Bärenpark) und aus der TAG Potsdam an die Union Investment Anfang 2013 in Höhe von EUR 87 Mio. bei.

Die Umsatzerlöse aus Vermietung verteilen sich auf das Segment Wohnen mit EUR 225,0 Mio. (Vorjahr: EUR 163,6 Mio.), das Segment Gewerbe mit EUR 26,3 Mio. (Vorjahr: EUR 28,4 Mio.) und übrige Aktivitäten mit EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.).

#### Aufwendungen aus Vermietung

Die Aufwendungen aus Vermietung sind im Verhältnis zu den Umsätzen aus Vermietung unterproportional um EUR 4,7 Mio. bzw. 10% auf EUR 51,9 Mio. gestiegen. Diese Effizienzsteigerung resultiert in erster Linie aus der Integration übernommener Immobilienbestände in bestehende Strukturen.

#### Sonstige betriebliche Erträge und Neubewertungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen des Vorjahres waren im Wesentlichen die Einmaleffekte aus den Neuakquisitionen in Höhe von EUR 148,2 Mio. enthalten. Da in 2013 keine vergleichbaren Einmaleffekte vorlagen, sanken die sonstigen betrieblichen Erträge von EUR 170,8 Mio. auf EUR 11,5 Mio. Aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften und aus dem Ergebnis der erstmaligen Einbeziehung von neu erworbenen Immobilien ergab sich in 2013 insgesamt ein negatives Bewertungsergebnis von EUR -15,9 Mio. (Vorjahr: positive Bewertungsergebnis von EUR +29,4 Mio.). Der Rückgang liegt insbesondere in der Anpassung der Bewertungsmethodik bei einem Teil des Wohnimmobilienportfolios, welche zu einer Abwertung von EUR 51,8 Mio. führte. Bereinigt um diesen Effekt liegt das Bewertungsergebnis auf Vorjahresniveau.

#### Sonstige Aufwendungen

Auf Grund der Akquisitionen sind ebenfalls die Aufwendungen gestiegen. So stieg der Personalaufwand auf Konzernebene um 28% auf EUR 29,5 Mio. in 2013 im Wesentlichen auf Grund der Erhöhung der Mitarbeiteranzahl im Konzern. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR 20,1 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres. Der Anstieg der Wertminderungen auf Forderungen und Vorräte um EUR 3,9 Mio. auf EUR 17,4 Mio. betrifft im Wesentlichen eine vorgenommene Wertberichtigung auf eine Kaufpreisforderung aus dem Verkauf der Polares sowie die Wertminderungen auf Immobilien des Vorratsvermögens.

#### Zinsergebnis und Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag verringerte sich auf EUR -105,1 Mio. (Vorjahr: EUR -86,7 Mio.) insbesondere durch den höheren Fremdkapitalbedarf auf Grund der erstmaligen Einbeziehung der TAG Wohnen in den TAG Konzern.

### **Ergebnis vor Steuern (EBT)**

Das Ergebnis vor Steuern reduzierte sich deutlich von EUR 202,6 Mio. in 2012 auf EUR 23,1 Mio. in 2013, vor allem auf Grund der in 2012 enthaltenen Erstkonsolidierungseffekte von EUR 148,2 Mio.

### **Ertragssteuern**

Bei den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag lag in 2013 insgesamt ein positives Ergebnis von EUR 3,9 Mio. vor, während sich in 2012 noch ein Steueraufwand von EUR 25,1 Mio. ergeben hat.

### **Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen**

Das Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen verringerte sich auf EUR 27,0 Mio. (Vorjahr: EUR 177,9 Mio.).

### **Weitere Kennzahlen**

Der Konzern prognostizierte für das Geschäftsjahr 2013 einen FFO (Funds from Operations) in Höhe von EUR 68 Mio. Dieses Ziel konnte die TAG mit einem FFO von EUR 68,1 Mio. erreichen.

## Vermögenslage

### **Bilanzsumme**

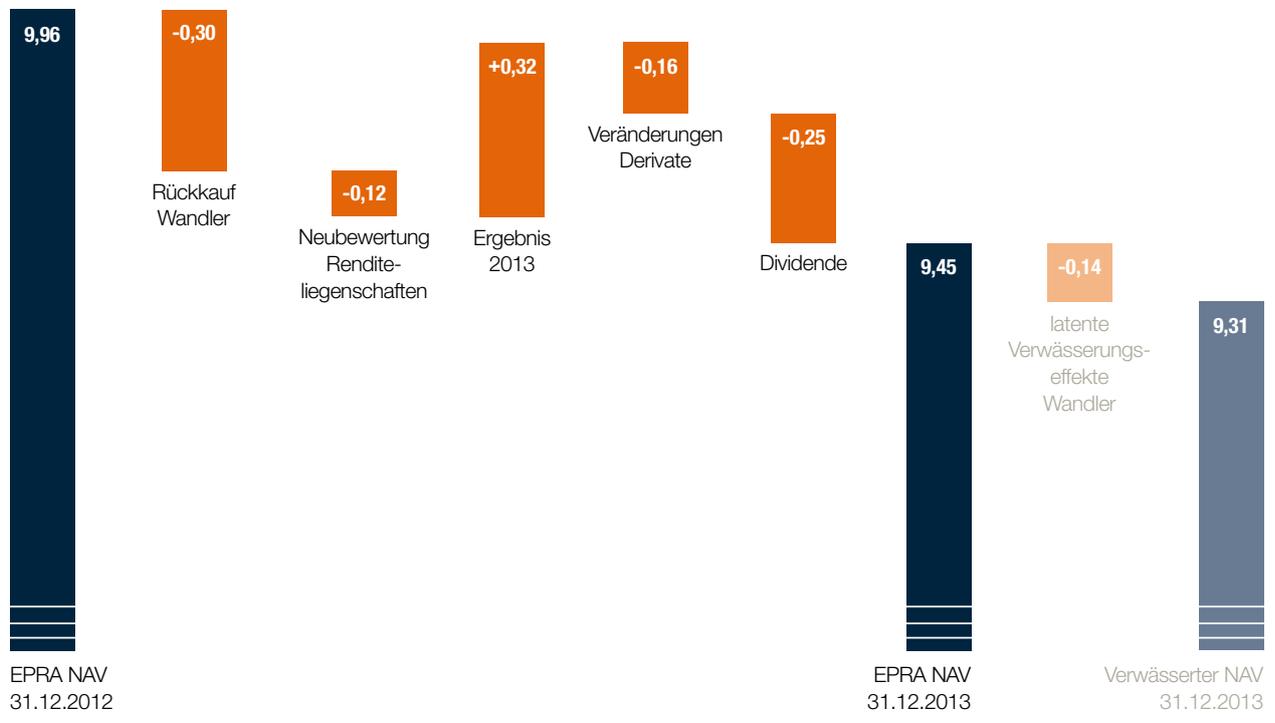
Im Geschäftsjahr 2013 hat sich die Bilanzsumme geringfügig von EUR 3.800 Mio. am 31. Dezember 2012 auf EUR 3.763 Mio. am 31. Dezember 2013 reduziert. Dieser Rückgang liegt vor allem an den durchgeführten Verkäufen Anfang 2013.

### **Net-Asset-Value (NAV)**

Der Net-Asset-Value, die internationale Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften, berechnet nach den EPRA-Standards, hat sich vom 31. Dezember 2012 von EUR 9,96 je Aktie auf EUR 9,45 je Aktie reduziert. In die Berechnung des EPRA-NAV fließt das Eigenkapital vor Minderheiten laut Bilanz ein, bereinigt um Derivate und die sich nahezu ausschließlich auf Immobilien oder Derivate beziehenden latenten Steuern, geteilt durch die Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag. Der Rückgang liegt unter anderem an dem durchgeführten Rückkauf der Wandelschuldverschreibungen, welcher mit 30 Cent zu einer Reduktion beitrug, und an der gezahlten Dividende von 25 Cent.

## Entwicklung des NAV je Aktie

in EUR/Aktie



Der Diluted NAV, der die Verwässerungseffekte aus dem bedingten Kapital und die durch die Ausübung von Wandlungsrechten aus den Wandelschuldverschreibungen entstehenden Aktien berücksichtigt, hat sich von EUR 9,47 am 31. Dezember 2012 auf EUR 9,31 am 31. Dezember 2013 reduziert. Durch den Rückkauf der Wandelschuldverschreibungen konnte dieser Verwässerungseffekt potenzieller Aktien um 35 Cent im Laufe des Jahres 2013 reduziert werden.

### Investitionen

Auch im Berichtsjahr hat die TAG erfolgreiche Akquisitionen vorgenommen. Durch Erwerbe von zwei Portfolios in Chemnitz sowie in Ostdeutschland hat sich in 2013 das Portfolio um rund 3.200 Einheiten erhöht. Für diese beiden Portfolios war ein Zuwachs der Immobilien von EUR 101 Mio. zu verzeichnen. Diese Akquisitionen vergrößerten den Eigenbestand des Wohnportfolios und stärkten dauerhaft das Kerngeschäft.

Darüber hinaus hat die TAG im Wohnportfolio im Jahr 2013 für laufende Instandhaltung und für Modernisierung und Sanierung Ausgaben in Höhe von EUR 45,7 Mio. getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen insgesamt EUR 26,4 Mio. ausgegeben. Dies entspricht EUR 6,39 je m<sup>2</sup>. Für aktivierungsfähige Investitionen wurden insgesamt EUR 19,3 Mio. ausgegeben, was EUR 4,67 je m<sup>2</sup> entspricht.

## Finanzlage

### Eigenkapital

Die Eigenkapitalquote vor Minderheitsanteilen liegt im Geschäftsjahr 2013 mit rund 30 % auf Vorjahresniveau. Mit dieser Eigenkapitalquote ist der TAG Konzern solide aufgestellt. Im Berichtsjahr hat sich das gezeichnete Kapital nur geringfügig durch Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen erhöht.

### Finanzierung

Die TAG stützt ihre Finanzierungen auf vier verschiedenen Säulen. Neben grundbuchlich besicherten Bankkrediten nutzt die Gesellschaft mit Wandelschuldverschreibungen und Anleihen kapitalmarktbasierende Finanzierungen. Darüber hinaus stehen der TAG Gruppe Kreditlinien zur Verfügung.

Im Geschäftsjahr 2013 reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten geringfügig von EUR 2.216 Mio. auf EUR 2.127 Mio. Ursächlich für diesen Rückgang waren neben den laufenden Tilgungen die Reduktion der Beleihungen im Rahmen von Refinanzierungen. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit von unter einem Jahr betragen zum Jahresende 2013 EUR 180 Mio. im Vergleich zu EUR 411 Mio. zum Vorjahr, da wesentliche Teile der Kredite in 2013 erfolgreich refinanziert werden konnten. Durch die Refinanzierungen in 2013 konnte die TAG eine Senkung des Zinsniveaus erreichen. Der durchschnittliche Zinssatz für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beträgt zum 31. Dezember 2013 unter Berücksichtigung von Zinssicherungsgeschäften rund 3,7 % (im Vorjahr 4,2 %).

<b>Finanzierungsstruktur</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Verbindlichkeiten Kreditinstitute in EUR Mio.	2.126,6	2.216,0
Durchschnittlicher Zinssatz in %	3,70	4,23
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	9,4	9,2

In 2010 und in 2012 hat die TAG Wandelschuldverschreibungen zur weiteren Finanzierung des Wachstums ausgegeben. Zur Diversifizierung der Fremdkapitalseite hat die TAG in 2013 eine unbesicherte Unternehmensanleihe über EUR 200 Mio. mit einem Coupon von 5,13 % p. a. begeben. Mit den liquiden Mitteln aus der Anleihe wurden unter anderem Wandelschuldverschreibungen über insgesamt EUR 107 Mio. zurückerworben. Der Rückkauf führte zu einer Reduktion der Wandelschuldverschreibungen von EUR 175 Mio. am 31. Dezember 2012 auf EUR 106 Mio. am 31. Dezember 2013. Die gesamte Verzinsung der Wandelschuldverschreibungen liegt in einer Bandbreite zwischen 5,5 % und 6,5 %.

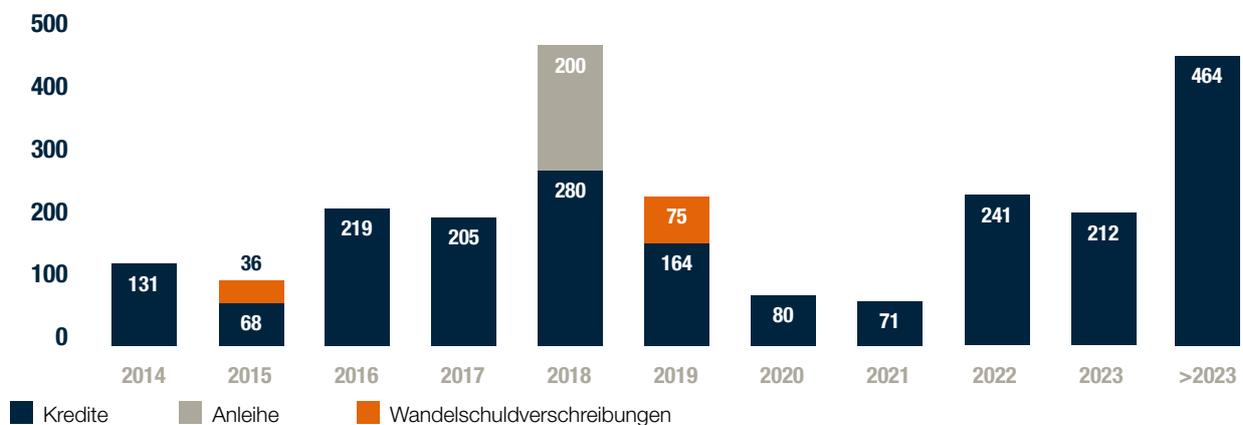
Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2013 auf EUR 85 Mio. gegenüber EUR 56 Mio. zum 31. Dezember 2012.

Die TAG geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2014 zu verhandelnden Kredite turnusgemäß prolongiert werden. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die TAG nicht vereinbart. In Erwartung niedriger Marktzinsen geht die Gesellschaft davon aus, dass langfristig die gesamten Zinskosten für das Unternehmen weiter reduziert werden. Dies liegt unter anderem daran, dass die Zinsen der auslaufenden Darlehen zum Teil deutlich über dem aktuellen Marktniveau liegen.

Von verschiedenen Kreditinstituten hat die TAG insgesamt Kreditlinien von EUR 68 Mio. zur Verfügung gestellt bekommen. Zum 31. Dezember 2013 waren diese in Höhe von EUR 46,5 Mio. ausgenutzt.

#### TAG Kreditlaufzeiten (Nominalbeträge) in EUR Mio.

in EUR Mio.



#### LTV (Loan-to-value)

Der Verschuldungsgrad des TAG Konzerns, welcher sich im LTV niederschlägt, hat sich geringfügig zum 31. Dezember 2013 auf 62,1 % erhöht (im Vorjahr: 58,9 %). Dieser ergibt sich, indem man die Nettoliquiditätsposition (Finanzschulden abzüglich liquide Mittel) durch das Immobilienvermögen dividiert. Der LTV II, der zusätzlich zu den Finanzschulden auch die Wandelschuldverschreibungen beinhaltet, hat sich von 63,7 % auf 65,0 % zum 31. Dezember 2013 erhöht.

#### FFO I und FFO II

Der FFO I, der eine Messgröße für die Cashflows aus dem operativen Geschäft darstellt, lag in 2013 mit EUR 68,1 Mio. im Rahmen des prognostizierten Ergebnisses. In 2012 betrug der FFO I noch EUR 39,6 Mio. Der Anstieg liegt vor allem an der Einbeziehung weiterer Erwerbe in 2013 und der Verbesserung des Mietergebnisses.

Der FFO II, der zusätzlich auch die Liquiditätszuflüsse aus Verkäufen enthält, hat sich von EUR 69,5 Mio. in 2012 auf EUR 121,0 Mio. in 2013 erhöht. Die Erhöhung beruht im Wesentlichen auf dem Verkauf von Wohnimmobilien in Berlin Anfang 2013, welche mit rund EUR 43 Mio. zum FFO II beitrugen.

## Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Ertragslage des Konzerns ist auf Grund der Zukäufe im Immobilienbestand, der erfolgreichen Refinanzierungen und der Reduktion des Leerstands positiv, die Voraussetzungen für eine zukünftige weitere Verbesserung der Ertragslage wurden durch die Erweiterung des Kerngeschäfts geschaffen.

Die Eigenkapitalquote vor Minderheiten liegt mit ca. 30 % auf dem Vorjahresniveau und damit weiterhin im Branchenvergleich auf einem hohen Niveau. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist solide finanziert.

## Dividendenvorschlag

Die TAG sieht sich auf Grund dieser Ergebnisse in der Lage, für das Geschäftsjahr 2013 eine erhöhte Dividende zur Ausschüttung vorzuschlagen. Bei der Festlegung der Dividende haben sich Vorstand und Aufsichtsrat am FFO orientiert. Der Hauptversammlung wird eine Ausschüttung von EUR 46,0 Mio. bzw. EUR 0,35 je Aktie an die Aktionäre vorgeschlagen.

## e) Personalbericht (Mitarbeiter)

Die TAG beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres 2013 – ohne Auszubildende, Hausmeister und Reinigungspersonal – insgesamt 519 Mitarbeiter (im Vorjahr: 508 Mitarbeiter). Ein geringer Teil der Mitarbeiter ist derzeit noch in Tochtergesellschaften beschäftigt. Im Rahmen der Integration wurden in 2013 bereits der überwiegende Teil der Mitarbeiter der erworbenen Unternehmen in die TAG Immobilien AG übernommen.

Die Übernahme der Arbeitsverträge geht nicht zu Lasten der Mitarbeiter. In den Verträgen zur Übernahme der Gesellschaftsanteile hat sich die TAG verpflichtet, die von der Belegschaft erworbenen Besitzstände zu wahren.

Da die Leistung eines jeden Mitarbeiters den Erfolg der TAG Gruppe mit beeinflusst, hat die Weiterbildung und Förderung der Qualifikation der Mitarbeiter eine hohe Priorität. Diese wird über zahlreiche Fortbildungsmaßnahmen erreicht, die im Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter schon auf Grund der demografischen Entwicklung immer wichtiger werden.

Dies gilt auch für die Nachwuchsförderung. Insgesamt werden derzeit in der TAG Gruppe 44 Auszubildende beschäftigt. Sechs Mitarbeiter absolvieren ein duales Studium der Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt der Immobilienwirtschaft im Unternehmen. Die TAG strebt an, den künftig ausgebildeten Immobilienkauffrauen- und kaufmännern an den verschiedenen Standorten Weiterbeschäftigungen anzubieten. Der mit der technischen Universität Darmstadt geschlossene Kooperations- und Sponsoringvertrag dient der von der TAG unterstützten Nachwuchsförderung.

Zusätzlich zu den genannten Mitarbeitern beschäftigte die TAG durchschnittlich 100 (Vorjahr: 60) Hausmeister.

## f) Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren Net Asset Value (NAV) und Funds from Operations (FFO) werden insbesondere die Leerstandsquote und die erzielten Mieterlöse von der TAG beobachtet.

Der Leerstand, ohne die Verkaufsbestände der Gesellschaft, konnte vom 31. Dezember 2012 zum 31. Dezember 2013 von 9,9% auf 8,8% reduziert werden. Ebenfalls positiv hat sich die Quadratmetermiete entwickelt, welche sich von EUR 4,97 in 2012 auf EUR 5,04 zum Jahresende 2013 erhöhte.

### Portfolio Wohnen\*

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	Leerstand %	Leerstand ohne Verkaufsbestand %	Annualisierte Ist-Miete TEUR p. a.	Netto-Ist-Miete EUR/m <sup>2</sup>	Soll-Miete TEUR p. a.	Bilanzierter Wert TEUR	Rendite Soll-Miete p. a. zu IFRS-Buchwert %
<b>Portfolio Wohnen*</b>	<b>69.806</b>	<b>4.255.869</b>	<b>9,48</b>	<b>8,81</b>	<b>233.124</b>	<b>5,04</b>	<b>253.219</b>	<b>3.137.923</b>	<b>8,1</b>
Thüringen/Sachsen	31.850	1.920.496	10,0	8,47	101.278	4,88	109.911	1.357.658	8,1
Großraum Berlin	13.545	825.666	4,70	4,45	47.794	5,06	49.738	664.059	7,5
Großraum Hamburg	11.389	689.150	8,30	8,36	39.291	5,18	42.295	532.003	8,0
Region Salzgitter	9.200	564.581	18,60	18,62	28.379	5,15	34.098	359.544	9,5
NRW	3.822	255.972	4,00	3,92	16.382	5,56	17.177	224.659	7,6

\* Stand: 31. Dezember 2013 nach bilanziellem Wert

## III. Nachtragsbericht

Die TAG Immobilien AG hat Ende 2013 ein Wohnportfolio mit 2.860 Einheiten in Ostdeutschland zu einem Preis von EUR 70,5 Mio. erworben. Für einen Großteil des Bestandes von ca. 2.500 Einheiten mit einem Volumen von rund EUR 62 Mio. war bereits zum 31. Dezember 2013 der Nutzen-Lasten-Wechsel. Für den verbleibenden Teil des Portfolios wird der Übergang im ersten Halbjahr 2014 erwartet.

Anfang Februar 2014 wurde ein Wohnimmobilienportfolio mit 3.985 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis in Höhe von rund EUR 120,5 Mio. erworben. Die Immobilien verteilen sich auf verschiedene Standorte in den neuen Bundesländern. Den regionalen Schwerpunkt bildet Thüringen mit rund 3.000 Einheiten entlang der A4 und seinen Universitätsstädten Jena, Erfurt und Weimar; weitere Einheiten befinden sich insbesondere in Sachsen und Sachsen-Anhalt.

