

TAG 2014

Geschäftsbericht

KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

in TEUR	2014	2013	2012
A. Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
Mieterlöse Gesamt	257.373	250.991	192.462
a) Mieterlöse fortgeführter Geschäftsbereich	248.875	230.441	192.462
b) Mieterlöse aufgegebenen Geschäftsbereich	8.498	20.550	0*
EBITDA (angepasst)	165.970	157.843	116.452
EBIT	230.078	132.839	289.125
EBT	121.191	34.529	202.551
Konzernergebnis	28.964	26.995	177.922
FFO I pro Aktie in EUR (neu definiert)	0,63	0,47	0,26
FFO I pro Aktie in EUR (wie bisher berichtet)	0,68	0,52	0,30
FFO I in EUR Mio. (neu definiert)	74,5	61,7	34,3
FFO I in EUR Mio. (wie bisher berichtet)	80,1	68,1	39,6
FFO II in EUR Mio. (neu definiert)	114,8	61,4	34,2
FFO II in EUR Mio. (wie bisher berichtet)	120,4	67,8	39,5
AFFO in EUR Mio. (neu definiert)	42,9	41,7	23,