Die Mitte 2013 ausgegebene Unternehmensanleihe über EUR 200 Mio. wurde im Februar 2014 im Wege einer Privatplatzierung um weitere EUR 110 Mio. aufgestockt. Die Begebung der Aufstockung erfolgte zu 103 % des Nennbetrags und damit etwa zum aktuellen Kurs der Anleihe. Damit ergibt sich eine Effektivverzinsung von rund 4,38% für den aufgestockten Anteil.

Der Finanzvorstand, Herr Georg Griesemann, wird mit Wirkung zum 31. März 2014 als Vorstand ausscheiden. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 26. Februar 2014 wurde Herr Martin Thiel, Hamburg, mit Wirkung zum 1. April 2014 zum Finanzvorstand der TAG Immobilien AG bestellt.

## IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Prognosebericht

Die globale wirtschaftliche Entwicklung dürfte je nach Region auch in den nächsten Jahren sehr unterschiedlich verlaufen und mit mehr oder weniger großen Unsicherheiten behaftet sein. Für die Entwicklungs- und Schwellenländer wird unverändert mit einem robusten, wenn auch abgeschwächten Wachstum gerechnet und die konjunkturelle Entwicklung in Europa wird weiterhin heterogen verlaufen. Bei den europäischen Staaten, die von der Euro- und Staatsschuldenkrise stärker betroffen sind, herrschen nach wie vor Rezessionstendenzen, und nur wenige westliche Industrienationen können von einem marginalen Wachstum profitieren. Der konjunkturelle Ausblick für Deutschland ist leicht positiv. Konkret wird für das laufende Jahr erwartet, dass der Export nach wie vor eine bedeutende Stütze darstellt und eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von etwa 0,5% erreicht werden kann, so die Erwartung der Bundesregierung in der Jahresprojektion aus Januar 2014. Auch gemäß den Prognosen der Bundesbank für das nächste Jahr wird die deutsche Wirtschaft insgesamt minimal zulegen können; es wird ein Wirtschaftswachstum von 1,8% prognostiziert. Trotz dieser verhaltenen Einschätzungen dürfte Deutschland seine starke Wettbewerbsposition behalten.

Da die TAG ausschließlich in Deutschland aktiv ist und dieser Standort unverändert einen stabilen Markt für Immobilien und attraktive Immobilieninvestments bietet, geht die Gesellschaft davon aus, dass sie von der leicht positiven konjunkturellen Entwicklung auch in 2014 und dem Folgejahr weiter profitieren kann. Die TAG wird im Rahmen ihrer Strategie die sich bietenden Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt nutzen und ihr Portfolio weiter wertsteigernd ausbauen.

Die Objekte der TAG befinden sich in ausgewählten Lagen, die positive wirtschaftliche Wachstums- oder Entwicklungsdaten ausweisen, wie z.B. die Regionen Thüringen/Sachsen, die Großräume Berlin und Hamburg sowie die Regionen Salzgitter und Nordrhein-Westfalen. Diese Lagen zeichnen sich überwiegend sowohl durch eine gute Infrastruktur als auch durch eine konzentrierte Wirtschafts- sowie Kaufkraft aus. Selbst in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld geht die TAG davon aus, dass die Mieten in diesen Regionen in den nächsten Jahren insbesondere im Wohnimmobilienbereich weiter steigen werden, wie das die aktuellen Zahlen auch belegen.

Im laufenden Geschäftsjahr wird der Fokus im Wohnimmobiliensegment auf der Leerstandsreduktion, der Integration der akquirierten Unternehmen/Portfolios und der weiteren Optimierung der Fixkosten liegen. Daneben steht die Festigung der Mieterbindung durch stetige Verbesserung des Services und der Kundennähe im Vordergrund. Die TAG geht davon aus, dass eine erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine strategische, moderate Investitionstätigkeit sich positiv auf Umsatz und Ertragskraft auswirken werden sowie Potenzial für die Wertsteigerung ihrer Immobilien bieten. Darüber hinaus sollen weitere Chancen am Wohnimmobilienmarkt für weiteres Wachstum genutzt werden, sofern die Akquisitionskriterien, wie die Steigerung des Net-Asset-Value und ein positiver Cashflow, erfüllt sind. Dabei konzentriert sich die TAG bei Akquisitionen auf bereits bestehende Standorte, so dass Verwaltung und Asset Management der neu erworbenen Immobilien vom nächstliegenden TAG Standort mit der bestehenden Infrastruktur kosteneffizient übernommen werden können.

Da ein Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios nicht mehr im Fokus der Konzernstrategie steht, hat sich die TAG entschieden, ihr Immobilienportfolio sukzessive zu verkleinern. Dabei trägt der aktuelle Buchwert des Gewerbebestandes per 31. Dezember 2013 mit nur noch rund 10% zum gesamten Immobilienvolumen bei.

## Ausblick und Ziele

Mit den Akquisitionen in 2012 und in 2013 und dem damit verbundenen Ausbau des Portfolios sowie der Integration der erworbenen Immobilien und dem Leerstandsabbau auf 8,8%, hat die TAG ihre auf Wachstum ausgerichtete Strategie weiterhin erfolgreich umgesetzt.

Auf Grund des starken operativen Ergebnisses, der erfolgreichen Integration der erworbenen Akquisitionen und der Reduktion der Verwaltungs- und Finanzierungsaufwendungen prognostiziert die TAG für das Geschäftsjahr 2014 Mieterlöse in Höhe von rund EUR 277 Mio. und einen FFO von rund EUR 90 Mio. Ebenfalls soll im Rahmen von Neufinanzierungen eine weitere Senkung des Zinsniveaus im Konzern erreicht werden.

Das diesjährige Ergebnis belegt, dass die TAG auf gutem Wege ist, einen nachhaltigen operativen Cashflow aus den Beständen zu erwirtschaften. Diese Entwicklung soll sich auch zukünftig in der Ausschüttung höherer Dividenden niederschlagen. Die TAG plant künftig rund 75% des FFO als Dividende auszuschütten. Die Kombination aus steigenden Mieten, sinkenden Leerständen, fallenden Zinsen und Synergien aus der Integration der Ankäufe soll auch in Zukunft für ein starkes, organisches Wachstum des FFO der TAG sorgen.

## Chancen- und Risikobericht

### Risikomanagement

Die TAG hat ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Mit diesem Risikomanagementsystem sollen Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des TAG Konzerns unterstützt werden. Für alle Organisationseinheiten der TAG sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend. Die internen Organisationsstrukturen der Gesellschaft, insbesondere das Risikomanagement- und Compliance-System, sind im Berichtsjahr laufend weiterentwickelt und aktualisiert worden. Bei der Integration der neu erworbenen Gesellschaften und Immobilienportfolios konnte zum Teil auf bereits bestehende Risikomanagement- und Compliancestrukturen zurückgegriffen werden. Gleichwohl stellt die Aktualisierung und Weiterentwicklung eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe dar.

Der Vorstand der TAG ist für die durchgängige und angemessene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Wie auch in den Vorjahren findet ein Risikofrüherkennungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG Anwendung. Um Risiken zu erkennen, beobachtet die TAG sowohl das gesamtwirtschaftliche Geschehen als auch die Entwicklung der Immobilien- und Finanzbranche. Darüber hinaus werden die internen Prozesse laufend überwacht. Die Risikoidentifikation ist auf Grund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe, die in die Arbeitsabläufe integriert ist. Jede Organisationseinheit hat grundsätzlich alle durch aktuelles und zukünftiges Handeln möglicherweise entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jour Fixe, Controlling-Gespräche, Abteilungsbesprechungen, Einzelgespräche und Abfragen dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung.

Das Konzerncontrolling unterstützt den Vorstand und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten methodisch durch wiederkehrende interne Berichtskontrollen. Die Risiken werden regelmäßig erfasst und bewertet, bereits eingeleitete Gegenmaßnahmen neu bewertet und weiter verfolgt. Über alle wesentlichen Risiken und Informationen wird darüber hinaus, sofern erforderlich, der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Die TAG verfügt über eine interne Revisionsabteilung, deren Ziel es ist, durch systematische Prüfungen das Risikomanagement und die Einhaltung des internen Kontrollsystems zu überwachen. Als prozessunabhängige Instanz prüft sie regelmäßig die Geschäftsabläufe, die installierten Systeme und die implementierten Kontrollen der Gesellschaft.

## Darstellung der Einzelrisiken

Verantwortlich für die Risikobewertung ist jeweils der Leiter einer Organisationseinheit. Jedes Risiko ist in Bezug auf die Höhe des potenziellen Vermögensnachteiles sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit zu bewerten, um die jeweiligen Gefährdungspotenziale für den TAG Konzern aufzuzeigen. Einzelrisiken sind hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit anderen Risiken zu bewerten.

### **Umfeld- und Branchenrisiken**

Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Die Nachfrage nach Immobilien wird auch durch die demographische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investoren in Deutschland beeinflusst. Ein wesentlicher Faktor ist speziell auch das steuerliche Umfeld, in dem steuerungspolitische Instrumente wie Nutzungsdauern, Haltefristen für private Veräußerungsgeschäfte, die Besteuerung von Erbschaften oder Immobilienkäufen eingesetzt werden.

Die TAG ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Insbesondere bei der Akquisition von Immobilienportfolios konkurriert die TAG mit Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds und anderen institutionellen Investoren, die teilweise über große finanzielle Ressourcen oder weitere strategische Vorteile verfügen können. Es besteht insofern das Risiko, dass die TAG sich im Wettbewerb nicht behaupten oder nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann.

Die Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite für Vermietungen haben direkte Auswirkungen auf die tatsächlichen Mieteinnahmen und Leerstände und somit auf die künftigen Markterwartungen und schlagen sich letztendlich in den Immobilienpreisen nieder. Das Risiko, dass die Wertschätzung der Investoren für die Vermögensanlageklasse Immobilien grundsätzlich nachlässt, wird von der TAG als niedrig eingeschätzt. Das besondere Rendite-Risiko-Profil von Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen, die Mischung aus Sicherheit (Substanz aus dem Sachwert) und laufenden Mieterträgen, lassen – wie verschiedene Presseberichte und auch Studien zeigen – erwarten, dass Immobilien in den Vermögensportfolios institutioneller Anleger in Zukunft auch weiterhin eine größere Bedeutung zukommen wird.

Der Vermietungsmarkt zeigt ebenfalls eine starke Abhängigkeit von der konjunkturellen Lage in Deutschland. Insbesondere kann die Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zu steigenden Arbeitslosenzahlen und bei einem erheblichen Mieterkreis zu finanziellen Einschränkungen führen. Als Konsequenz könnte dies zu stagnierenden oder sogar rückläufigen Mieten führen und außerdem die Leerstände und damit die Leerstandskosten der TAG erhöhen.

Die dynamischen Ballungszentren und ausgewählte weitere Standorte, die im Fokus der TAG Strategie stehen, werden voraussichtlich die Folgen des demografischen Wandels – anders als ländliche Gegenden – kaum zu spüren bekommen, so dass daraus resultierende Risiken für die TAG begrenzt sind. Dennoch ist festzuhalten, dass sich die Geschäftstätigkeit der TAG auf einzelne Regionen innerhalb Deutschlands beschränkt. Diese Konzentration führt zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken.

### **Regulatorische und politische Risiken**

Die TAG ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Solche Regelungen können das allgemeine Mietrecht, Baurecht, Arbeitsrecht, Umweltrecht oder Steuerrecht betreffen. Da die Unternehmenstätigkeit der TAG auf Deutschland beschränkt ist und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, besteht in aller Regel ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren.

### **Leistungswirtschaftliche Risiken**

#### **Unternehmensstrategische Risiken**

Ein Erfolgsfaktor für die TAG ist entsprechend die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der in der Vergangenheit erworbenen und künftig zu erwerbenden Wohnimmobilienpakete, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung der Unternehmensstrukturen. Beim Erwerb von Immobilien oder Immobilienportfolios besteht zudem die Gefahr, dass die TAG den Wert der Objekte nicht zutreffend einschätzt und einen zu hohen Preis bezahlt. Daneben besteht gleichzeitig die Herausforderung, im Rahmen eines gezielten Abbaus vorhandene Bestände zu attraktiven Preisen zu veräußern.

Da sich der Immobilientransaktionsmarkt in 2013 in Deutschland sehr gut entwickelt hat und auch der Marktausblick für 2014 durchaus positiv ist, sollten sich im laufenden Jahr durchaus Chancen für die TAG für weiteres Wachstum auf dem deutschen Immobilienmarkt ergeben. Zur Vorbereitung von Akquisitionsentscheidungen erfolgen eine permanente Beobachtung der Entwicklung von relevanten Immobilienmärkten, eine Auswertung regionaler Einflüsse durch strukturelle wirtschaftliche und demographische Entwicklungen und eine intensive Analyse von Objekt, Lage und Mietern. Zur Bewertung von Ertragspotenzialen, Synergien sowie Miet- und Kostenrisiken durchlaufen potenzielle Transaktionen einen gründlichen Due Diligence-Prozess. Diese Faktoren werden in gleicher Weise für das gesamte Immobilienportfolio der TAG ausgewertet und auch bei potenziellen Verkäufen von Beständen berücksichtigt.

#### **Vermietungsrisiken**

Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen führen und verursachen zusätzlich Kosten, die gegebenenfalls nicht auf Mieter umgelegt werden können.

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgt bei Neuvermietungen eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Wohnungsmieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset und Property Management ein strategisches Ziel der TAG dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die TAG langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit jedoch als gering.

Die TAG unterliegt darüber hinaus bei der Bewirtschaftung von Immobilien verschiedenen vertraglichen, behördlichen und gesetzlichen Beschränkungen, die ihre wirtschaftliche Handlungsfreiheit einschränken, z. B. bestehen vereinzelt Auflagen auf Grund des Erhalts staatlicher Fördermittel oder Zweckbindungsvereinbarungen, die bei der Vermietung zu beachten sind.

Im Bereich der Gewerbeimmobilien wird nach wie vor ein großer Anteil der Umsätze mit der Siemens AG in Berlin, Mannheim, Köln und München erwirtschaftet. Die Mietverträge haben unterschiedliche Laufzeiten, und die Siemens AG wird als bonitätsstarker Premium-Mieter eingestuft. Sollten die Mietverträge nicht prolongiert werden oder wegfallen, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage der TAG Gewerbe haben. Die TAG versucht, eine Abhängigkeit von wenigen großen Mietern mit hohen Umsatzanteilen (Klumpenrisiko) zu vermeiden und strebt den Abschluss langfristiger Mietverträge mit Unternehmen mit guter Bonität und stetigem, risikoarmem Geschäftsmodell an.

### **Immobilien Bewertungsrisiken**

Der im Konzernabschluss ausgewiesene Marktwert der Immobilien basiert auf Wertgutachten, die mindestens einmal im Jahr von unabhängigen, anerkannten Wertgutachtern vorgenommen werden. Diese Gutachten sind von verschiedenen Faktoren abhängig. Hierbei handelt es sich teilweise um objektive Faktoren, wie die konjunkturelle Entwicklung oder das Zinsniveau, sowie um weitere exogene Faktoren wie die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen. Zusätzlich hat der Gutachter auch ermessensabhängige, qualitative Faktoren zu berücksichtigen, z. B. die Bewertung von Lage und Qualität der Objekte oder die Höhe der erzielbaren Mieterlöse. In Folge dessen kann es zu bilanziellen Wertberichtigungen kommen und es besteht eine hohe Volatilität des Konzernergebnisses. Eine direkte Auswirkung auf die Liquidität der TAG besteht nicht.

In 2013 wurde auf Grund von Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes und der erstmalig anzuwendenden Vorschrift des IFRS 13 die Bewertung des Immobilienbestandes angepasst. Hierbei wurde ein Teil des Portfolios identifiziert, bei dem im Rahmen des DCF-Modells sämtliche Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers abgezogen werden. Das gesamte Gewerbeportfolio und die Wohnimmobilien in Westdeutschland – mit Ausnahme von Niedersachsen sowie in Berlin – werden demnach zum „Netto“-Ansatz bewertet. Diese Anpassung der Bewertungsmethodik führte in 2013 zu einer Abwertung von rund EUR 52 Mio. Der verbleibende Bestand an Wohnimmobilien, der in Ostdeutschland und in Niedersachsen liegt, unterliegt nur einem Abzug von 0,2 % Transaktionskosten („Brutto“-Ansatz). Es besteht das Risiko, dass künftig auch weitere Teile des Immobilienbestands zum Netto-Ansatz bewertet werden müssen. Eine Bewertung aller TAG Immobilien zum Netto-Ansatz würde zu einer zusätzlichen Abwertung von rund EUR 159 Mio. führen. Eine entsprechend vollständige Bewertung zum Bruttoansatz würde zu einer Aufwertung von rund EUR 52 Mio. führen.

### **Sonstige leistungswirtschaftliche Risiken**

Die TAG setzt im Rahmen ihres Geschäftsbetriebs im erheblichen Umfang IT-Systeme ein, deren Beeinträchtigung zu Betriebsstörungen und -unterbrechungen führen können. Risiken im Hinblick auf Verfügbarkeit, Zuverlässigkeit und Effizienz ihrer IT-Systeme begrenzt die Gesellschaft durch Einsatz aktueller Firewall- und Antivirenprogramme, die laufende Überwachung des Datenverkehrs, den Einsatz eines eigenständigen Netzwerks sowie eine zeitnahe Sicherung und Reproduzierbarkeit betriebsrelevanter Daten.

Der TAG Konzern ist für die Realisierung seiner strategischen und operativen Ziele auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Um einem Fachkräftemangel vorzubeugen, bildet der TAG Konzern seit vielen Jahren Auszubildende zum Immobilienkaufmann aus, mit dem Ziel, sie nach erfolgreich abgeschlossener Ausbildung zu übernehmen. Weiterhin erfolgen Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen auf allen Ebenen des Konzerns zur Sicherung und Verbreitung fachlichen Know-hows. Im Rahmen der Zusammenführung der ERP-Systeme auf das einheitliche SAP-System Promos kann es zu wesentlichen Einschränkungen und Unterbrechungen des Geschäftsbetriebes kommen.

Für die Verwaltung ihrer Immobilien nutzt die TAG derzeit noch einen kleinen Kreis von Fremdverwaltern und ist daher von der Erbringung fremder Dienstleistungen abhängig. Es wird angestrebt, diese Verträge sukzessive aufzulösen und die Leistungen konzernintern zu übernehmen.

## Finanzwirtschaftliche Risiken

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

### Liquiditätsrisiken

Durch umfangreiche Liquiditätsplanungsinstrumente, sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich, auf Ebene der jeweiligen operativen Tochtergesellschaft und des Gesamtkonzernes, werden die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt. Es erfolgt ein regelmäßiges und umfangreiches Reporting an den Vorstand über die laufende Liquidität.

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

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt rd. EUR 1.583 Mio. (Vorjahr: EUR 1.393 Mio.), bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2013 wurden innerhalb des Konzernes die Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten. Gleichmaßen sind für die emittierten Wandelanleihen und die Unternehmensanleihe Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann.

Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, z.B. im Falle eines Kontrollwechsels, können diese Wandelanleihen und die Unternehmensanleihe, ebenso wie die nachfolgend im Abschnitt „Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB – Bedingungen eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots“ genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

### Zinsrisiken

Die Aktivitäten des Konzernes sind im Wesentlichen finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Der Konzern schließt im notwendigen Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen im Wesentlichen Zinsswaps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bei steigenden Zinssätzen minimieren. Der TAG Konzern nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken.

Das integrierte Zins- und Kreditmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten. Durch zukünftige Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus den Derivaten negative Auswirkungen auf die Rücklage Hedge-Accounting im Eigenkapital oder auf das Konzernergebnis ergeben.

### **Währungsrisiken**

Risiken und Geschäfte in einer Fremdwährung bestehen nicht, da nahezu sämtliche Geschäftsvorfälle in EUR abgewickelt werden. In geringem Umfang fallen Geschäftsvorfälle in Schweizer Franken an. Das Risiko wird als gering eingeschätzt.

### **Sonstige Risiken**

#### **Rechtliche Risiken**

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

Es bestehen rechtliche Risiken in Zusammenhang mit der früheren Tätigkeit im Bauträgersgeschäft, mit Inanspruchnahmen auf Grund von Altlasten, Umweltverunreinigungen oder Bauschadstoffen oder mit Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien, die über korrespondierende, durchsetzbare Regressansprüche hinausgehen können. Nach wie vor wird eine Tochtergesellschaft der TAG von Erwerbern in Anspruch genommen, die auf Grund entgangener Steuervorteile Schadensersatzansprüche, in Einzelfällen auch die Rückabwicklung von Kaufverträgen, deren Abschluss Jahre zurückliegt, geltend machen. Diese Auseinandersetzungen müssen vor dem Hintergrund einer verbraucher- bzw. erwerberfreundlichen Rechtsprechung geführt werden. Für die Risiken aus entsprechenden Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen wurden angemessene Rückstellungen gebildet.

Die Gesellschaft ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, da steuerliche Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen können. Daneben könnte die Geltendmachung steuerlicher Verlustvorträge durch bereits erfolgte oder durch zukünftige Kapitalmaßnahmen oder Aktienkäufe gefährdet werden. Weiterhin sind bestimmte Voraussetzungen zur Eigenkapitalausstattung der Tochtergesellschaften einzuhalten, da ansonsten Zinsaufwendungen nicht oder nur im begrenzten Umfang steuerlich absetzbar sind („Zinsschranke“).

Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit Anteile an verschiedenen Immobiliengesellschaften zu weniger als 95% der Anteile erworben. Die restlichen Anteile wurden von Gesellschaften übernommen, die – im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes – nicht dem Konzern der TAG zugerechnet werden können. Im Teilkonzern der Colonia Real Estate wurden Minderheitsbeteiligungen von der GIMAG AG, Schweiz, die zu 94% im Besitz der Colonia steht, gehalten. Die Finanzverwaltung hat im Rahmen der laufenden Betriebsprüfung die Struktur in diesem Teilkonzern hinterfragt und beanstandet. Die Gesellschaft ist der vorläufig geäußerten Auffassung der Finanzverwaltung entgegengetreten. Sie ist der Auffassung, dass die von der GIMAG gehaltenen Beteiligungen nicht dem Konzern zugerechnet werden können. Würde sich die von der Betriebsprüfung geäußerte Auffassung in einem Verfahren vor dem Finanzgericht durchsetzen, könnte ein zusätzliches Steuerrisiko in Höhe von rund EUR 16 Mio. entstehen. Die TAG schätzt die Wahrscheinlichkeit dieses Risikos derzeit als gering ein.

## Chancen der künftigen Entwicklung

Die TAG Immobilien AG hat ihre Marktposition auch im vergangenen Geschäftsjahr weiter gestärkt und ausgebaut. Diese unterschiedlichen Wachstumsprozesse führten zu einem Erfahrungsgewinn für die Mitarbeiter und das Management und können bei zukünftigen Akquisitionsstrategien wertsteigernd eingesetzt werden. Infolgedessen sind mit der Anzahl der Einheiten auch das Immobilienvolumen, die Mietumsätze und der FFO gesteigert worden. Die TAG ist im September 2012 in den MDAX aufgenommen worden und ist sehr gut positioniert, um ihre Unternehmens- und Wachstumsstrategie auch in 2014 erfolgreich fortzusetzen.

Auf Grund der dezentralen Konzernstruktur mit dem Hauptsitz in Hamburg und Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Döbeln, Leipzig, Erfurt, Salzgitter und Gera können Marktströmungen frühzeitig erkannt und es kann auf diese schneller reagiert werden, als es für Wettbewerber möglich ist.

Das Portfolio der TAG Gruppe befindet sich an verschiedenen Standorten wie Berlin, Hamburg, Leipzig/Sachsen, Salzgitter, Düsseldorf und Gera, an denen nach wie vor Wachstumspotenziale bestehen und realisiert werden können. Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und der Mikrostandorte im Detail innerhalb der Regionen sowie eine zeitgemäße und enge Mieterbetreuung ermöglichen, kontinuierlich Renditen und Cashflows aus dem Bestandsportfolio zu generieren. Überdies stellt die Kernkompetenz der TAG Gruppe das aktive Asset und Property Management dar, das in der Vergangenheit erheblich zur Reduzierung von Leerständen und dadurch zur Steigerung von Mieteinnahmen und zur Senkung von Leerstandskosten geführt hat. Die Basis für weitere organische Wertsteigerungen bildet auch in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen innerhalb des Portfolios.

Neben der Umsetzung ihrer Wachstumsstrategie und der Verbesserung ihrer Kapitalmarktposition weist die TAG eine solide Finanzstruktur auf. Der Konzern ist überwiegend langfristig finanziert; die durchschnittliche Zinshöhe liegt zum 31. Dezember 2013 bei 3,7 %, die durchschnittliche Kreditlaufzeit lag bei über neun Jahren. Der Loan to Value, als Indikator für den Verschuldungsgrad eines Unternehmens, lag bei 62 % und die Eigenkapitalquote vor Minderheiten bei 30 %. Das Geschäftsmodell der TAG, insbesondere die erfolgreiche Umsetzung der Wachstumsstrategie als auch das aktive Asset Management, das sich im kontinuierlichen Leerstandsabbau zeigt, ist bei Banken etabliert.

Alle diese Fakten zusammengenommen bilden die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie und werden zukünftig die Kapitalbeschaffung sowohl am Kapitalmarkt als auch bei Banken sicherstellen.

## Gesamteinschätzung

Im Einklang mit der stabilen Unternehmensentwicklung im Berichtszeitraum hat sich die Gesamtrisikosituation gegenüber dem Vorjahr weiter verbessert. Die TAG Immobilien AG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems und Einsatz der vorhandenen Instrumente die erforderlichen Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenwirken zu können. Dem Management sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvermeidbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

## V. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Die Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der TAG ergibt sich aus der weitgehend zentralen Organisation des Rechnungswesens. Ein Großteil der Abschlüsse des Konzerns wird durch eigene Mitarbeiter in der Konzernzentrale in Hamburg erstellt. Auch wenn Teile der Buchhaltung dezentral angesiedelt sind, z. B. Gesellschaften der Zukäufe in 2012, wie die TAG Potsdam und die TAG Wohnen, die Personalabrechnung bei externen Dienstleistern sowie die Mietenbuchhaltung bei der externen sowie internen Hausverwaltungsgesellschaft, verbleibt die finale Verantwortung bei der Finanzbuchhaltung.

Alle Zahlen der Abschlüsse der Einzelgesellschaften sowie auch der Teilkonzernabschlüsse werden vom Financial Controlling überprüft und gegen Budgetvorgaben abgeglichen. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Zahlen werden in einem monatlichen Kennzahlenbericht dem Vorstand vorgelegt. Die Geschäftsjahreszahlen werden von einer externen, unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft überprüft. Im Rahmen der Abschlussprüfung wird, soweit für Zwecke dieser Prüfung erforderlich, auch das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem des Konzerns, einschließlich des IT-Systems, geprüft. Über wesentliche Schwächen und Verbesserungsmöglichkeiten werden Vorstand und Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer informiert.

Die Finanzbuchhaltung bedient sich zur Erstellung der Abschlüsse im Wesentlichen zweier ERP-Softwarepakete, die von unabhängigen Prüfern zertifiziert wurden. Diese sind für das Jahr 2013 die Systeme „RELion“ und „DKB@win“. Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So erstellen unabhängige Bewertungsgutachter Expertisen über die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Auch die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps werden mit Hilfe externer Dienstleister berechnet. Risiken aus den Zinsswapvereinbarungen werden laufend überwacht. Quartalsweise erfolgt eine Überprüfung der Effektivitäten der Zinsswaps im Vergleich zu den abgesicherten Krediten.

## VI. Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB

Die TAG Immobilien AG ist eine Kapitalmarkt orientierte Gesellschaft im Sinne des § 264 d HGB. Aus diesem Grund sind nach § 315 Abs. 4 HGB Angaben zum Eigenkapital, zur Aktienstruktur sowie zu den Stimmrechten erforderlich. Bei den folgenden Angaben sind die Verhältnisse zu Grunde gelegt worden, die zum 31. Dezember 2013 bestanden haben:

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2013 beträgt EUR 131.298.317,00 nach EUR 130.737.996,00 zum 31. Dezember 2012. Das Grundkapital ist eingeteilt in 131.298.317 Stückaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag am Grundkapital beträgt rechnerisch EUR 1,00. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

## Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien

Beschränkungen des Stimmrechts der Aktien können sich aus den Vorschriften des Aktiengesetzes ergeben. So unterliegen Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen einem Stimmverbot gem. § 136 Abs. 1 AktG. Aus eigenen Aktien steht der Gesellschaft gem. § 71b AktG kein Stimmrecht zu. Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Stimmrechtsbeschränkungen vor. Die Aktionäre der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts oder der Aktienübertragung sind dem Vorstand nicht bekannt.

## Direkte oder indirekte Stimmanteile von mehr als 10 %

Der Gesellschaft sind vier direkte oder indirekte Beteiligungen von mehr als 10 % der Stimmrechte an der Gesellschaft zum Ende des Jahres 2013 bekannt:

- Eine Beteiligung wird von der Ruffer LLP, London, Vereinigtes Königreich, gehalten und beträgt zum Bilanzstichtag 15 %.
- Die zweite Beteiligung wird von Flossbach von Storch Invest S.A., Luxemburg-Strassen, Luxemburg, sowie auch von Flossbach von Storch AG, Köln, Deutschland in Höhe von 12 % gehalten.
- Sun Life Financial Inc., Toronto, Kanada, die Sun Life Global Investments Inc., Toronto, Kanada, sowie auch die Sun Life Assurance Company of Canada – U.S. Operations Holdings, Inc., Wellesley Hills, MA, USA, die Sun Life Financial (U.S.) Holdings Inc., Wellesley Hills, MA, USA, die Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC, Wellesley Hills, MA, USA und die Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holding, Inc., Boston, MA, USA und Massachusetts Financial Services Company (MFS), Boston, MA, USA halten eine Beteiligung an der TAG mit 10 % indirekt gehaltener Anteile.
- Ebenfalls hält die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Karlsruhe, Deutschland einen Anteil von 10 % an der TAG.

Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital der TAG, die 10 % erreichen oder überschreiten, sind weder gemeldet worden noch bekannt.

## Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien der Gesellschaft mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

## Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmern

Arbeitnehmer, die am Kapital der TAG beteiligt sind, üben ihre Kontrollrechte wie andere Aktionäre nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung aus. Eine mittelbare Stimmrechtskontrolle findet nicht statt.

## Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes, Satzungsänderungen

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes erfolgt auf Grundlage der §§ 84, 85 AktG sowie auf Grundlage der Satzung der Gesellschaft. Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann einen Vorstandsvorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernennen. Der Vorstand besteht mindestens aus zwei Personen. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorstandsvorsitzenden widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Änderungen der Satzung richten sich nach den §§ 179, 183 AktG und den Regelungen der Satzung. Jede Satzungsänderung bedarf eines Beschlusses der Hauptversammlung. Jedoch ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft gem. § 11 der Satzung befugt, Satzungsänderungen zu beschließen, die nur die Fassung der Satzung betreffen. § 20 der Satzung sieht entsprechend § 179 Abs. 2 Satz 2 AktG vor, dass – soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften dagegen stehen – ein satzungsändernder Hauptversammlungsbeschluss grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird. Eine größere Kapitalmehrheit in Höhe von Dreiviertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals sieht das Gesetz an mehreren Stellen vor. So z. B. für bestimmte Kapitalmaßnahmen und den Ausschluss von Bezugsrechten.

## Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Juni 2012 wurden das **„Genehmigte Kapital 2012/I“** beschlossen und der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 13. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 40 Mio. durch Ausgabe von bis zu 40 Mio. Stückaktien, zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand im Jahre 2012 teilweise Gebrauch gemacht; die Ermächtigung beläuft sich zum 31. Dezember 2013 noch auf EUR 8.190.307,00.

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Juni 2013 wurde das genehmigte Kapital  **(„Genehmigtes Kapital 2013/I“)** beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 13. Juni 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 20 Mio. durch Ausgabe von bis zu 20 Mio. Stückaktien, zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bisher keinen Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft verfügt über verschiedene bedingte Kapitalien, die die von der Gesellschaft in den letzten Jahren begebenen Wandelschuldverschreibungen unterlegen und die sich auf Grund von der Ausübung von Wandlungsrechten im Geschäftsjahr 2013 verändert haben:

- Das bedingte Kapital 2009/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 27. August 2009 zurückgeht, ist Grundlage der von der Gesellschaft im Jahre 2009 begebenen und in 2012 ausgelaufenen Wandelschuldverschreibung über EUR 12,5 Mio. und der im Jahre 2010 begebenen Wandelschuldverschreibung über EUR 30 Mio. (WKN A1ELQF). Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung über EUR 30 Mio. erhöhte sich das Grundkapital um 532.958 Stückaktien, die restlichen Wandelschuldverschreibungen über nominal EUR 27.266.300,00 wurden vollständig zurückerworben. Das bedingte Kapital 2009/I hat sich im Geschäftsjahr damit auf EUR 5.561.738,00 verringert.
- Durch das bedingte Kapital 2010/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2010 zurückgeht, ist das Grundkapital durch weitere 9,8 Mio. Aktien erhöht. Dieses bedingte Kapital dient der Unterlegung der Wandelschuldverschreibung über EUR 66,6 Mio. (WKN A1E89W). Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten erhöhte sich das Grundkapital aus dieser Wandelschuldverschreibung um 27.363 Stückaktien. Das bedingte Kapital 2010/I hat sich im Geschäftsjahr damit auf EUR 9.772.637,00 verringert.
- Durch das bedingte Kapital 2011/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 26. August 2011 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 15 Mio. Aktien erhöht. Es dient der Unterlegung der Wandelschuldverschreibung mit einem Betrag von EUR 85,3 Mio. (WKN A1PGZM). Wandlungsrechte sind noch nicht ausgeübt.
- Durch das bedingte Kapital 2013/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 14. Juni 2013 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 13 Mio. Stückaktien erhöht. Diese Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, als dass auf Basis des Ermächtigungsbeschlusses vom 14. Juni 2013 Wandel- und Optionsschuldverschreibungen bis zum 13. Juni 2018 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 160 Mio. begeben und dessen Inhabern bzw. Gläubigern weitere Wandel- und Optionsrechte auf neue Aktien der TAG gewährt werden.

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

Die TAG verfügt über eine Kreditlinie über insgesamt bis EUR 8 Mio., die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben können. Darüber hinaus sind zahlreiche Regelungen zu einem Kontrollwechsel auch in Darlehensverträgen der Tochtergesellschaften und in deren allgemeinen Bedingungen enthalten, die zwar in erster Linie nur die Ebene der Tochtergesellschaften und deren Gesellschafterwechsel erfassen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Darlehensgeber auch im Falle eines Wechsels des mittelbaren Gesellschafters Rechte aus einem Kontrollwechsel geltend machen können.

Die noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen über EUR 66,6 Mio. (WKN A1E89W 12/2010) sowie die Wandelschuldverschreibung über EUR 85,3 Mio. (WKN A1PGZM), fällig im Dezember 2015 bzw. im Juni 2019, sehen für den Fall eines Kontrollwechsels – definiert als Übernahme von mehr als 30% der Stimmrechte der TAG – ein vorzeitiges Kündigungsrecht vor. Die im August 2013 begebene Unternehmensanleihe über EUR 200 Mio. sieht für den Kontrollwechsel ebenfalls besondere Regelungen vor, danach ist die Gesellschaft zu den in den Bedingungen der Anleihe näher festgelegten Bedingungen zum Rückkauf der Anleihe verpflichtet.

## Entschädigungsvereinbarungen in der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebotes mit den Mitgliedern des Vorstandes oder Arbeitnehmern getroffen sind

Den Mitgliedern des Vorstandes steht für den Fall, dass sich die derzeitigen Mehrheitsverhältnisse an der TAG ändern, ein Sonderkündigungsrecht sowie im Falle der Ausübung dieses Rechts eine Ausgleichszahlung zu, die sich an der zum Kündigungszeitpunkt noch bestehenden Restlaufzeit des Anstellungsvertrages orientiert. Es wird insoweit auf den Vergütungsbericht im Rahmen des Berichts zur Corporate Governance verwiesen.

Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebotes mit den Mitgliedern des Vorstandes getroffen sind, bestehen nicht.

## VII. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach den Regelungen des § 289a HGB ist auf den Internetseiten der TAG unter der Internetadresse „[www.tag-ag.com/investor-relations](http://www.tag-ag.com/investor-relations)“ im Bereich „Erklärung zur Unternehmensführung“ abrufbar.

## VIII. Vergütungsbericht

### Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB (Vergütungsbericht)

Auf Grund der Vorgaben des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsbezüge (VorstAG) erhalten die Mitglieder des Vorstandes neben der Grundvergütung eine variable Vergütung. Dieses Vergütungssystem wurde erstmalig für das Jahr 2010 angewandt. Die Ermittlung der variablen Vergütungsbestandteile nimmt der Aufsichtsrat jeweils nach Feststellung eines Jahresabschlusses vor. Dabei werden die Aufgaben des Gesamtvorstands sowie der Einzelmitglieder, die persönlich erbrachte Leistung, die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und der Erfolg und die Perspektive der TAG berücksichtigt. Die variablen Bestandteile der Vorstandsvergütung werden jeweils für das abgelaufene Geschäftsjahr anhand der folgenden gleichwertig zu beachtenden Kriterien ermittelt:

- Entwicklung des Aktienkurses im Geschäftsjahr
- Entwicklung des Net-Asset-Value der Aktie im Geschäftsjahr
- Entwicklung des EBT (Ergebnis vor Steuern) im IFRS-Konzernabschluss im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften

Die Werte werden im Vergleich zum Vorjahr bezogen auf den Stichtag zum 31. Dezember errechnet. Der Aufsichtsrat kann bei außergewöhnlichen Entwicklungen die Gewichtung einzelner Kriterien verändern. Die Auszahlung der variablen Vergütung erfolgt ratierlich, d. h. über einen Zeitraum von drei Jahren, und kann bei einer negativen Unternehmensentwicklung entsprechend korrigiert werden. Dadurch ist eine Berücksichtigung der langfristigen Unternehmensentwicklung sichergestellt. Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile. Es wurde eine Kappungsgrenze der variablen Vergütung auf TEUR 125 bzw. TEUR 250 festgelegt, für den Vorsitzenden des Vorstands beträgt die Kappungsgrenze TEUR 500. In Ausnahmefällen kann der Aufsichtsrat im Hinblick auf besondere Situationen und/oder besondere Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds etwas anderes beschließen.

Aktienoptionen und vergleichbare Gestaltungen für eine variable Vergütung sind nicht vorgesehen. Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung des Vorstandsmandats in der Colonia Real Estate AG stehen den Mitgliedern des TAG Vorstands keine weiteren Tantiemen oder doppelten Vergütungen zu. Die variable Vergütung wird ausschließlich auf der TAG Ebene festgelegt und dieser belastet.

Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), d. h. wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Einfluss ausüben, steht allen Mitgliedern des Vorstands das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer sechsmonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe eines Bruttojahresgehaltes, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Laufzeit im Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, so erhält das Vorstandsmitglied als Bruttoabfindung den Betrag, der ihm als Bruttogehalt für die verbleibende Restlaufzeit zustünde.

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die mit Herrn Dr. Vaagt, Frau Hoyer und Herrn Griesemann geschlossenen Vorstandsverträge die Regelung, dass Zahlungen an Herrn Dr. Vaagt, Frau Hoyer und Herrn Griesemann den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrages vergüten dürfen. Im Übrigen erhalten die Mitglieder des Vorstands weitere Leistungen als sonstige Bezüge, die zum Teil als geldwerte Vorteile angesehen und entsprechend versteuert werden, insbesondere eine Bahn-Card, Unfallversicherungs- und Haftpflichtschutz sowie Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen. Herr Elgeti erhält darüber hinaus die Prämie für eine Risikolebensversicherung. Die Übernahme von Management- und Aufsichtsratsfunktionen in Konzerngesellschaften erfolgt unentgeltlich. Nebentätigkeiten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Die erfolgsunabhängige Vergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt (Fixum), das in gleichen monatlichen Raten ausgezahlt wird. Frau Hoyer, Herr Griesemann und Herr Dr. Vaagt nutzen jeweils einen Dienstwagen, der zum Teil als geldwerter Vorteil anzusehen ist und entsprechend versteuert wird. Für weitere Angaben zur Vergütung und den Zahlungen an Vorstandsmitglieder wird im Übrigen auf den Konzernanhang verwiesen.

Hamburg, den 21. März 2014



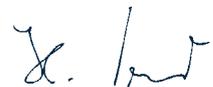
**Rolf Elgeti**  
Vorstandsvorsitzender



**Georg Griesemann**  
Vorstand



**Claudia Hoyer**  
Vorstand



**Dr. Harboe Vaagt**  
Vorstand

## Konzernbilanz

<b>AKTIVA in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Renditeliegenschaften	(1)	3.544.075	3.455.667
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	5.142	2.045
Sachanlagen	(3)	13.028	10.664
Anteile an assoziierten Unternehmen	(4)	119	68
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	18.178	25.514
Latente Steuern	(6)	613	1.502
		<b>3.581.155</b>	<b>3.495.460</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	(7)	46.874	89.642
Andere Vorräte	(7)	618	568
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	16.221	20.133
Ertragssteuererstattungsansprüche	(8)	3.293	3.037
Derivative Finanzinstrumente	(8)	8.884	8.850
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(8)	14.984	14.888
Liquide Mittel	(9)	85.326	55.753
		<b>176.200</b>	<b>192.871</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes, langfristiges Vermögen</b>			
	(10)	<b>5.969</b>	<b>111.631</b>
		<b>3.763.324</b>	<b>3.799.962</b>

<b>PASSIVA in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	(11)	131.298	130.738
Kapitalrücklage	(12)	705.898	739.971
Andere Rücklagen	(13)	-10.930	-20.210
Bilanzgewinn	(14)	281.040	285.678
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		1.107.306	1.136.177
Auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	(15)	20.060	20.279
		<b>1.127.366</b>	<b>1.156.456</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	1.947.049	1.804.786
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(18)	197.006	0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(18)	106.125	173.105
Derivative Finanzinstrumente	(18)	13.519	23.796
Rückstellungen für Pensionen	(17)	5.618	5.126
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(18)	293	3.643
Latente Steuern	(6)	120.710	123.359
		<b>2.390.320</b>	<b>2.133.815</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Sonstige Rückstellungen	(19)	24.214	33.544
Ertragssteuerschulden	(20)	9.423	8.951
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	179.534	411.261
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(21)	11.385	13.784
Derivative Finanzinstrumente	(22)	9.166	29.368
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(18)	4.100	0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(18)	190	1.532
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(22)	7.626	9.695
		<b>245.638</b>	<b>508.135</b>
<b>Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenem Vermögen</b>		<b>0</b>	<b>1.556</b>
		<b>3.763.324</b>	<b>3.799.962</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2013	(angepasst) 01.01.– 31.12.2012
<b>Gesamte Umsatzerlöse</b>	(24)	<b>375.822</b>	<b>252.833</b>
Umsätze aus Vermietung	(24)	250.991	192.462
Aufwendungen aus Vermietung	(27)	-51.901	-47.215
Mietergebnis		199.090	145.247
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	(24)	9.586	14.427
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	(27)	-9.312	-13.959
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		274	468
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(24)	112.698	38.487
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(27)	-113.144	-39.131
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		-446	-644
Dienstleistungsumsätze	(24)	2.547	7.457
Aufwendungen aus Dienstleistungen	(27)	-223	-4.318
Dienstleistungsergebnis		2.324	3.139
Sonstige betriebliche Erträge	(25)	11.480	169.968
Neubewertung der Renditeliegenschaften		-26.951	19.213
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften		11.074	10.152
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	(26)	-15.876	29.365
<b>Rohergebnis</b>		<b>196.846</b>	<b>347.543</b>
Personalaufwand	(28)	-29.502	-23.110
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(29)	-2.246	-1.726
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	-17.361	-13.506
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(31)	-20.108	-20.076
<b>EBIT</b>		<b>127.629</b>	<b>289.125</b>
Beteiligungsergebnis	(32)	714	262
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(33)	50	7
Abschreibungen auf Finanzanlagen	(34)	-238	-92
Verlust aus Ergebnisübernahme	(35)	-8	-13
Zinsertrag	(36)	10.483	10.917
Zinsaufwand	(36)	-115.546	-97.655
<b>EBT</b>		<b>23.084</b>	<b>202.551</b>
Ertragssteuern	(37)	3.890	-25.057
Sonstige Steuern	(38)	21	428
<b>Konzernergebnis</b>		<b>26.995</b>	<b>177.922</b>
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	(15)	-1.052	-1.154
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		28.047	179.076
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	(39)	0,21	1,88
Verwässertes Ergebnis je Aktie	(39)	0,21	1,60

## Konzerngesamtergebnisrechnung

<b>in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>01.01.– 31.12.2013</b>	<b>01.01.– 31.12.2012</b>
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>		<b>26.995</b>	<b>177.922</b>
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	(13)	13.207	-4.724
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	(6)	-3.378	934
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		9.829	-3.790
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>36.824</b>	<b>174.132</b>
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	(15)	-510	-929
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		37.334	175.061

## Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2012
Konzernergebnis		26.995	177.922
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis		105.063	86.738
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragssteuern		1.128	941
Abschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	(29)	2.484	1.818
Ergebnis assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	(32)	-649	2
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	(26)	15.876	-29.365
Verluste aus Entkonsolidierungen		-708	-5.374
Gewinne aus Unternehmenserwerben	(25)	0	-148.169
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften	(1)	446	644
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Sachanlagevermögen	(1)	-5	-781
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	17.361	13.506
Veränderungen der latenten Steuern	(6)	-1.760	21.161
Veränderungen der Rückstellungen	(17, 19)	-8.366	-3.094
Erhaltene Zinsen		1.760	8.032
Gezahlte Zinsen		-99.422	-89.135
Gezahlte Ertragssteuern		-837	-3.601
Erhaltene Ertragssteuern		176	1.885
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	(7, 8, 9, 10)	15.266	-63.066
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	(18, 20, 22, 23)	480	47.432
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>75.288</b>	<b>17.496</b>

<b>in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>01.01.– 31.12.2013</b>	<b>01.01.– 31.12.2012</b>
Einzahlungen Abgänge von Renditeliegenschaften	(1)	112.698	38.487
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	-88.492	-12.320
Einzahlung Abgänge von Sachanlagevermögen	(1)	8	1.532
Einzahlung Abgänge von Finanzanlagen		291	0
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2, 3)	-7.716	-3.169
Einzahlungen anderer finanzieller Vermögenswerte		1.144	0
Einzahlungen aus Abgängen konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegangener liquider Mittel	(4, 5)	4.443	-188
Auszahlungen für den Erwerb konsolidierter Unternehmen abzüglich übernommener liquider Mittel		0	-372.479
Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte		0	-12
Auszahlungen für den Erwerb von Objektgesellschaften (inkl. Nebenkosten)		0	-5.273
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>(11, 12)</b>	<b>22.376</b>	<b>-353.422</b>
Einzahlung aus Barkapitalerhöhung	(18)	0	397.082
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)		-351	-11.602
Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelanleihen		0	85.300
Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Wandelanleihen		0	-1.419
Auszahlung für den Rückkauf von Wandelanleihen	(16)	-107.143	0
Ausschüttungen	(16)	-32.684	-19.114
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	(18)	200.000	0
Kosten in Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen		-3.247	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten		625.701	3.536
Auszahlungen von Bankkrediten	(9)	-732.395	-99.808
Auszahlungen für Anteilsaufstockungen ohne Statuswechsel	(9)	-256	-8.001
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-50.375</b>	<b>345.974</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		47.289	10.048
Liquide Mittel am Anfang der Periode		31.712	21.599
Währungsumrechnung		7	65
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>		<b>79.008</b>	<b>31.712</b>

## Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anhang	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital							Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Bilanzgewinn/-verlust	Summe		
				Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Währungsumrechnung				
<b>Stand 01.01.2013</b>		<b>130.738</b>	<b>739.971</b>	<b>527</b>	<b>-20.833</b>	<b>96</b>	<b>285.678</b>	<b>1.136.177</b>	<b>20.279</b>	<b>1.156.456</b>
Konzernergebnis		0	0	0	0	0	28.047	28.047	-1.052	26.995
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	9.287	0	0	9.287	542	9.829
Konzerngesamtergebnis		0	0	0	9.287	0	28.047	37.334	-510	36.824
Anteilsaufstockungen ohne Statuswechsel	(12, 15)	0	-116	0	0	0	0	-116	291	175
Rückkauf Wandelanleihen		0	-36.110	0	0	0	0	-36.110	0	-36.110
Kapitalerhöhung aus Wandlung	(11, 18)	560	2.390	0	0	0	0	2.950	0	2.950
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	(12)	0	-237	0	0	0	0	-237	0	-237
Ausschüttung		0	0	0	0	0	-32.685	-32.685	0	-32.685
Währungsumrechnung	(13)	0	0	0	0	-7	0	-7	0	-7
<b>Stand 31.12.2013</b>		<b>131.298</b>	<b>705.898</b>	<b>527</b>	<b>-11.546</b>	<b>89</b>	<b>281.040</b>	<b>1.107.306</b>	<b>20.060</b>	<b>1.127.366</b>
<b>Stand 01.01.2012</b>		<b>74.905</b>	<b>363.031</b>	<b>527</b>	<b>-16.818</b>	<b>31</b>	<b>125.716</b>	<b>547.392</b>	<b>47.239</b>	<b>594.631</b>
Konzernergebnis		0	0	0	0	0	179.076	179.076	-1.154	177.922
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-4.015	0	0	-4.015	225	-3.790
Konzerngesamtergebnis		0	0	0	-4.015	0	179.076	175.061	-929	174.132
Unternehmenserwerb TAG Potsdam		0	0	0	0	0	0	0	1.447	1.447
Anteilsaufstockungen ohne Statuswechsel		1.810	17.667	0	0	0	0	19.477	-27.478	-8.001
Ausgabe Wandelanleihe		0	4.595	0	0	0	0	4.595	0	4.595
Kapitalerhöhung aus Wandlung		2.500	10.026	0	0	0	0	12.526	0	12.526
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage		859	6.091	0	0	0	0	6.950	0	6.950
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage		50.664	346.418	0	0	0	0	397.082	0	397.082
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)		0	-7.857	0	0	0	0	-7.857	0	-7.857
Ausschüttung		0	0	0	0	0	-19.114	-19.114	0	-19.114
Währungsumrechnung		0	0	0	0	65	0	65	0	65
<b>Stand 31.12.2012</b>		<b>130.738</b>	<b>739.971</b>	<b>527</b>	<b>-20.833</b>	<b>96</b>	<b>285.678</b>	<b>1.136.177</b>	<b>20.279</b>	<b>1.156.456</b>

## Konzernsegmentberichterstattung

in TEUR	Wohn- immobilien Hamburg	Wohn- immobilien Berlin	Wohn- immobilien NRW	Wohn- immobilien Salzgitter	Wohn- immobilien Thüringen/ Sachsen	Summe Wohnen	Summe Gewerbe	Übrige Aktivi- täten	Konsoli- dierung	TAG Konzern
<b>Umsatzerlöse aus Vermietung</b>	38.549	46.307	16.315	27.701	96.206	225.078	26.330	275	-692	250.991
Vorjahr	29.028	40.857	16.568	26.971	50.133	163.557	24.438	1.451	-984	192.462
■ davon externe Erlöse aus Vermietung	38.549	46.239	16.315	27.701	96.108	224.912	25.833	246	0	250.991
Vorjahr	29.028	40.801	16.568	26.971	50.032	163.400	27.785	1.277	0	192.462
■ davon interne Erlöse aus Vermietung	0	68	0	0	98	166	497	29	-692	0
Vorjahr	0	56	0	0	101	157	653	174	-984	0
<b>Aufwendungen aus Vermietung</b>										-51.901
Vorjahr										-47.215
<b>Verkaufsergebnis</b>										-172
Vorjahr										-176
<b>Dienstleistungsergebnis</b>										2.324
Vorjahr										3.139
Neubewertung Renditeliegenschaften										-26.951
Vorjahr										19.213
Bewertungsergebnis neu erworben. Renditeliegenschaften										11.074
Vorjahr										10.152
Nicht zugeordnete sonstige betriebliche Erträge										11.480
Vorjahr										169.968
■ davon Erstkonsolidierungsgewinn										0
Vorjahr										148.169
<b>Rohergebnis</b>										196.846
Vorjahr										347.543
Nicht zugeordnete Aufwendungen										-173.762
Vorjahr										-144.992
<b>EBT</b>										23.084
Vorjahr										202.551
<b>Segmentvermögen</b>	532.639	665.542	224.734	359.544	1.381.925	3.164.384	442.415	0	0	3.606.799
Vorjahr	545.649	745.447	243.830	353.417	1.309.074	3.197.417	461.519	5.931	0	3.664.867
Nicht zugeordnetes Vermögen										156.525
Vorjahr										135.095
<b>Vermögen Gesamt</b>										3.763.324
Vorjahr										3.799.962

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs

## Grundsätze der Rechnungslegung

### Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, (im Folgenden auch kurz „TAG“ oder „Gesellschaft“ genannt) zum 31. Dezember 2013 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB beachtet. Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

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

IAS 1	Darstellung von Posten des sonstigen Gesamtergebnisses (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2012)
IAS 19 (R)	Leistungen an Arbeitnehmer  Der Standard enthält die Bilanzierungsvorschriften für Leistungen an Arbeitnehmer. Wesentliche Änderungen der Überarbeitung betreffen insbesondere die Abbildung von Pensionen durch den Entfall der sog. Korridormethode, die Änderung der Verzinsung des Planvermögens und die Neudefinition der Komponenten des Pensionsaufwands.
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts  Der Standard definiert den Begriff des beizulegenden Zeitwerts und bildet einen einheitlichen Rahmen zur dessen Bemessung, soweit dieser als Wertmaßstab nach anderen IFRSs vorgeschrieben ist. Weiterhin beschäftigt er sich mit den zugehörigen Anhangangaben.  Aus der Anwendung des Standards ergaben sich Änderungen bei der Bewertung der Renditeliegenschaften sowie zusätzliche Angaben im Konzernanhang.
Änderungen zu IAS 12	Ertragsteuern  Behandlung temporärer steuerlicher Differenzen im Zusammenhang mit der Anwendung des Zeitwertmodells von IAS 40.
Änderungen zu IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben  Zusätzliche Anhangangaben zu verrechneten und verrechenbaren Finanzinstrumenten.
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2009–2011 (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)

Zu den Auswirkungen aus der Erstanwendung des IFRS 13 verweisen wir auf die Angaben zu Renditeliegenschaften. Daneben ergaben sich durch die Erstanwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften keine wesentlichen Effekte auf den Konzernabschluss.

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

IAS 27	Einzelabschlüsse (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IAS 32	Finanzinstrumente – Verrechnung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IAS 36	Wertminderungen von Vermögenswerten (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRS 9	Finanzinstrumente (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2018, EU Endorsement noch ausstehend )
IFRS 10	Konzernabschlüsse (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRS 11	Gemeinschaftliche Tätigkeiten (anzuwenden für Geschäftsjahr ab 1. Januar 2014)
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2016)
IFRIC 21	Abgaben (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014, EU Endorsement noch ausstehend)
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2012 (im Wesentlichen anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014, EU Endorsement noch ausstehend)
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2013 (im Wesentlichen anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014, EU Endorsement noch ausstehend)

Die Gesellschaft plant keine vorzeitige Anwendung dieser neuen Rechnungslegungsvorschriften. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, die – mit Ausnahme dreier Tochtergesellschaften in der Schweiz, den Niederlanden und Luxemburg – sämtlich ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland haben, entsprechen dem Kalenderjahr. Den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Übereinstimmung mit den anwendbaren IFRS zugrunde. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt, der funktionalen Währung der Konzernmutter. Die Beträge werden, soweit nicht anders angegeben, in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

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

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich unter der Anschrift Steckelhörn 5, 20457 Hamburg. Die TAG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit über 125-jähriger Geschichte. Die Hauptgeschäftsfelder sind die Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Im Vordergrund stehen dabei Aktivitäten, die auf die langfristige Wertsteigerung von Portfolios ausgerichtet sind.

Gegenstand des Unternehmens sind nach der Satzung der Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von in- und ausländischen Immobilien, der Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von Beteiligungen einschließlich der Beteiligung an Immobilienfonds sowie die Vornahme aller sonstigen hiermit zusammenhängenden Geschäfte. Des Weiteren ist die Gesellschaft befugt, alle Geschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar zu fördern. Sie darf insbesondere auch Unternehmen mit gleichem oder anderem Geschäftszweck gründen sowie Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten. Sie kann ihren Betrieb ganz oder teilweise veräußern oder auf andere Unternehmen übertragen.

Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der TAG wurde durch den Vorstand am 21. März 2014 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

## Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen einbezogen, bei denen der TAG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die TAG die Möglichkeit der Kontrolle erlangt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Möglichkeit der Kontrolle endet. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie als zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert bilanziert.

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

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der TAG zuzurechnen sind, werden als Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen.

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

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

Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen), werden nach der Equity-Methode bewertet. Ein anteiliger Verlust assoziierter Unternehmen wird nicht erfasst, sofern der Beteiligungsbuchwert des jeweiligen assoziierten Unternehmens bereits Null erreicht hat und keine Verpflichtung besteht, für einen weiteren Verlust einzustehen.

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

Konzernfremde Anteile anderer Gesellschafter am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis werden in der Konzernbilanz und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter“ ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die nicht-beherrschenden Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt. Bei den folgenden Anteilswerten in Prozent handelt es sich um gerundete Werte. Mit Ausnahme der TAG Administration GmbH, Hamburg, bestehen Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter in geringem Umfang an sämtlichen, mit einer Anteilsquote von 100 % aufgeführten Gesellschaften.

Nachfolgende Unternehmen werden zum Stichtag im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

- TAG Immobilien AG, Hamburg (Mutterunternehmen)
- TAG Gewerbeimmobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg (100 %)
- TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Wohnen & Service GmbH (vormals: TAG Asset Management GmbH), Hamburg (100 %)
- TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg (100 %)
- TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Hamburg (100 %)
- TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Hamburg (100 %)
- Ingenieur-Kontraktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigungsbau mit beschränkter Haftung i.L., Leipzig (100 %)
- Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Hamburg (100 %)
- Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Hamburg (100 %)
- Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Hamburg (100 %)
- Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Nordimmobilien S.à r.l., Luxemburg, (100 %)
- TAG Chemnitz-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Marzahn-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG SH-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg (100 %)

- Wasserkraftanlage Gückelsberg OHG, Leipzig (99%)
- TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg  
(vormals: Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee) (100%, Vorjahr: 98%)
- TAG NRW-Wohnimmobilien und Beteiligungs GmbH, Hamburg (100%)
- TAG 1. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg (100%)
- TAG 2. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg (100%)
- TAG Administration GmbH, Hamburg (100%)
- TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH, Hamburg (100%)
- TAG Stadthaus Am Anger GmbH, Hamburg (100%)
- Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Hamburg (100%)
- Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg (100%)
- Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg (100%)
- Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg (100%)
- Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (100%)
- Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg (100%)
- Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg (100%)
- BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg (100%)
- BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg (100%)
- BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg (100%)
- G+R City Immobilien GmbH, Berlin (100%)
- URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg (100%)
- VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin (100%)
- VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin (100%)
- Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg (100%)
- Colonia Real Estate AG, Hamburg (79%)
- Colonia Wohnen GmbH, Hamburg (79%)
- Colonia Portfolio Ost GmbH, Hamburg (79%)
- Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg (79%)
- Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg (79%)
- Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg (79%)
- Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg (79%)
- Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg (79%)
- Grasmus Holding B.V., Maastricht/Niederlande (80%, Vorjahr: 79%)
- Emersion Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Hamburg (80%, Vorjahr: 78%)
- Domus Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Hamburg (80%, Vorjahr: 78%)
- Gimag Immobilien AG, Zug/Schweiz (74%)
- Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg (98%)
- TAG Potsdam Immobilien GmbH, Berlin (100%), im Folgenden: TAG Potsdam
- TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH, Berlin (95%)
- TAG Wohnungsgesellschaft Süd-West mbH, Berlin (95%)
- TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Schwerin (100%)

- TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, Halle (100 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH, Döbeln (100 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Gera (94 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Bieblach Ost mbH, Gera (94 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH, Gera (94 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH, Gera (94 %)
- TAG Immobilien Wohn-Invest GmbH, Berlin (100 %)
- TAG Immobilien Service GmbH, Berlin (100 %)
- TAG Infrastruktur GmbH, Berlin (100 %)
- TAG Wohnen GmbH, Berlin (100 %)
- TAG TSA Wohnimmobilien GmbH, Hamburg (100 %)

Nachfolgendes Unternehmen wurde im Vorjahr im Wege der Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

- Neue Ufer GmbH & Co. KG i.L., Leipzig (50 %)

Die Neue Ufer GmbH & Co. KG i.L., Leipzig, wurde im Geschäftsjahr liquidiert und im Handelsregister gelöscht.

Folgende Unternehmen werden im Wege der Equity-Bilanzierung als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

- GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg (49,99 %)
- Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg (49,99 %)

Für die assoziierten Unternehmen sind zum 31. Dezember 2013 die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen vorhanden:

<b>Assoziierte Unternehmen</b>	<b>Vermögenwerte TEUR</b>	<b>Schulden TEUR</b>	<b>Umsatzerlöse TEUR</b>	<b>Ergebnis TEUR</b>
GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG	5.794 (Vorjahr: 5.666)	5.647 (Vorjahr: 5.619)	399 (Vorjahr: 406)	100 (Vorjahr: 11)
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH	34 (Vorjahr: 33)	– –	– –	1 (Vorjahr: 4)

Im Geschäftsjahr wurden folgende, zuvor aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften rückwirkend zum 1. Januar 2013 auf ihre jeweilige Muttergesellschaft verschmolzen:

	<b>Beteili- gungsquote %</b>	<b>Eigenkapital nach HGB 31.12.2012 TEUR</b>
Victus I. Beteiligungs GmbH, Berlin	99,97	20
Victus II. Beteiligungs GmbH, Berlin	99,97	18
TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern Alpha dritte mbH, Schwerin	99,97	23
TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern Alpha fünfzehnte mbH, Schwerin	99,97	22
TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern Alpha sechzehnte mbH, Schwerin	99,97	23
TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen-Anhalt Alpha zweite mbH, Schwerin	99,97	23
Victus VII. Beteiligungs GmbH, Gera	93,98	24
Victus VIII. Beteiligungs GmbH, Gera	93,98	23
Victus V. Beteiligungs GmbH, Döbeln	99,97	22
Victus VI. Beteiligungs GmbH, Döbeln	99,97	18
TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen Beteiligung mbH, Gera	93,98	35
Habitat Gamma Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	99,97	2
Habitat Delta Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	99,97	2

Weiterhin sind die nachfolgend genannten, bisher nicht konsolidierten, Gesellschaften mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 auf die jeweiligen Mutterunternehmen verschmolzen worden:

	<b>Beteiligungsquote %</b>	<b>Eigenkapital nach HGB 31.12.2012 TEUR</b>
TAG Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nord-West mbH, Berlin	99,97	25
Wohnungsgesellschaft Werderau mbH, Berlin	99,97	25

Zusätzlich schied die TAG Bärenparksiedlung GmbH & Co. KG, Berlin, durch eine Unternehmensveräußerung aus dem Konzern aus.

Nachfolgende Unternehmen sind für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogen (zugleich Angaben zum Beteiligungsbesitz nach §§ 315a Abs. 1, 313 Abs. 2 HGB):

<b>Nicht einbezogene Unternehmen</b>	<b>Beteiligungsquote %</b>	<b>Ergebnis 2013 TEUR*</b>	<b>Eigenkapital 31.12.2013 TEUR*</b>
BWV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100,00	16	513
Zweite BWV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100,00	-2	53
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	49,60	4	29
Vivere Beteiligungs GmbH, Berlin	99,97	2	28
Park- und Gewerbe Bestensee GmbH, Bestensee	94,80	0	26

\* Angaben nach HGB

Die Angaben zu den Beteiligungsquoten bei den vollkonsolidierten und „at equity“ bilanzierten Unternehmen sowie den übrigen Beteiligungen betreffen jeweils den zum Teil über mehrere Konzernstufen durchgerechneten Kapitalanteilen der TAG. Sofern nicht weiter angegeben, entsprechen die Anteilswerte den jeweiligen Werten des Vorjahres.

## Ankauf von Immobilien-Portfolios

Die TAG Immobilien AG hat zum 31. Dezember 2013 ein Wohnimmobilienportfolio mit rund 2.866 Wohneinheiten und 57 Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 70,5 Mio. erworben. Die Immobilien verteilen sich auf verschiedene Standorte in den neuen Bundesländern wie z. B. Rostock und Dresden sowie Berlin, an denen die TAG jeweils bereits vertreten ist. Die größten Einzelstandorte sind mit 416 Einheiten Cottbus und mit 660 Einheiten Chemnitz. Auch an diesen beiden Standorten verfügt die TAG über eine starke lokale Infrastruktur. Die vermietbare Fläche liegt bei rund 170.000 m<sup>2</sup>, die aktuelle Miete p. a. bei rund EUR 8,6 Mio. und das Portfolio ist insgesamt auf über zwölf Standorte verteilt.

Der Bestand ist überwiegend saniert und besitzt auf Grund eines Leerstandes von 12,6% und vor dem Hintergrund eines Erwerbs aus komplizierten Eigentumsverhältnissen heraus weiteres interessantes Entwicklungspotenzial. Die TAG plant, in den kommenden Jahren in den nicht sanierten Teil des Bestandes ca. EUR 3 Mio. zu investieren und die Jahresmiete auf deutlich über EUR 9 Mio. p. a. zu steigern. Aus dem Portfolio, das im Wege eines Asset-Deals erworben wurde, wurden 2.450 Einheiten bereits zum 31. Dezember 2013 übernommen.

## Unternehmensveräußerungen

Mit Wirkung zum 28. Februar 2013 wurden sämtliche Anteile an der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee, (im Folgenden: TBB) veräußert und die Gesellschaft wurde entkonsolidiert.

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2012 wurde die Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden umklassifiziert.

Der Gewinn ermittelt sich wie folgt:

	<b>TEUR</b>
Langfristiges Vermögen	5.108
Vorratsvermögen, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	219
Aktive latente Steuern	4
Liquide Mittel	457
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen</b>	<b>5.788</b>
Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen	166
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	144
Passive latente Steuern	1.286
<b>Zur Veräußerung gehaltene Schulden</b>	<b>1.596</b>
<b>Summe abgegebener Vermögenswerte und Schulden</b>	<b>4.192</b>
Kaufpreis	4.900
<b>Entkonsolidierungsgewinn</b>	<b>708</b>

Im gleichen Zusammenhang wurden die restlichen Grundstücke und Gebäude in Tegernsee, die sich nicht im Besitze der TBB befanden, im Rahmen eines Asset Deals für einen Kaufpreis von TEUR 7.100 veräußert.

## Veräußerungen von Gewerbeimmobilien

Die TAG hat im September 2013 ein Bürogebäude in München mit einer Gesamtfläche von rund 23.000 m<sup>2</sup> verkauft. Das Objekt ist in den letzten Jahren für eine neue Nutzung vorbereitet worden und soll nun entsprechend entwickelt werden. Der Vollzug ist bis Ende 2014 geplant.

Die TAG hat im Dezember ein größeres Bürogebäude in München mit einer Gesamtfläche von rd. 20.000 m<sup>2</sup> sowie zwei weitere Objekte aus ihrem Gewerbeportfolio verkauft.

Das in München-Giesing in der St.-Martin-Straße gelegene Bürogebäude ist noch bis Mitte 2017 vollständig vermietet. Die Immobilie soll langfristig einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Die Käuferin ist eine Münchener Projektentwicklungsgesellschaft, die die Immobilie entsprechend entwickeln wird. Da für die Entwicklung ein mehrjähriger Zeitraum vorgesehen ist, ist der Vollzug des Vertrages vom Erfolg der Umplanung abhängig und nicht vor dem Jahr 2015 zu erwarten.

Darüber hinaus hat die TAG eine in Oldenburg gelegene ehemalige Klosteranlage sowie ein Objekt in Köln veräußern können. Die Kaufpreise lagen leicht über den Buchwerten.

## Anteilserwerb ohne Statuswechsel

Im Zeitraum Januar bis Dezember 2013 wurden weitere Aktien der Colonia Real Estate AG von unter einem Prozent Anteil für TEUR 186 erworben. Die Anteilserwerbe wurden erfolgsneutral als Anteilsaufstockung ohne Statuswechsel innerhalb des Konzerneigenkapitals bilanziert.

## Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Grundsatz

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschaften sowie die Bilanzierung von Derivaten bzw. Sicherungsinstrumenten, die jeweils mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

### Renditeliegenschaften

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

Unter den Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden in der Bilanz getrennt von anderen Vermögenswerten gezeigt. Immobilien, die langfristig gehalten werden sollen, jedoch nicht die Voraussetzungen einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie nach den Kriterien in IAS 40 erfüllen, werden unter den Sachanlagen ausgewiesen.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden.

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

Als zusätzliche Prämisse ist bei der Bewertung von Renditeliegenschaften von der bestmöglichen Verwendung eines Objekts auszugehen. Geplante Nutzungsänderungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Bei einer Übertragung von den zur Veräußerung bestimmten Immobilien in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert innerhalb des Bewertungsergebnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt grundsätzlich jährlich zum 30. September. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen der Inputfaktoren; so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mithilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf:

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

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

## **Immaterielle Vermögenswerte**

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

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

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

## Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel 3 bis 13 Jahren (Betriebs- und Geschäftsausstattung) bzw. 30 bis 50 Jahre (Immobilien) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Bei Immobilien dienen als Grundlage für eventuelle Wertminderungen Bewertungsgutachten externer Sachverständiger, die auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens erstellt werden. Wertminderungen auf Sachanlagen werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

## Anteile an assoziierten Unternehmen

Für die Bilanzierung der Anteile an assoziierten Unternehmen wird die Equity-Methode angewendet. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über einen maßgeblichen Einfluss verfügt und das weder ein Tochterunternehmen noch ein Gemeinschaftsunternehmen ist. Anders als bei der Vollkonsolidierung werden bei der Equity-Methode keine Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Erträge des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss übernommen.

Übersteigt bei Erwerb das anteilige Nettozeitwertvermögen die Anschaffungskosten, so wird die Differenz bei der Bestimmung des Anteils des am Gewinn oder Verlust des assoziierten Unternehmens in der Periode, in der der Anteil erworben wurde, einbezogen.

Der Beteiligungsbuchwert wird entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben. Anteilige Erträge und Aufwendungen aus dem assoziierten Unternehmen sowie ggf. erforderliche Wertminderungsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen erfasst.

Am Abschlussstichtag wird unter Anwendung des IAS 39 ermittelt, ob Hinweise darauf vorliegen, dass die Anteile wertgemindert sein könnten. Wertminderungen werden vorgenommen, wenn der erzielbare Betrag (der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert) den Buchwert unterschreitet.

## Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte

Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden klassifiziert als

- Kredite und Forderungen
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Die TAG hält, neben den derivativen Finanzinstrumenten mit oder ohne Sicherungszusammenhang, keine zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte oder bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen.

Schwebende Geschäfte in Form von Derivaten werden stets als finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten in der Bilanz mit dem Fair Value zum Handelstag erfasst. Kassageschäfte in nicht-derivativen finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die Verfügungsmacht aus vertraglichen Rechten auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert nicht mehr besteht.

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

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

## **Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte**

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten enthalten die Immobilien, bei denen bereits bei Erwerb von einem Wiederverkauf ausgegangen wurde. Bei Aufgabe der Veräußerungsabsicht erfolgt eine Umgliederung in die Renditeliegenschaften.

## **Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden sowie latente Steuern**

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

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

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es innerhalb eines Planungszeitraumes von fünf Jahren wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Auf Grund der Unsicherheit der Erzielung zukünftig zu versteuernder Ergebnisse wurden im Geschäftsjahr 2013 die aktiven latenten Steuern nur bis maximal zur Höhe der passiven latenten Steuern angesetzt.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, auf Basis der bis zum Bilanzstichtag verfügbaren Informationen erwartet wird.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

## **Liquide Mittel**

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

## **Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten**

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

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sowie die damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen.

## Eigenkapitalabgrenzung

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

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

Die Bestandteile eines vom Konzern emittierten zusammengesetzten Instruments (Wandelanleihe) werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung getrennt als finanzielle Verbindlichkeit und als Eigenkapitalinstrument erfasst. Zum Ausgabezeitpunkt wird der beizulegende Zeitwert der Fremdkapitalkomponente anhand der für vergleichbare nicht wandelbare Instrumente geltenden Marktverzinsung ermittelt. Dieser Betrag wird als finanzielle Verbindlichkeit auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode – bis zur Erfüllung bei Wandlung oder Fälligkeit des Instruments – bilanziert. Die Bestimmung der Eigenkapitalkomponente erfolgt durch Subtraktion des Werts der Fremdkapitalkomponente von dem beizulegenden Zeitwert des gesamten Instruments. Der resultierende Wert wird, abzüglich der Ertragsteuereffekte, als Teil des Eigenkapitals erfasst und unterliegt in der Folge keiner Bewertung.

Die Colonia hat in der Vergangenheit verschiedene Aktienoptionsprogramme aufgelegt. Die zum Bilanzstichtag noch ausübaren Aktienoptionen sind für das Eigenkapital der TAG von untergeordneter Bedeutung.

## Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedge-Accounting)

Sämtliche derivativen Finanzinstrumente werden erstmalig an ihrem Handelstag erfasst und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes von Derivaten, die sich für Cashflow Hedges variabel verzinslicher Darlehen eignen und als solche designiert worden sind, wird im Eigenkapital innerhalb einer Rücklage für Hedge-Accounting unter Berücksichtigung latenter Ertragsteuereffekte erfasst. Gegenstand der Sicherungsbeziehung sind dabei variable Zinsen aufgenommenener Darlehen. Der auf den ineffektiven Teil entfallende Gewinn oder Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität erfolgt mittels Sensitivitätsanalyse bzw. Dollar-Offset-Methode.

Die bilanzielle Abbildung einer (erwarteten) Sicherungsbeziehung endet, wenn der Konzern die Sicherungsbeziehung auflöst, das Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert, beendet oder ausgeübt wird oder sich nicht mehr für Sicherungszwecke eignet. Der vollständige zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital erfasste Gewinn oder Verlust verbleibt im Eigenkapital und wird erst dann erfolgswirksam vereinnahmt, wenn die abgesicherte (erwartete) Transaktion ebenfalls in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet wird. Wird mit dem Eintritt der erwarteten Transaktion nicht mehr gerechnet, wird der gesamte im Eigenkapital erfasste Erfolg sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung überführt.

## Finanzielle Verbindlichkeiten

Bei der erstmaligen Erfassung der Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Bankkredite zur Immobilienfinanzierung betreffen, werden diese am Handelstag mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind.

## Rückstellungen für Pensionen

Der TAG Konzern verfügte in der Vergangenheit über leistungsorientierte Versorgungspläne für ehemalige Vorstände und Mitarbeiter sowie ihre Familienangehörigen bei den Tochtergesellschaften TAG Potsdam und Bau-Verein. Die Aufwendungen für die im Rahmen dieses Versorgungsplans gewährten Leistungen werden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Der als Schuld zu erfassende Betrag ist die Summe der Barwerte der leistungsorientierten Verpflichtung und der nicht ergebniswirksam erfassten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste abzüglich eines noch nicht erfassten nachzuerrechnenden Dienstzeitaufwands und des beizulegenden Zeitwerts des zur unmittelbaren Erfüllung gegebenenfalls vorhandenen Planvermögens.

Die TAG zahlt zudem auf Grund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Zahlungen aus diesen beitragsorientierten Verpflichtungen werden als soziale Abgaben innerhalb des Personalaufwands ausgewiesen.

## Sonstige Rückstellungen

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

## Leasing

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

Somit liegen im Konzern im Wesentlichen Operating-Leasingverhältnisse vor, in denen der Konzern als Leasinggeber auftritt. Das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht verbleiben beim Konzern. Die Erfassung der Erträge aus Leasingverhältnissen entspricht derer der Mieterträge.

Mietzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für einzelne Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Nutzenverlauf für den Leasingnehmer.

## Ertragserfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

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

Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus Immobilien innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte, die regelmäßig bei Erwerb und auch bei Veräußerung vermietet sind, werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst.

Darüber hinaus beinhaltet das Mietergebnis die Effekte aus der Abrechnung mit den Mietern von in Vorjahren geleisteten Betriebskosten.

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

Dividenderträge werden zu dem Zeitpunkt realisiert, zu dem das Recht auf Erhalt der Zahlung entsteht.

Zuwendungen der öffentlichen Hand als Ausgleich für bereits angefallene Aufwendungen oder zur sofortigen finanziellen Unterstützung ohne künftig damit verbundenen Aufwand werden im Ergebnis der Periode erfasst, in der der entsprechende Anspruch entsteht.

## Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung.

Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Aufwand oder Ertrag erfasst.

Die funktionale Währung der Auslandsgesellschaften ist die jeweilige Landeswährung, da die jeweilige Auslandsgesellschaft ihr Geschäft in finanzieller, wirtschaftlicher und organisatorischer Hinsicht selbstständig betreibt. Vermögenswerte und Schulden ausländischer Tochtergesellschaften werden zum Jahresende mit ihren jeweiligen Stichtagskursen, Aufwendungen und Erträge mit Jahresdurchschnittskursen in Euro umgerechnet. Eigenkapitalbestandteile werden zu historischen Kursen zu den Zeitpunkten ihrer jeweiligen aus Konzernsicht erfolgten Zugänge umgerechnet. Die sich gegenüber der Umrechnung zu Stichtagskursen ergebenden Unterschiedsbeträge werden im Eigenkapital unter den Rücklagen als „Währungsumrechnung“ ausgewiesen.

## Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

### Ermessensentscheidungen

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

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert.

## Schätzungen

Der Konzern trifft Einschätzungen und Annahmen, die die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert. Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüsse dar, die nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren oder Ertragswertverfahren ermittelt werden. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze, geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Zusätzlich werden Transaktionskosten im nach Einschätzung der TAG wahrscheinlichen Umfang berücksichtigt. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag EUR 3.544,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3.455,7 Mio.).
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten EUR 46,9 Mio. (Vorjahr: EUR 89,6 Mio.).
- Im Rahmen der Überprüfung der anderen finanziellen Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres die Buchwerte, mit denen die Beteiligungen sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen) bilanziert werden, mit den beizulegenden Zeitwerten verglichen. Dabei wird die Angemessenheit der Wertansätze auf Basis der verfügbaren Informationen zu den Beteiligungsunternehmen sowie Darlehensnehmern beurteilt. Bei absehbaren Minderungen der beizulegenden Zeitwerte werden entsprechende Wertminderungen auf die Bilanzansätze vorgenommen. Der Buchwert der anderen finanziellen Vermögenswerte beträgt zum Stichtag EUR 18,2 Mio. (Vorjahr: EUR 25,5 Mio.) und betrifft Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, Ausleihungen an diese Beteiligungsgesellschaften sowie sonstige langfristige Forderungen.
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z. B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mängelbeseitigungen, Schadensersatz und Prozessrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf EUR 24,2 Mio. (Vorjahr: EUR 33,5 Mio.).

## Änderungen im Vergleich zum Vorjahr

Die im Vorjahr unter sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Versicherungserstattungen und sonstige Kostenerstattungen von TEUR 789 werden im Berichtszeitraum ursachengerecht mit den Aufwendungen aus Vermietung saldiert. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

## Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Bewertungsgewinne in Höhe von TEUR 101.484 (Vorjahr: TEUR 105.870) und Bewertungsverluste in Höhe von TEUR 117.360 (Vorjahr: TEUR 86.657) realisiert. Die Neubewertung von Renditeliegenschaften betrug insgesamt TEUR -15.876 (Vorjahr: TEUR 19.213).

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar.

Renditeliegenschaften	Wohn- immobilien*	Gewerbe- immobilien*
	TEUR	TEUR
<b>Stand per 01.01.2012</b>	<b>1.536.875</b>	<b>352.985</b>
Zugang durch Unternehmenserwerbe	1.518.113	0
Zugang durch sonstige Erwerbe	95.709	0
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	10.613	1.706
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	0	4.300
Übertragung aus dem Vorratsvermögen	31.143	4.000
Übertragung aus dem Sachanlagevermögen	2.916	0
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-113.071	-4.655
Veräußerung der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH	-4.180	0
Marktwertveränderung	29.339	-10.126
<b>Stand per 31.12.2012</b>	<b>3.107.457</b>	<b>348.210</b>
Zugang durch sonstige Erwerbe	65.744	0
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	22.009	739
Übertragung aus dem Vorratsvermögen	31.408	0
Übertragung aus dem Sachanlagevermögen	-2.117	0
Übertragungen in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-3.200	-2.050
Veräußerung	-2.049	-6.200
Marktwertveränderungen	-9.946	-5.930
<b>Stand per 31.12.2013</b>	<b>3.209.306</b>	<b>334.769</b>

\* Die Aufteilung erfolgt in dieser Darstellung entsprechend der unterschiedlich zugrunde gelegten Bewertungstechniken und weicht somit von der Segmentberichterstattung ab. Diese Aufteilung basiert auf gesellschaftsrechtlichen Strukturen, daher sind einzelne Gewerbeobjekte unter den Wohnimmobilien erfasst

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 3.544.075 (Vorjahr: TEUR 3.455.667) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:

<b>Renditeliegenschaften</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Mieterlöse	246.418	182.970
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern, etc.)	-50.577	-45.358
<b>Gesamt</b>	<b>195.841</b>	<b>137.612</b>

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen nahezu ausschließlich auf vermietete Immobilien. Die den leerstehenden Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften kommt für Wohnimmobilien sowie einzelne Gewerbeimmobilien das Discounted-Cashflow-Verfahren und für den Großteil der Gewerbeimmobilien das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

## Wohnimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Wohnimmobilien mit einem Volumen von EUR 3.209,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3.107,5 Mio.) erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Aktueller Nettokaltmietertrag (in TEUR)*	19.777	n/a**
Aktueller Leerstand*	9,1 %	n/a**

	<b>Durchschnittl.</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnittl.</b>	<b>Spanne</b>
Nettomarktmietsertrag zu Marktmiete	89,4 %	0%–173 %	n/a**	n/a**
Marktmietsteigerung pro Jahr	0,6 %	0%–1,5 %	n/a**	n/a**
Instandhaltungskosten EUR/m <sup>2</sup>	8,1	2–16	8,1	0–16
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	5,9 %	0%–96 %	6,0 %	0%–75 %
Struktureller Leerstand	5,5 %	0%–15 %	n/a**	n/a**
Diskontierungszinssatz	6,2 %	4%–11 %	6,1 %	3%–11 %
Kapitalisierungszinssatz	5,5 %	3%–10 %	5,4 %	2%–10 %

\* Monat Dezember

\*\* Auf Vorjahresangaben wird bei der Erstanwendung des IFRS 13 zulässigerweise verzichtet

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

Die Höhe der in Abzug zu bringenden Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers hängt von dem für die jeweilige Wirtschaftseinheit relevanten Markt ab. Für Immobilienportfolios ist insbesondere zwischen Asset Deals, also der direkten Veräußerung von Renditeliegenschaften, und Share Deals, also dem Verkauf von Anteilen an bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, zu unterscheiden. Während für Asset Deals regelmäßig Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten anfallen, fallen für Share Deals durch eine entsprechende Strukturierung der Transaktion in der Regel keine Grunderwerbsteuer oder Maklerkosten an.

Zur Ermittlung des relevanten Marktes wurden als Teilmärkte die deutschen Bundesländer festgelegt. Unter Berücksichtigung von Informationen der jeweiligen Gutachterausschüsse zu Asset Deals einerseits und frei verfügbarer Informationen zu Share Deals andererseits konnte für die neuen Bundesländer außer Berlin sowie für Niedersachsen kein Hauptmarkt eindeutig identifiziert werden. Insofern wurde zur Bemessung des beizulegenden Wertes für Immobilienbestände in diesen Bundesländern der Markt für Share Deals als der vorteilhafteste Markt zugrunde gelegt. Die marktspezifischen Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers im Rahmen eines Share Deals wurden mit 0,2% in Abzug gebracht. Weitere Wertzu- oder -abschläge zur Bestimmung des beizulegenden Werts für Share Deals wurden nicht berücksichtigt. Für Immobilienbestände in den übrigen Bundesländern, d. h. in allen alten Bundesländern außer Niedersachsen, wurde mangels gegenteiligem Nachweis der Markt für Asset Deals als Hauptmarkt angenommen. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich hier durchschnittlich 7,2%.

Die zur Bewertung der Wohnimmobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 0,5% reduziert sich der beizulegende Zeitwert um EUR 269,6 Mio., bei einer Minderung um 0,5% erhöht er sich um EUR 304,9 Mio. Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen und Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Im Fall der Festlegung des Marktes für Asset Deals als Hauptmarkt für alle Bundesländer ergäbe sich eine Abwertung der Wohnimmobilien um rund EUR 159 Mio. Sollte für sämtliche Bundesländer kein Hauptmarkt identifizierbar sein und somit der Markt für Share Deals als vorteilhaftester Markt bei der Bewertung zur Anwendung kommen, ergäbe sich eine Aufwertung der Wohnimmobilien um rund EUR 52 Mio.

## Gewerbeimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Gewerbeimmobilien mit einem Volumen von EUR 334,8 Mio. (Vorjahr: EUR 348,2 Mio) erfolgt auf Basis des Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung. Der ermittelte Wertansatz entspricht einem Nettokapitalwert. Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen des Ertragswertverfahrens verwendet wurden:

	2013	2012
Aktueller Leerstand*	9,8 %	n/a**

\* Monat Dezember

\*\* Auf Vorjahresangaben wird bei der Erstanwendung des IFRS 13 zulässigerweise verzichtet.

	Durchschnittl.	Spanne	Durchschnittl.	Spanne
Instandhaltungskosten EUR/m <sup>2</sup>	6,3	3–13	6,2	4–10
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	1,8 %	0%–5 %	2,1 %	0%–6 %
Restnutzungsdauer	42	16–65	40	16–66
Liegenschaftszinssatz	6,2 %	5%–9 %	6,0 %	4%–9 %

Die nach dem angewendeten Ertragswertverfahren ermittelten beizulegenden Zeitwerte entsprechen Nettokapitalwerten, so dass kein Abzug für Transaktionskosten notwendig war.

Unter Anwendung der Prämisse der bestmöglichen Verwendung wurde ein Objekt, das bisher als Gewerbeimmobilie genutzt wird, unter Berücksichtigung der geplanten Umwandlung in einer Wohnimmobilie um EUR 12,8 Mio. aufgewertet. Das Projekt ist in Folge einer Änderung des betreffenden Bebauungsplans zulässig und befindet sich derzeit in einer Vorbereitungsphase.

## 2. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmbarer Nutzungsdauer sind gegenwärtig nicht vorhanden. Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte erfasst.

<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>Geschäfts- oder Firmenwert</b>	<b>Auftragsbestände</b>	<b>Übrige</b>	<b>Summe</b>
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Stand per 01.01.2012</b>	<b>4.607</b>	<b>1.614</b>	<b>1.894</b>	<b>8.115</b>
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	0	7	7
Zugänge	0	0	1.295	1.295
Abgänge	-4.607	-1.614	-681	-6.902
<b>Stand per 31.12.2012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.515</b>	<b>2.515</b>
Zugänge	0	0	4.161	4.161
<b>Stand per 31.12.2013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.676</b>	<b>6.676</b>

	<b>Geschäfts- oder Firmenwert</b>	<b>Auftragsbestände</b>	<b>Übrige</b>	<b>Summe</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Stand per 01.01.2012</b>	<b>0</b>	<b>305</b>	<b>490</b>	<b>795</b>
Zugänge	0	183	571	754
Abgänge	0	-488	-591	-1.079
<b>Stand per 31.12.2012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>470</b>	<b>470</b>
Zugänge	0	0	1.064	1.064
Abgänge	0	0	0	0
<b>Stand per 31.12.2013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.534</b>	<b>1.534</b>

<b>Buchwert 31.12.2012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.045</b>	<b>2.045</b>
<b>Buchwert 31.12.2013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.142</b>	<b>5.142</b>

Der im Jahr 2011 ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert, die Auftragsbestände sowie diverse Markenrechte entfielen auf das Dienstleistungsgeschäft der Polares und sind mit deren Veräußerung zum 30. September 2012 abgegangen.

Die übrigen immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten Anschaffungskosten für ein konzernweitliches ERP-System in Höhe von TEUR 3.415 (Vorjahr: TEUR 155).

### 3. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt:

<b>Sachanlagen</b>				
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>Immobilien TEUR</b>	<b>Technische Anlagen TEUR</b>	<b>Betriebs- und Geschäftsaus- stattung TEUR</b>	<b>Summe TEUR</b>
Stand per 01.01.2012	12.454	1.289	2.910	16.653
Zugänge aus Unternehmenserwerben	1.307	0	798	2.105
Zugänge	235	0	1.638	1.873
Abgänge	-5.361	-1.289	-1.077	-7.727
<b>Stand per 31.12.2012</b>	<b>8.635</b>	<b>0</b>	<b>4.269</b>	<b>12.904</b>
Zugänge	2.126	0	1.428	3.554
Abgänge	0	0	-28	-28
<b>Stand per 31.12.2013</b>	<b>10.761</b>	<b>0</b>	<b>5.669</b>	<b>16.430</b>

<b>Sachanlagen</b>				
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>	<b>Immobilien TEUR</b>	<b>Technische Anlagen TEUR</b>	<b>Betriebs- und Geschäftsaus- stattung TEUR</b>	<b>Summe TEUR</b>
Stand per 01.01.2012	2.068	931	1.644	4.643
Zugänge	223	47	702	972
Abgänge	-1.585	-978	-812	-3.375
<b>Stand per 31.12.2012</b>	<b>706</b>	<b>0</b>	<b>1.534</b>	<b>2.240</b>
Zugänge	174	0	997	1.171
Abgänge	0	0	-9	-9
<b>Stand per 31.12.2013</b>	<b>880</b>	<b>0</b>	<b>2.522</b>	<b>3.402</b>

<b>Buchwert 31.12.2012</b>	<b>7.929</b>	<b>0</b>	<b>2.735</b>	<b>10.664</b>
<b>Buchwert 31.12.2013</b>	<b>9.881</b>	<b>0</b>	<b>3.147</b>	<b>13.028</b>

Innerhalb der Sachanlagen sind Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 9.881 (Vorjahr: TEUR 7.929) durch Grundpfandrechte und Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

#### 4. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen entwickelten sich wie folgt:

<b>Anteile an assoziierten Unternehmen</b>	<b>TEUR</b>
<b>Stand per 01.01.2012</b>	<b>61</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	7
<b>Stand per 31.12.2012</b>	<b>68</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	51
<b>Stand per 31.12.2013</b>	<b>119</b>

#### 5. Andere finanzielle Vermögenswerte

Die anderen finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus den unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Anteilen an verbundenen Unternehmen, aus Beteiligungen und Darlehen an diese Beteiligungen sowie aus sonstigen langfristigen Ausleihungen zusammen. Sie entwickelten sich wie folgt:

<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>TEUR</b>
<b>Stand per 01.01.2012</b>	<b>12.286</b>
Zugänge	13.399
Zugänge aus Unternehmenserwerb	408
Abgänge	-351
<b>Stand per 31.12.2012</b>	<b>25.742</b>
Zugänge	154
Abgänge	-946
<b>Stand per 31.12.2013</b>	<b>24.950</b>

<b>Kumulierte Abschreibungen</b>	<b>TEUR</b>
<b>Stand per 01.01.2012</b>	<b>136</b>
Zugänge	92
<b>Stand per 31.12.2012</b>	<b>228</b>
Zugänge	6.918
Abgänge	-374
<b>Stand per 31.12.2013</b>	<b>6.772</b>
<b>Buchwert 31.12.2012</b>	<b>25.514</b>
<b>Buchwert 31.12.2013</b>	<b>18.178</b>

Die Zugänge im Geschäftsjahr 2012 enthalten eine langfristige Forderung aus dem Verkauf der Polares mit einem Betrag von TEUR 11.963, die auf ihren Barwert abgezinst wurde. Von diesem Betrag wurden TEUR 240 in 2012 und TEUR 90 in 2013 beglichen. Im Geschäftsjahr 2013 wurde eine Einzelwertberichtigung von TEUR 6.680 vorgenommen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Wertminderung Vorräte und Forderungen ausgewiesen ist.

Weitere Zu- und Abgänge bei den Anschaffungskosten sowie den kumulierten Abschreibungen entfallen auf Beteiligungen im Teilkonzern Colonia.

## 6. Aktive/Passive latente Steuern

Im Zuge einer konzernweiten Vereinheitlichung der Steuerreportingsoftware ist es zu einer Anpassung des Gliederungsschemas gekommen. Zur besseren Vergleichbarkeit wird das Vorjahr daher in beiden Gliederungsarten dargestellt.

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

<b>Latente Steuern</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 angepasst TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	70.722	65.080	65.080
Renditeliegenschaften	-192.216	-197.156	-197.898
Immaterielle Vermögensgegenstände	329	513	0
Sachanlagen	-2.754	-1.783	0
Andere finanzielle Vermögenswerte	-795	-2.934	1.147
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	0	0	-1.140
Bewertung Verbindlichkeiten (aktive Steuerlatenzen)	0	0	7.825
Bewertung Verbindlichkeiten (passive Steuerlatenzen)	0	0	-2.835
Verbindlichkeiten	-4.239	1.861	0
Rückstellungen	7.318	6.592	0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	-4.381	-3.925	-3.925
Derivative Finanzinstrumente	5.919	9.895	9.889
Summe aktive latente Steuern	84.288	83.941	83.941
Summe passive latente Steuern	-204.385	-205.798	-205.798
Saldierung	83.675	82.439	82.439
	-83.675	-82.439	-82.439
Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz	613	1.502	1.502
	-120.710	-123.359	-123.359

## 7. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten und andere Vorräte

Die Veränderungen des Bestands an Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten des abgelaufenen Geschäftsjahrs sind nachfolgend dargestellt:

<b>Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
<b>Stand per 01.01.</b>	<b>89.642</b>	<b>37.413</b>
Zugang durch Unternehmenserwerbe	0	105.374
Zugänge	173	2.580
Zuschreibungen	0	1.011
Abwertungen	-3.585	-8.509
Abgänge	-7.948	-13.084
Übertragungen in die Renditeliegenschaften	-31.408	-35.143
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>46.874</b>	<b>89.642</b>
<b>Hiervon mit Grundpfandrechten und Abtretung von Mieteinnahmen besichert</b>	<b>46.874</b>	<b>89.642</b>

Der unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesene Bestand an unfertigen und fertigen Bauten enthält auch Immobilien, deren Veräußerung aus Sicht des Bilanzstichtages voraussichtlich erst nach mehr als zwölf Monaten erfolgen wird.

Die anderen Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Andere Vorräte</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Heizmaterial	404	354
Sonstige	214	214
<b>Summe</b>	<b>618</b>	<b>568</b>

## 8. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ertragssteuererstattungsansprüche und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Forderungen aus Vermietung	12.568	12.544
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.259	3.622
Übrige	2.394	3.967
<b>Gesamt</b>	<b>16.221</b>	<b>20.133</b>

Die Ertragsteuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 3.293 (Vorjahr: TEUR 3.037) betreffen im Wesentlichen den Konzern TAG Potsdam mit TEUR 1.285 sowie die TAG Wohnen mit TEUR 1.344 und enthalten Steuerrückforderungen zur Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und zur Gewerbesteuer der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Weiterbelastbare Verpflichtungen für Pensionen	3.831	3.423
Aktive Rechnungsabgrenzung	375	625
Debitorische Kreditoren	1.767	752
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	294	276
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	730	0
Kautionen	111	517
Kurzfristige Darlehen an Dritte	1.309	2.733
Übrige	6.567	6.561
<b>Gesamt</b>	<b>14.984</b>	<b>14.888</b>

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und auf sonstige kurzfristige Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

<b>Einzelwertberichtigungen</b>	<b>TEUR</b>
<b>Stand per 01.01.2012</b>	<b>9.836</b>
Zugang durch Erstkonsolidierung	4.546
Verbrauch	-1.831
Auflösung	-2.078
Zugänge	5.848
<b>Stand per 31.12.2012</b>	<b>16.321</b>
Verbrauch	-4.817
Auflösung	-2.045
Zugänge	7.349
<b>Stand per 31.12.2013</b>	<b>16.808</b>

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf Grund mangelnder Bonität der Kunden in Höhe von TEUR 7.027 (Vorjahr: TEUR 4.997) ergebniswirksam erfasst. Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen enthalten.

## 9. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Die Kapitalflussrechnung enthält Bank- und Kassenguthaben abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten. Insofern unterscheiden sich die liquiden Mittel in der Kapitalflussrechnung von den in der Konzernbilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln. Zur Überleitung wird auf den Abschnitt „Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung“ verwiesen.

Innerhalb der liquiden Mittel stehen zum Stichtag Bankguthaben von TEUR 632 (Vorjahr: TEUR 4.328) nicht zur freien Verfügung. Der ausgewiesene Betrag betrifft die auf Grund einer nicht erreichten kreditvertraglichen Deckungsquote kurzfristig verpfändeten Bankguthaben.

## 10. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte dar:

Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen	TEUR
<b>Stand per 01.01.2012</b>	<b>38.366</b>
Übertragung von Renditeliegenschaften in das zur Veräußerung gehaltene Vermögen	117.726
Veräußerung der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH	5.932
Übertragung von zur Veräußerung gehaltenem Vermögen in die Renditeliegenschaften	-4.300
Abgang durch Verkauf	-46.093
<b>Stand per 31.12.2012</b>	<b>111.631</b>
Übertragung von Renditeliegenschaften in das zur Veräußerung gehaltene Vermögen	5.250
Veräußerung der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH	-5.932
Abwertungen	-96
Abgang durch Verkauf	-104.884
<b>Stand per 31.12.2013</b>	<b>5.969</b>

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betreffen in voller Höhe Renditeobjekte in Höhe von TEUR 5.969 (Vorjahr: TEUR 109.879) und im Vorjahr zusätzlich sonstige Vermögenswerte der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee, in Höhe von TEUR 1.751.

Die Renditeliegenschaften sind in der Segmentberichterstattung im Segment Wohnimmobilien mit TEUR 3.264 (Vorjahr: TEUR 106.976) und Gewerbe mit TEUR 2.705 (Vorjahr: TEUR 4.655) enthalten.

## 11. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2013 EUR 131.298.317,00 (Vorjahr: EUR 130.737.996,00) und ist eingeteilt in 131.298.317 (Vorjahr: 130.737.996) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft mehrfach durch Wandlungen von Wandschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt EUR 560.321 erhöht.

## Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien

### Genehmigtes Kapital 2012/I

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Juni 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 13. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 40 Mio. durch Ausgabe von bis zu 40.000.000 Stückaktien, zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand durch Beschluss vom 19. September 2012 in Höhe von EUR 1.809.693,00 im Wege einer ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage Gebrauch gemacht. Die neuen Aktien wurden am 15. November 2012 ins Handelsregister eingetragen. Des Weiteren wurde mit Beschluss vom 19. November 2012 eine ordentliche Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen um bis zu EUR 30 Mio. beschlossen und am 11. Dezember 2012 ins Handelsregister eingetragen. Die Ermächtigung aus dem genehmigten Kapital 2012/I beläuft sich zum 31. Dezember 2013 somit noch auf EUR 8.190.307,00.

### Genehmigtes Kapital 2013/I

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Juni 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 13. Juni 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 20 Mio. durch Ausgabe von bis zu 20.000.000 Stückaktien, zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand im Geschäftsjahr 2013 keinen Gebrauch gemacht. Die Ermächtigung aus dem genehmigten Kapital 2013/I beläuft sich zum 31. Dezember 2013 somit noch auf EUR 20.000.000,00.

### Bedingtes Kapital 2009/I

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 27. August 2009 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen zu begeben. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Beschlüsse vom 17. Dezember 2009 sowie vom 15. April 2010 Gebrauch gemacht und zwei Wandelschuldverschreibungen über EUR 12,5 Mio. und EUR 30 Mio. begeben. Die Ermächtigung vom 27. August 2009 wurde dadurch voll ausgeschöpft. Den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen wurden Rechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 8,6 Mio. nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen gewährt. Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten aus den im Dezember 2009 sowie im April 2010 begebenen Wandelschuldverschreibungen erhöhte sich das Grundkapital um 3.038.262 Stückaktien. Das bedingte Kapital 2009/I hat sich bis zum Ende des Geschäftsjahres entsprechend auf EUR 5.561.738,00 verringert.

## Bedingtes Kapital 2010/I

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 25. Juni 2010 sowie durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Juni 2012 wurde der Vorstand darüber hinaus ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Juni 2015 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen zu begeben. Den Inhabern bzw. Gläubigern der auf Basis dieser Ermächtigung begebenen Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen werden Rechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 9,8 Mio. nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen gewährt. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Beschlüsse vom 14. Oktober 2010 und 15. November 2010 Gebrauch gemacht und eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nennbetrag von EUR 66,6 Mio. begeben. Das dieser Wandelschuldverschreibung zugrunde gelegte bedingte Kapital 2010/I würde im Fall der Wandlung das Grundkapital um bis zu EUR 9,8 Mio. bedingt erhöhen. Die Ermächtigung ist damit vollständig ausgeschöpft. Im Berichtsjahr 2013 wurden aus dieser Wandelschuldverschreibung Wandlungsrechte in Höhe von 27.363 Aktien ausgeübt. Das bedingte Kapital 2009/I hat sich im Geschäftsjahr entsprechend auf EUR 9.772.637,00 verringert.

## Bedingtes Kapital 2011 /I

Weiterhin wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2011 der Vorstand ermächtigt, bis zum 25. August 2016 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150 Mio. zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandel- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 15 Mio. nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen zu gewähren. Die ordentliche Hauptversammlung vom 14. Juni 2012 beschloss im Zusammenhang mit dem im Jahr zuvor eingeräumten bedingten Kapital erneut die Möglichkeit, die Bezugsrechte bei Begebung dieser Wandelschuldverschreibung nach näherer Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses auszuschließen. Durch Beschluss vom 25. Juni 2012 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nennbetrag von EUR 85,3 Mio. begeben.

Inhaber dieser Wandelschuldverschreibungen haben noch keine Wandlungsrechte ausgeübt. Ein Volumen von 9.700.000 Aktien ist für die Unterlegung der am 25. Juni 2012 begebenen Wandelschuldverschreibung reserviert. Der noch nicht ausgenutzte Spielraum beläuft sich daher auf 5.300.000 Aktien.

## Bedingtes Kapital 2013/I

Weiterhin wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Juni 2013 der Vorstand ermächtigt, bis zum 13. Juni 2018 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 160 Mio. zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandel- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 13 Mio. nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen zu gewähren. Von dieser Ermächtigung wurde bis zum Jahresende kein Gebrauch gemacht.

## Genussrechte

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 14. Juni 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. Juni 2017 ein- oder mehrmalig Genussrechte zu begeben, die nicht mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft verbunden sind. Der Gesamtnennbetrag der im Rahmen dieser Ermächtigung auszugebenen Genussrechte darf EUR 100 Mio. nicht übersteigen. Von dieser Ermächtigung wurde bis zum 31. Dezember 2013 kein Gebrauch gemacht.

## 12. Kapitalrücklage

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

Zur Entwicklung der Kapitalrücklage im abgelaufenen Geschäftsjahr wird auch auf die Konzerneigenkapitalentwicklung verwiesen.

Auf Grund des Rückkaufs von ausgegebenen Wandelanleihen verringerte sich die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 36.110 im laufenden Geschäftsjahr. Außerdem erhöhte sich die Kapitalrücklage um TEUR 2.390 aus der Wandlung von Anleihen. Kosten der Eigenkapitalbeschaffung von TEUR 351 (Vorjahr: TEUR 11.602) nach Abzug damit verbundener Ertragsteuervorteile von TEUR 114 (Vorjahr: TEUR 3.745) wurden erfolgsneutral innerhalb der Kapitalrücklage erfasst.

## 13. Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Andere Rücklagen</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Gesetzliche Rücklagen	46	46
Andere Gewinnrücklagen	481	481
Gewinnrücklagen	527	527
Rücklage für Hedge-Accounting	-11.546	-20.833
Rücklagen für Währungsumrechnung	89	96
<b>Gesamt</b>	<b>-10.930</b>	<b>-20.210</b>

Die gesetzliche Rücklage entspricht den Regelungen des § 150 AktG. Die anderen Gewinnrücklagen betreffen thesaurierte Gewinne aus Vorjahren.

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

<b>Rücklage für Hedge-Accounting</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
<b>Bestand 01.01.</b>	<b>-20.833</b>	<b>-16.817</b>
Unrealisierte Gewinne und Verluste	8.332	4.060
Ergebniswirksam erfasst	4.333	-9.010
Latenter Steuereffekt	-3.378	934
<b>Bestand zum 31.12.</b>	<b>-11.546</b>	<b>-20.833</b>

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

Die Rücklage für Währungsumrechnung betrifft Umrechnungsdifferenzen ausländischer Konzernunternehmen in die funktionale Währung des Konzerns.

## 14. Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Konzerneigenkapitalentwicklung dargestellt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat planen, der kommenden ordentlichen Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,35 je Aktie für das Geschäftsjahr 2013 vorzuschlagen. Dieser Vorschlag bedarf noch der Zustimmung des Aufsichtsrats und der Hauptversammlung.

## 15. Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

Der Posten betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter.

## 16. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen für Renditeliegenschaften werden meist langfristig, für zum Verkauf bestimmte Grundstücke meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Die Tilgungssätze betragen in der Regel wie im Vorjahr zwischen 1 % und 2 % p. a. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von EUR 2.125 Mio. (Vorjahr: EUR 2.216 Mio.) besichert. Als Sicherheiten wurden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie die Abtretung von Mieteinnahmen und die Verpfändung von Anteilen an verbundenen Unternehmen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

## 17. Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen in Vorjahren erteilte Versorgungszusagen für ehemalige Vorstände und Mitarbeiter bzw. ihre Angehörigen der Bau-Verein sowie der TAG Potsdam. Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

<b>Pensionsrückstellungen</b>	<b>TEUR</b>
<b>Anfangsbestand per 01.01.2012</b>	<b>1.760</b>
Zugänge durch Unternehmenserwerbe	3.517
Abgänge durch Unternehmensverkäufe	-29
Verbrauch	-439
Auflösung	-48
Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand)	365
<b>Stand per 31.12.2012</b>	<b>5.126</b>
Verbrauch	-688
Auflösung	-2
Abgang Planvermögen	1.001
Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand)	181
<b>Stand per 31.12.2013</b>	<b>5.618</b>

Im Geschäftsjahr hat der Teilkonzern TAG Potsdam das aktive Planvermögen von TEUR 1.001 an die Veräußerin der Anteile an der TAG Potsdam abgeführt, da dieser Gesellschaft die Ansprüche rechtlich zustehen. Die Rückstellungen sind dagegen weiterhin in voller Höhe in der TAG Potsdam auszuweisen.

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

	2013	2012
Rechnungszinssatz	3,50 %	3,80 %
Gehaltsdynamik	1,50 %	1,50 %
Rentalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Änderungen in den versicherungsmathematischen Annahmen, die jedoch von untergeordneter Bedeutung waren, wurden analog zu den Vorjahren in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Personalaufwand erfasst. Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von TEUR 411 (Vorjahr: TEUR 439) innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Der Ausweis dieser Beträge erfolgt einheitlich mit den anderen Pensionsverpflichtungen unter den langfristigen Verbindlichkeiten. Aus der folgenden Übersicht ist die Entwicklung der bilanzierten Nettoschuld ersichtlich:

	2013 TEUR	2012 TEUR
<b>Bilanzansatz zum 01.01.</b>	<b>5.126</b>	<b>1.760</b>
Zugang aus Erstkonsolidierung	0	3.517
Personalaufwand	179	317
Rentenzahlung	-688	-439
Abgang Planvermögen	1.001	0
Abgang aus Entkonsolidierung	0	-29
<b>Bilanzansatz zum 31.12.</b>	<b>5.618</b>	<b>5.126</b>

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht wie im Vorjahr der in der Konzernbilanz erfassten Schuld. Auf eine Überleitungsrechnung kann daher verzichtet werden. Zum jeweiligen Abschlussstichtag betrug der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung TEUR 1.760 in 2011, TEUR 1.801 in 2010 und TEUR 1.880 in 2009.

## 18. Langfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen, Wandelanleihen, Derivative Finanzinstrumente und Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die Entwicklung dieser Posten stellt sich wie folgt dar:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Langfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	197.006	0
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	106.125	173.105
Derivative Finanzinstrumente (langfristiger Teil)	13.519	23.796
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	293	3.643
<b>Gesamt</b>	<b>316.943</b>	<b>200.544</b>

Die langfristigen Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen setzen sich unter Berücksichtigung der Emissionskosten und rückgekaufter Anleihen wie folgt zusammen:

<b>Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
TAG Immobilien AG Wandelanleihe EUR 30 Mio.	0	28.678
Wandelanleihe EUR 66,6 Mio.	34.102	63.850
Wandelanleihe EUR 85,3 Mio.	68.908	77.734
Summe TAG AG	103.010	170.262
Colonia Real Estate AG Wandelanleihe EUR 11,4 Mio.	3.115	2.843
<b>Gesamt</b>	<b>106.125</b>	<b>173.105</b>

Am 13. Mai 2010 hat die TAG AG 300.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100,00 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt TEUR 30.000. Die Wandelschuldverschreibung wurde mit 6,375 % p. a. verzinst und hatte eine Laufzeit bis zum 13. Mai 2015. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft betrug EUR 5,47. Im Oktober 2013 wurde die Wandelanleihe vorzeitig zum 2. Dezember 2013 bei einem aktuellen Wandelpreis von EUR 5,0263 gekündigt. Bis zum 31. Dezember 2013 wurden 27.337 Anleihen in Aktien umgewandelt. Die TAG AG hat Wandelanleihen in Höhe eines Nominalbetrages von TEUR 27.266 im Geschäftsjahr 2013 zurückerworben.

Weitere 9.000.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von EUR 7,40 wurden am 10. Dezember 2010 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt TEUR 66.600. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 6,5 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 10. Dezember 2015. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 7,40. Bis zum 31. Dezember 2013 wurden 25.771 Anleihen in Aktien umgewandelt. Die TAG AG hat Wandelanleihen in Höhe eines Nominalbetrages von TEUR 31.344 im Geschäftsjahr 2013 zurückerworben.

Die TAG AG hat im Juni 2012 erneut Wandelschuldverschreibungen in Höhe von EUR 85,3 Mio. begeben. Die Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 28. Juni 2019 und sind in 9.640.248 nennwertlose Stückaktien der TAG wandelbar. Die Wandlungsfrist läuft vom 8. August 2012 bis zum zehnten Geschäftstag vor dem Rückzahlungstag. Der Kupon wurde auf 5,5 % p. a. festgesetzt, am oberen Ende der ursprünglichen Bandbreite von 4,50–5,50 %. Der Wandlungspreis wurde auf EUR 8,8483 festgesetzt und entspricht damit einer Wandlungsprämie von 20,0 % über dem Referenzpreis in Höhe von EUR 7,3736. Aus der Begebung der Wandelschuldverschreibung entstand ein Zinsvorteil gegenüber einer alternativen Finanzierung nach Abzug von latenten Steuern und anteiligen Transaktionskosten in Höhe von TEUR 4.595. Dieser Zinsvorteil wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Auf Grund der Regelungen zum Verwässerungsschutz änderte sich der Wandlungspreis mit der im Juli 2013 durchgeführten Ausschüttung auf EUR 8,5132. Die TAG AG hat Wandelanleihen in Höhe eines Nominalbetrages von TEUR 10.800 im Geschäftsjahr 2013 zurückerworben.

Im Mai 2010 hat die Colonia eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 11,4 Mio. und einer Verzinsung von 5,875 % begeben. Der anfängliche Wandlungspreis beläuft sich auf einen Betrag von EUR 6,01 je Colonia Aktie. Auf Grund der Übernahme der Mehrheit der Stimmrechte der Colonia durch die TAG zum 15. Februar 2011 informierte die Colonia über den Eintritt des Kontrollwechsels und das daraus resultierende Kündigungsrecht für Inhaber der von ihr begebenen Wandelanleihe. Daraufhin wurden Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag in Höhe von TEUR 8.089 vorzeitig gewandelt bzw. in Höhe von TEUR 231 vorzeitig zurückgezahlt.

Im August 2013 hat die TAG AG eine Unternehmensanleihe von EUR 200 Mio. ausgegeben. Die Stückelung beträgt EUR 1.000,00 je Anleihe und die Verzinsung 5,125 %. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre.

Die Verbindlichkeiten aus negativen Marktwerten von Zinsswaps betreffen im Wesentlichen Zinssicherungsinstrumente, deren Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Zur Erläuterung verweisen wir auf unsere Ausführungen zum Zinsänderungsrisiko.

## 19. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige Rückstellungen in TEUR</b>	<b>Stand 01.01.2013</b>	<b>Verbrauch</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zuführung</b>	<b>Stand 31.12.2013</b>
Kaufpreiszahlungen	3.500	1.971	1.529	0	0
Zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke	1.405	489	450	90	556
Ausstehende Baukosten	1.179	606	130	620	1.063
Mängelbeseitigung	1.128	101	169	63	921
Ausstehende Rechnungen	18.156	16.873	1.370	13.102	13.015
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.894	1.090	302	786	1.288
Tantiemen	2.710	1.535	146	1.735	2.764
Grunderwerbsteuer	0	0	0	2.487	2.487
Übrige	3.572	2.175	796	1.519	2.120
<b>Gesamt</b>	<b>33.544</b>	<b>24.840</b>	<b>4.892</b>	<b>20.402</b>	<b>24.214</b>

Die Rückstellungen für Kaufpreiszahlungen beinhalten mögliche Verpflichtungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben aus Vorjahren. Die Rückstellung für zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke betrifft im Wesentlichen noch zu erbringende Bauleistungen sowie Risiken aus Schadensersatzansprüchen für bereits veräußerte Objekte. Die Rückstellung für ausstehende Baukosten berücksichtigt erwartete Verpflichtungen aus zum Stichtag noch nicht abgerechneten bezogenen Bauleistungen. Die Rückstellung für Mängelbeseitigung beinhaltet Verpflichtungen aus aufgetretenen Mängeln bei veräußerten Immobilien. Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen betrifft im Wesentlichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Die Grunderwerbsteuerrückstellung wurde für die im Dezember 2013 erworbenen Objekte zugeführt.

Mit der Inanspruchnahme aus den jeweiligen Rückstellungen wird überwiegend kurzfristig gerechnet, so dass kein wesentlicher Zinseffekt berücksichtigt wird.

## 20. Ertragssteuerschulden

Die Steuerschulden enthalten im Wesentlichen Aufwendungen zu Ertragsteuern für Vorjahre.

## 21. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten Verbindlichkeiten aus Grundstücksankäufen sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen.

## 22. Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmens- und Wandelanleihen, Derivative Finanzinstrumente und Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Entwicklung dieser Positionen stellt sich wie folgt dar:

	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Negative Marktwerte Zinsswaps (kurzfristiger Teil)	9.166	29.368
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	4.100	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	190	1.532
Umsatzsteuer	207	412
Erhaltene Anzahlungen	239	423
Passive Rechnungsabgrenzung	444	652
Übrige	6.736	8.209
<b>Gesamt</b>	<b>21.083</b>	<b>40.595</b>

## 23. Zur Veräußerung gehaltene Schulden

Die zur Veräußerung gehaltenen Schulden zum 31. Dezember 2012 betrafen ausschließlich die Tegernsee-Bahn.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 24. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns beinhalten Mieterlöse, Erlöse aus Immobilienverkäufen und Erlöse aus Dienstleistungen.

Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt in Mieterlöse aus Immobilien, die als Renditeliegenschaften gehalten werden, und in Mieterlöse aus übrigen Immobilien, die im Vorratsvermögen bzw. als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen sind.

<b>Mieterlöse</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Mieterlöse aus Renditeliegenschaften	246.418	182.970
Sonstige Mieterlöse	4.573	9.492
<b>Gesamt</b>	<b>250.991</b>	<b>192.462</b>

### 25. Sonstige betriebliche Erträge

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

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.892	6.356
Sonstige periodenfremde Erträge	1.475	1.641
Endkonsolidierung TBB (Vorjahr: Polares)	708	5.374
Gewinne aus Unternehmenserwerben	0	148.169
Übrige	4.405	8.428
<b>Gesamt</b>	<b>11.480</b>	<b>169.968</b>

### 26. Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften

Der Posten beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Renditeliegenschaften mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag, unterschieden nach dem Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften und aus der Neubewertung der übrigen Renditeliegenschaften. Zu weiteren Einzelheiten im Zusammenhang mit Renditeliegenschaften des Konzerns wird auf die Darstellung unter Tz. 1 verwiesen.

### 27. Aufwendungen aus Vermietung und aus dem Verkauf von Immobilien sowie Aufwendungen aus Dienstleistungen

Die Aufwendungen aus Vermietung beinhalten auch die Erhöhung oder Verminderung noch nicht abgerechneter, umlagefähiger Heiz- und Betriebskosten des Geschäftsjahres und abgerechneter Heiz- und Betriebskosten des Vorjahres (Bestandsveränderung). Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten wurden mit den Aufwendungen saldiert.

Die Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilien enthalten überwiegend den Bestandseinsatz der im Geschäftsjahr verkauften Immobilien. Sie entsprechen damit in Bezug auf die Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien im Wesentlichen den Aufwendungen für verkaufte Vorräte, die erfolgswirksam erfasst werden.

Die Aufwendungen aus Dienstleistungen beinhalten die den Dienstleistungsumsätzen direkt zuzuordnenden Personalkosten.

## 28. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Personalaufwand</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Löhne, Gehälter und Tantiemen	24.591	18.857
Soziale Abgaben	4.415	3.849
Aufwendungen für Altersversorgung	496	404
<b>Gesamt</b>	<b>29.502</b>	<b>23.110</b>

Unter Einbeziehung der unter den Aufwendungen aus Dienstleistungen ausgewiesenen Personalkosten betrug der gesamte Personalaufwand im Vorjahr TEUR 27.130. Im Geschäftsjahr wurden keine Personalaufwendungen im Dienstleistungsergebnis ausgewiesen. Die sozialen Abgaben enthalten in etwa zur Hälfte Zahlungen zur gesetzlichen Rentenversicherung.

## 29. Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Abschreibungen</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.183	972
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	1.063	754
<b>Gesamt</b>	<b>2.246</b>	<b>1.726</b>

## 30. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Wertminderungen</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Wertminderungen auf Forderungen	13.708	4.997
Wertminderungen auf Vorräte	3.654	8.509
<b>Gesamt</b>	<b>17.362</b>	<b>13.506</b>

Die Wertminderungen auf Forderungen betreffen andere finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 6.680 (Vorjahr: TEUR 0).

### 31. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	6.168	5.428
EDV-Kosten	2.372	1.383
Raumkosten	2.220	2.269
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1.545	1.625
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	1.102	903
Kreditbeschaffungskosten	1.097	903
Telefonkosten, Porto	929	707
Personalnebenkosten	890	841
Nachlaufkosten verkaufte Immobilien	507	1.083
Kosten des Aufsichtsrates	471	599
Investor Relations	337	358
Kosten der Hauptversammlung und der Veröffentlichung	292	325
Projektanlaufkosten	129	1.156
Übrige	2.049	2.497
<b>Gesamt</b>	<b>20.108</b>	<b>20.076</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating Leasingverhältnissen für Kopiergeräte, Kraftfahrzeuge und Anmietung von Büroräumen von TEUR 3.171 (Vorjahr: TEUR 2.922) erfasst.

### 32. Beteiligungsergebnis

In diesem Posten wurden im Geschäftsjahr Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 698 (Vorjahr: TEUR 262) ausgewiesen, die im Wesentlichen auf erhaltene Dividenden im Teilkonzern Colonia entfallen.

### 33. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen beinhaltet die anteiligen Gewinne oder Verluste der betreffenden Gesellschaften.

### 34. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Der Posten betrifft wie bei der Colonia vorgenommene Abschreibungen auf Beteiligungen in Höhe von TEUR 238 (Vorjahr: TEUR 92).

### 35. Verlust aus Ergebnisübernahme

Der Posten betrifft die Übernahme des Ergebnisses eines nicht-konsolidierten Tochterunternehmens im Teilkonzern TAG Potsdam.

### 36. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

<b>Zinsergebnis</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Zinserträge	10.483	10.917
Zinsaufwendungen	-115.546	-97.655
<b>Gesamt</b>	<b>-105.063</b>	<b>-86.738</b>

Die Zinserträge beinhalten Erträge aus finanziellen Vermögenswerten von TEUR 3.647 (Vorjahr: TEUR 9.308) und aus Zinsderivaten von TEUR 6.836 (Vorjahr: TEUR 1.609).

Die Zinsaufwendungen beinhalten Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten von TEUR 95.067 (Vorjahr: TEUR 80.371) und aus Zinsderivaten von TEUR 20.479 (Vorjahr: TEUR 17.284).

### 37. Ertragssteuern

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

<b>Ertragssteuern</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Laufender Steueraufwand	-1.128	-941
Latente Steuern	5.018	-24.116
<b>Gesamt</b>	<b>3.890</b>	<b>-25.057</b>

Die Entwicklung der latenten Steuern entfällt dabei auf die folgenden Positionen:

Der laufende Steueraufwand beinhaltet in Höhe von TEUR 655 (Vorjahr Ertrag: TEUR 2.320) einen Steueraufwand für Vorjahre. Ein latenter Steuerertrag betrifft in Höhe von TEUR 3.137 Vorperioden (Vorjahr Aufwand: TEUR 917). In Höhe von TEUR 624 resultiert ein latenter Steueraufwand aus der Veränderung temporärer Differenzen. Die Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorräte beträgt TEUR 5.642 (Vorjahr: TEUR 31.755).

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

<b>Tatsächliches Steuerergebnis</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	23.105	202.980
Erwartetes Steuerergebnis (32,275 %)	-7.457	-65.512
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	2.482	1.403
Wertberichtigungen auf latente Steuern sowie Nutzung bislang nicht erfasster Verlust-/Zinsvorträge	4.736	-10.595
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht-abzugsfähige Aufwendungen	-9.617	-585
Effekt aus Gewerbesteuerfreistellung	10.247	3.205
Konsolidierungsergebnisse	3.088	47.058
Abweichende Steuersätze im Vergleich zum Vorjahr	450	0
Übrige	-39	-31
<b>Tatsächliches Steuerergebnis</b>	<b>3.890</b>	<b>-25.057</b>

Der Effekt aus der Gewerbesteuerfreistellung resultiert insbesondere aus der sogenannten erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstückskürzung. Diejenigen Gesellschaften, die ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen, haben die Möglichkeit, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, so dass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

<b>Theoretischer Steuersatz</b>	<b>2013 %</b>	<b>2012 %</b>
Körperschaftsteuer	15,000	15,000
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuer	16,450	16,450
<b>Gesamt</b>	<b>32,275</b>	<b>32,275</b>

Die rechnerische Konzernsteuerquote für das Geschäftsjahr beträgt -16,8 % (Vorjahr: 12,3 %). Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr latente Steuern von TEUR -3.252 (Vorjahr: TEUR 2.488) im sonstigen Ergebnis erfasst.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von EUR 85 Mio. (Vorjahr: EUR 71 Mio.) und zur Gewerbesteuer von EUR 106 Mio. (Vorjahr: EUR 105 Mio.) sowie Zinsvorträge in Höhe von EUR 41 Mio. (Vorjahr: EUR 50 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint. Der Gesamtbetrag nicht erfasster temporärer Differenzen, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen sowie Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, beträgt EUR 17 Mio. (Vorjahr: EUR 5 Mio.). Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Auflösung derzeit nicht geplant ist.

### 38. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Kraftfahrzeugsteuern sowie Umsatzsteuernachzahlungen für Vorjahre.

### 39. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird der Konzerngewinn durch die gewichtete Zahl ausstehender Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl resultiert aus sogenannten „potenziellen Aktien“ (z. B. aus Wandelanleihen). Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Konzernergebnis (in TEUR)</b>		
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	28.047	179.076
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	15.001	10.568
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	43.047	189.644
<b>Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)</b>		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	130.812	95.128
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	21.379	23.052
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	152.191	118.180
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
unverwässert	0,21	1,88
verwässert*	0,21	1,60

\* Da die in der Überleitung dargestellten Wandelanleihen für das Geschäftsjahr 2013 einer Verwässerung entgegenwirken, wurden diese Effekte nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie einbezogen

## Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde hinsichtlich des operativen Teils nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln enthält alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben und Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten sowie, allerdings nur in geringem Umfang, Kassenbestände und setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Liquide Mittel lt. Kapitalflussrechnung</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Liquide Mittel lt. Bilanz	85.326	55.753
Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten und Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-6.318	-24.041
<b>Gesamt</b>	<b>79.008</b>	<b>31.712</b>

Weitere Zahlungsströme, die in der Kapitalflussrechnung in den Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit enthalten sind, ergeben sich wie folgt:

<b>Zahlungsströme</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Erhaltene Dividenden	714	271

Neben den in der Kapitalflussrechnung ausgewiesenen Investitionen wurde im Vorjahr eine Investition in Höhe von EUR 8,1 Mio. getätigt, die auf Grund der damit in Verbindung stehenden Hingabe von Wertpapieren anderer Unternehmen nicht in der Kapitalflussrechnung gezeigt wurde.

## Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

Den in der Segmentberichterstattung dargestellten Werten liegen ausschließlich die Rechnungslegungsvorschriften der IFRS zugrunde. Ausgewiesen werden die Segmente Wohnen und Gewerbe, die das Immobilienvolumen der Gesellschaft und die damit erzielten Erlöse beinhalten.

Das Segment Wohnen wird zur Information entsprechend der regionalen Verteilung der Wohnobjekte weiter untergliedert. Es werden die Regionen Hamburg (einschließlich anderer norddeutscher Regionen), Berlin, Nordrhein-Westfalen (NRW), Salzgitter und Thüringen/Sachsen unterschieden.

Die Umsatzerlöse der Segmente Wohnen und Gewerbe entsprechen den Nettomieterlösen, die mit den zugeordneten Objekten erzielt werden. Bei den Umsatzerlösen im Segment Gewerbe entfielen auf den größten Kunden im Geschäftsjahr Erträge von EUR 7,9 Mio. (Vorjahr: EUR 9,2 Mio.).

In der Spalte übrige Aktivitäten wurden überwiegend die bis zum Februar 2013 erbrachten Aktivitäten aus der Verpachtung der Eisenbahninfrastruktur im Tegernseer Tal angegeben. Die Konsolidierungsspalte beinhaltet im Wesentlichen die Eliminierung von konzerninternen Mieterlösen für den Sitz der Verwaltungszentrale sowie von konzerninternen Erlösen aus Hausverwaltung für eigene Objekte.

Der Konzern verfügt zum Stichtag wie im Vorjahr über keinen ausländischen Immobilienbestand und erzielt auch alle seine Erträge im Inland.

## Angaben zu Finanzinstrumenten

### Risiken durch Finanzinstrumente

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

### Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können. Als Steuerungsgröße für das Kapital wird dabei das bilanzielle Konzerneigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter) verwendet.

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

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

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.107.306	1.136.177
Bilanzsumme	3.763.324	3.799.962
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>29</b>	<b>30</b>

### Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Schulden

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

- Stufe 1: Auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise  
 Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen  
 Stufe 3: Nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Geschäftsjahr 2013 erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

Die zum beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfassten Vermögensgegenstände und Schulden stellen sich wie folgt dar:

	Bemessungshierarchie	2013 TEUR	2012 TEUR
AKTIVA			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	3.544.075	3.455.667
Derivative ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	8.794	8.848
Derivative mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	97	2
PASSIVA			
Derivative ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	1.063	13.349
Derivative mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	21.623	38.641

Zu Einzelheiten der Methodik und den wesentlichen Parametern zur Bewertung von Immobilienvermögen verweisen wir auf den Abschnitt „Renditeliegenschaften“.

Die Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt auf Basis etablierter Bewertungsmodelle (z. B. Discounted-Cashflow-Methode), deren Eingangsparmeter von aktiven Märkten abgeleitet werden.

Daneben bestehen folgende Finanzinstrumente, die in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden:

31. Dezember 2013	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie*	Zeitwert TEUR	Bemessungs- hierarchie
AKTIVA				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	5.734	AfS		
Andere finanzielle Vermögenswerte	12.444	LaR	12.444	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.221	LaR	16.221	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	14.498	LaR	14.498	Stufe 2
Liquide Mittel	85.326	LaR	85.326	Stufe 2
PASSIVA				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.126.583	AmC	2.068.515	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	106.315	AmC	115.014	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	201.106	AmC	206.000	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	293	AmC	293	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.385	AmC	11.385	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.726	AmC	11.726	Stufe 2

\* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden)

<b>31. Dezember 2012</b>	<b>Buchwert TEUR</b>	<b>IAS 39 Kategorie*</b>	<b>Zeitwert TEUR</b>	<b>Bemessungs- hierarchie</b>
AKTIVA				
Andere finanzielle Vermögenswerte	25.514			
Beteiligungen	6.359	AfS	n/a	
Andere finanzielle Vermögenswerte	19.155	LaR	19.155	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.133	LaR	20.133	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	13.746	LaR	13.746	Stufe 2
Liquide Mittel	55.573	LaR	55.573	Stufe 2
PASSIVA				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.216.047	AmC	2.291.155	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	174.637	AmC	189.129	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.643	AmC	3.643	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.784	AmC	13.784	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.620	AmC	8.620	Stufe 2

\* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden)

Die Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Es handelt sich um nicht-börsennotierte Anteile und es besteht kein aktiver Markt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht konsolidierte Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten, die im Immobilienbereich tätig sind. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Der beizulegende Zeitwert der anderen finanziellen Vermögenswerte entspricht dem Barwert der erwarteten Zahlungen unter Berücksichtigung laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen. Entsprechend erfolgt auch die Bewertung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der übrigen langfristigen Verbindlichkeiten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen (soweit im Anwendungsbereich von IFRS 7). Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

## Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

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

<b>31. Dezember 2013</b>	<b>IAS 39 Kategorie*</b>	<b>Zinsen TEUR</b>	<b>Wertberichtigungen TEUR</b>	<b>Sonstige TEUR</b>
Darlehen und Forderungen	LaR	2.808	-13.708	–
Beteiligungen	AfS	–	-238	764
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	-94.590	–	–
Derivate Finanzinstrumente ohne Sicherungsbeziehung	HfT	-12.668	–	–
<b>31. Dezember 2012</b>				
Darlehen und Forderungen	LaR	1.409	-2.389	–
Beteiligungen	AfS	–	-92	270
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	-77.920	–	–
Derivate Finanzinstrumente ohne Sicherungsbeziehung	HfT	-19.735	–	–

\* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden); HfT: Held for Trading (zu Handelszwecken gehalten)

## Ziele des Finanzrisikomanagements

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Liquiditätsrisiko.

## Zinsänderungsrisiko

Auf Grund der Geschäftsaktivitäten des Konzerns bestehen finanzielle Risiken aus der Änderung von Zinssätzen. Durch die im Folgenden dargestellte Absicherung der Bankverbindlichkeiten mit derivativen Finanzinstrumenten werden diese Risiken minimiert. Risiken aus übrigen Finanzinstrumenten, die überwiegend kurzfristigen Charakter haben, werden als nicht wesentlich erachtet.

Der Konzern schließt in notwendigem Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Risiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps sowie, allerdings in geringerem Umfang, Caps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Der Konzern kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke. Payer-Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar; entsprechend werden auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen variable gegen fixe Zinsen getauscht. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen. Das Zinsmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten.

Zum 31. Dezember 2013 bestehen in diversen Tochterunternehmen Zinsderivate (im Wesentlichen Payer-Swaps) mit einem Nominalvolumen von EUR 375,8 Mio. (Vorjahr: EUR 687,8 Mio.). Im Detail stellen sich diese Zinssicherungsgeschäfte wie folgt dar:

Zinssicherungsgeschäfte (in TEUR)	Nominalvolumen		Marktwerte	
	2013 TEUR	2012 TEUR	2013 TEUR	2012 TEUR
Zinsswaps	344.669	641.565	-22.595	-53.156
■ davon fällig in bis zu 1 Jahr	32.366	304.872	-905	-19.416
■ davon fällig in 1 bis 5 Jahren	306.178	327.291	-21.724	-33.212
■ davon fällig in mehr als 5 Jahren	6.125	9.402	34	-528
Caps	31.135	46.259	267	227
■ davon fällig in bis zu 1 Jahr	–	14.490	–	370
■ davon fällig in 1 bis 5 Jahren	20.846	21.144	8	24
■ davon fällig in mehr als 5 Jahren	10.289	10.625	259	-167
<b>Gesamt</b>	<b>375.804</b>	<b>687.824</b>	<b>-22.328</b>	<b>-52.929</b>

Es bestehen derivative Finanzinstrumente mit einem Nominalvolumen von EUR 56,1 Mio. (Vorjahr: EUR 136,3 Mio.) und einem Marktwert von EUR -0,8 Mio. (Vorjahr: EUR -14,3 Mio.), die nicht in eine Sicherungsbeziehung eingebunden sind. Weiterhin wird unter den aktiven derivativen Sicherungsinstrumenten ein Optionsgeschäft mit EUR 8,5 Mio. (Vorjahr: EUR 8,6 Mio.) ausgewiesen. Die Tabelle zeigt zugleich die angegebene Laufzeit, in der die abgesicherten Zahlungsströme zu im Wesentlichen gleichen Teilen eintreten werden. Der Konzern geht davon aus, dass die Zahlungsströme auch in diesen Perioden im Periodenergebnis berücksichtigt werden.

Aus Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus Derivaten in Hedge-Accounting-Beziehungen Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital ergeben.

	2013 TEUR	2012 TEUR
Veränderung des Zeitwerts bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus von 0,5 %-Punkten	4.319	7.025
Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus von 0,5 %-Punkten	-4.368	-7.097

Die Veränderung der Bewertungen der Zinsderivate in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten und unter der Annahme einer weiterhin bestehenden Effektivität der Sicherungsbeziehungen ausschließlich auf das Konzerneigenkapital auswirken.

Werden konstante Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei einem pauschalen Anstieg (Rückgang) des Zinsniveaus um 0,5%-Punkte unterstellt, so verschlechtert (verbessert) sich das Zinsergebnis wie folgt:

<b>Zinssensitivitätsmessung</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Zinsergebnis des Geschäftsjahres	-105.063	-86.738
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristige Kredite in %	3,2	3,6
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristige Kredite in %	3,1	1,4
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 0,5 %	-2.665	-3.894
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5 %	2.665	3.894

Die Veränderung des Zinsaufwands in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

## Ausfallrisikomanagement

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien und, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten ein, um die Risiken eines Verlustes aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Der Konzern verwendet verfügbare Finanzinformationen sowie seine eigenen Handelsaufzeichnungen, um seine Kunden zu bewerten. Das Risikoexposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche Branchen und geografische Gebiete verteilten Kunden. Ständige Kreditbeurteilungen werden hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen durchgeführt. Wertberichtigungen werden grundsätzlich auf Basis der Alterstruktur der Forderungen untersucht. Wesentliche finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität.

Mit Ausnahme einiger Bürgschaften von TEUR 1.268 (Vorjahr: TEUR 505) stellt der Buchwert der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar. Dabei finden erhaltene Sicherheiten keine Berücksichtigung.

Zur Absicherung von Ausfallrisiken bei derivativen Finanzinstrumenten wurden mit sämtlichen emittierenden Banken standardisierte Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte abgeschlossen, aus denen sich ein bedingter Anspruch z.B. im Insolvenzfall auf Verrechenbarkeit ableiten lässt. Die Kriterien für eine bilanzielle Saldierung sind dabei nicht erfüllt. Die folgenden finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sind entsprechend wirtschaftlich gegeneinander aufrechenbar:

in TEUR	Bilanzielle Saldierung			Nicht-bilanzielle Saldierung		Gesamtwert netto
	Buchwert brutto	Saldierungs-betrag	Buchwert netto	Finanz-instrumente	Sicherheiten	
<b>31. Dezember 2013</b>						
Finanzielle Vermögenswerte						
Derivate	364	0	364	-364	0	0
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Derivate	22.692	0	22.692	-364	0	22.328
<b>31. Dezember 2012</b>						
Finanzielle Vermögenswerte						
Derivate	2	0	2	-2	0	0
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Derivate	40.150	0	40.150	-2	0	40.148

## Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien bei Banken sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Die folgenden Tabellen zeigen die vertragliche Restlaufzeit der finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns. Die Tabellen beruhen auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten basierend, auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann.

Restlaufzeit finanzieller Verbindlichkeiten	2013 TEUR	2012 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	179.534	411.261
1 bis 5 Jahre	772.339	831.165
über 5 Jahre	1.174.710	973.621
<b>Gesamt</b>	<b>2.216.583</b>	<b>2.216.047</b>

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund EUR 71 Mio. (Vorjahr: rund EUR 93 Mio.), innerhalb von mehr als einem aber weniger als fünf Jahren von rund EUR 197 Mio. (Vorjahr: rund EUR 230 Mio.) und nach mehr als fünf Jahren von rund EUR 353 Mio. (Vorjahr: rund EUR 446 Mio.).

Die folgende Tabelle beschreibt die vom Konzern erwartete Fälligkeit der finanziellen Vermögenswerte. Die unten stehende Tabelle ist auf der Basis von undiskontierten, vertraglichen Fälligkeiten finanzieller Vermögenswerte inklusive ggf. vereinbarter Zinsen erstellt.

<b>Fälligkeit finanzieller Vermögenswerte</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	126.165	97.742
1 bis 5 Jahre	3.000	3.000
über 5 Jahre	14.547	24.216
<b>Gesamt</b>	<b>143.712</b>	<b>124.958</b>

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 21.798 (Vorjahr: TEUR 45.330). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

## Finanzierungsrisiko

Der Konzern ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht oder nur zu anderen Konditionen möglich ist.

Gleichermaßen sind für die im Mai und Dezember 2010 begebenen Wandelanleihen über EUR 30,0 Mio. bzw. EUR 66,6 Mio., die im August 2012 emittierte Wandelanleihe über EUR 85,3 Mio. sowie die Anfang August 2013 emittierte Unternehmensanleihe über EUR 200 Mio. Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, z. B. bei Kontrollwechsel, können diese Wandelanleihen vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Darüber hinaus bestehen im Konzernkreis Kreditverträge über insgesamt rd. EUR 1.583 Mio. (Vorjahr: EUR 1.393 Mio.), bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) und Instandhaltungsverpflichtungen bestehen. Bei einer Verletzung der Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Im Geschäftsjahr 2013 kam es in vier Fällen zu einer Nichteinhaltung dieser Kreditvorgaben, da Deckungsquoten nicht eingehalten werden konnten. Bezüglich dieser Kreditverträge mit einem Volumen von rund EUR 184 Mio. wurden von dem im jeweiligen Kreditvertrag vereinbarten Heilungsmechanismus Gebrauch gemacht und zusätzliche Kreditsicherheiten in Höhe von TEUR 632 (per 31.12.2013) beim Kreditinstitut hinterlegt.

## Sicherheiten

Der Konzern hält Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Sichteinlagen und Sparguthaben) von Mietern in Höhe von rund EUR 32,8 Mio. (Vorjahr: EUR 28,1 Mio.). Die vertraglichen Bestimmungen sehen vor, dass Mietsicherheiten in Höhe von höchstens einer 3-fachen Monatsmiete erbracht werden.

## Sonstige Angaben

### Eventualverbindlichkeiten und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	2013 TEUR	2012 TEUR
Mieten Geschäftsräume	3.433	8.287
Übrige (z. B. Verwalterverträge, Leasing, Mietgarantien)	11.687	11.831
<b>Gesamt</b>	<b>15.120</b>	<b>20.118</b>

Ein Teilbetrag der Sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 6.271 (Vorjahr: TEUR 8.094) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 8.778 (Vorjahr: TEUR 11.741) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 283) hat eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Die Aufwendungen für Geschäftsräume reduzierten sich vor allem auf Grund der Zusammenlegung der Standorte Potsdam und Berlin in Berlin.

### Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Im Bereich der Gewerbeimmobilien bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen von EUR 66 Mio. (Vorjahr: EUR 76 Mio.). Hiervon sind EUR 12 Mio. (Vorjahr: EUR 17 Mio.) innerhalb eines Jahres, EUR 26 Mio. (Vorjahr: EUR 29 Mio.) zwischen einem und fünf Jahren und EUR 27 Mio. (Vorjahr: EUR 30 Mio.) nach mehr als fünf Jahren fällig. In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu zehn Jahren üblich. Dabei stehen den Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu. Vertragliche Mietanpassungsklauseln reduzieren in solchen Fällen regelmäßig das Marktrisiko einer längerfristigen Bindung.

Im Bereich der Wohnimmobilien bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten. Darüber hinaus gehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht.

### **Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren folgende wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen:

### **Geschäftsbeziehungen mit assoziierten Unternehmen**

- Die Bau-Verein hat zu Gunsten der GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2004 eine Bürgschaftserklärung gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von TEUR 505 (Vorjahr: TEUR 505) abgegeben. Eine Vergütung wurde bisher nicht vereinbart.

### **Geschäftsbeziehungen mit sonstigen nahe stehenden Personen und Unternehmen**

- Die NOERR LLP, München, sowie die Nörr Stiefenhofer Lutz Partnerschaft, Frankfurt am Main, der das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Ronald Frohne nahesteht, erhielten im abgelaufenen Geschäftsjahr Honorare für Rechtsberatung in Höhe von TEUR 304 (Vorjahr: TEUR 1.132). Der Saldo der noch offenen Rechnungen belief sich zum 31. Dezember 2013 auf TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 365).
- Gegenüber der TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, an der mittelbar über die Komplementärin unter anderem Mitglieder des Vorstands der TAG beteiligt sind, bestanden zum Vorjahresstichtag Forderungen aus Darlehen und dem laufenden Verrechnungsverkehr von TEUR 30.130, die mit 6 % p. a. verzinst wurden. Im Geschäftsjahr sind diese Forderungen sowie weitere Beträge in Summe von TEUR 46.633 der Kapitalrücklage zugeführt worden.

### **Honorar des Abschlussprüfers**

Das für das Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Konzernabschlussprüfer KPMG von TEUR 885 (Vorjahr: TEUR 1.441) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 695 (Vorjahr: TEUR 656), Honorare für andere Bestätigungsleistungen von TEUR 68 (Vorjahr: TEUR 412), für steuerliche Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 119 (Vorjahr: TEUR 373) und Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 0). Die anderen Bestätigungsleistungen wurden im Zusammenhang mit der Emissionen von Anleihen (Vorjahr: Kapitalerhöhungen und für die prüferische Durchsicht von Zwischenabschlüssen) erbracht. Im Vorjahr wurden zusätzlich Versicherungsprämien von TEUR 357 weiterbelastet.

## Personalstand

Im Konzern waren zum 31. Dezember 2013 insgesamt 519 (Vorjahr: 508) Mitarbeiter angestellt. Im Jahresdurchschnitt waren 448 (Vorjahr: 451) Angestellte im Konzern beschäftigt. Des Weiteren wurden durchschnittlich 100 (Vorjahr: 60) Hausmeister beschäftigt.

## Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2013 waren:

- Herr Dr. Lutz R. Ristow, Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender)
  - Colonia Real Estate AG, Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
  - LURIS AG, Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer, New York, USA (stellvertretender Vorsitzender)
  - Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
  - TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München
  - AGICOA, Genf, Schweiz
  - CAB, Kopenhagen, Dänemark
- Herr Lothar Lanz, Diplom-Kaufmann, Berlin (seit dem 14. Juni 2013)
  - ESMT European School of Management and Technology, Berlin
  - Axel Springer Digital Classifieds GmbH, Berlin
  - Axel Springer International Finance B.V., Niederlande
  - Ringier Axel Springer Management AG, Schweiz
  - Ringier Axel Springer Media AG, Schweiz
  - Dogan TV Holding A.S., Türkei
- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin (seit dem 14. Juni 2013)
  - Estavis AG, Berlin (bis zum 10. Januar 2014)
- Frau Bettina Stark, Kauffrau, Berlin (bis zum 14. Juni 2013)
  - SKG Bank AG, Saarbrücken (seit dem 1. Januar 2013)
- Herr Andrés Cramer, Kaufmann, Hamburg (bis zum 14. Juni 2013)
- Frau Andrea Mäckler, kaufmännische Angestellte, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin
- Frau Wencke Röckendorf, kaufmännische Angestellte, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 288 (Vorjahr: TEUR 285) ohne Umsatzsteuer.

## Vorstand

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2013 stellen sich wie folgt dar:

- Herr Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender, Potsdam
  - Estavis AG, Berlin (bis zum 10. Januar 2014)
  - Sirius Real Estate Limited, Guernsey, Großbritannien
- Herr Georg Griesemann, Finanzvorstand, Hamburg
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation, Halstenbek
  - Colonia Real Estate AG (seit dem 15. April 2014)
- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien, Berlin

Die Bezüge des Vorstands belaufen sich für das Geschäftsjahr 2013 auf TEUR 2.346 (Vorjahr: TEUR 2.521) und teilen sich wie folgt auf:

	<b>Fixe Vergütung*</b>	<b>Variable Vergütung</b>
Rolf Elgeti	TEUR 608 Vorjahr: TEUR 563	TEUR 500 Vorjahr: TEUR 734
Georg Griesemann	TEUR 249 Vorjahr: TEUR 145	TEUR 125 Vorjahr: TEUR 73
Claudia Hoyer	TEUR 247 Vorjahr: TEUR 123	TEUR 125 Vorjahr: TEUR 63
Hans-Ulrich Sutter	TEUR 0 Vorjahr: TEUR 373	TEUR 0 Vorjahr: TEUR 250
Dr. Harboe Vaagt	TEUR 367 Vorjahr: TEUR 307	TEUR 125 Vorjahr: TEUR 125

\*Einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen

Die variable Vergütung für 2012 von Herrn Rolf Elgeti enthielt eine Sondertantieme von TEUR 234.

## Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Die nach § 161 Abs. 1 AktG vorgeschriebene Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der TAG zugänglich gemacht.

## **Inanspruchnahme von § 264 Abs. 3 HGB und § 264b HGB**

Die folgenden inländischen Tochtergesellschaften haben im Geschäftsjahr 2013 entsprechend den Befreiungsvorschriften von § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB von Erleichterungen Gebrauch gemacht:

### **Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB:**

- TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg (ehemals Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee)

### **Befreiung nach § 264b HGB:**

- Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg
- Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg
- Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg
- VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin
- TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg
- TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Hamburg
- Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Hamburg
- TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg

## Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die TAG Immobilien AG hat Ende 2013 ein Wohnportfolio mit 2.860 Einheiten in Ostdeutschland zu einem Preis von EUR 70,5 Mio. erworben. Für einen Großteil des Bestandes von ca. 2.500 Einheiten über rund EUR 62 Mio. war bereits zum 31. Dezember 2013 der Nutzen-Lasten-Wechsel. Für den verbleibenden Teil des Portfolios wird der Übergang im ersten Halbjahr 2014 erwartet.

Anfang Februar 2014 wurde ein Wohnimmobilienportfolio mit 3.985 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis in Höhe von rund EUR 120,5 Mio. erworben. Die Immobilien verteilen sich auf verschiedene Standorte in den neuen Bundesländern. Den regionalen Schwerpunkt bildet Thüringen mit rund 3.000 Einheiten entlang der A4 und ihren Universitätsstädten Jena, Erfurt und Weimar, weitere Einheiten befinden sich insbesondere in Sachsen und Sachsen-Anhalt.

Die Mitte 2013 ausgegebene Unternehmensanleihe über EUR 200 Mio. wurde im Februar 2014 im Wege einer Privatplatzierung um weitere EUR 110 Mio. aufgestockt. Die Begebung der Aufstockung erfolgte zu 103 % des Nennbetrags und damit etwa zum aktuellen Kurs der Anleihe. Damit ergibt sich eine Effektivverzinsung von rund 4,38 % für den aufgestockten Anteil.

Der Finanzvorstand, Herr Georg Griesemann, wird mit Wirkung zum 31. März 2014 als Vorstand ausscheiden. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 26. Februar 2014 wurde Herr Martin Thiel, Hamburg, mit Wirkung zum 1. April 2014 zum Finanzvorstand der TAG Immobilien AG bestellt.

Hamburg, den 21. März 2014



**Rolf Elgeti**  
Vorstandsvorsitzender



**Georg Griesemann**  
Vorstand



**Claudia Hoyer**  
Vorstand



**Dr. Harboe Vaagt**  
Vorstand

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Hamburg, den 21. März 2014



**Rolf Elgeti**  
Vorstandsvorsitzender



**Georg Griesemann**  
Vorstand



**Claudia Hoyer**  
Vorstand



**Dr. Harboe Vaagt**  
Vorstand

# Bestätigungsvermerk

## Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der TAG Immobilien AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 27. März 2014

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Madsen**  
**Wirtschaftsprüfer**

**Drotleff**  
**Wirtschaftsprüfer**







## Finanzkalender der TAG

16. April 2014	Veröffentlichung des Konzernabschlusses/Geschäftsberichts 2013
08. Mai 2014	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 1. Quartal 2014
13. Juni 2014	Hauptversammlung 2014 in Hamburg
07. August 2014	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 2. Quartal 2014
06. November 2014	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2014



Physikerviertel, Schwerin

## Kontakt

TAG Immobilien AG  
Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon + 49 40 380 32-0  
Telefax + 49 40 380 32-388  
info@tag-ag.com  
www.tag-ag.com

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

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

# TAG

---

## Immobilien AG

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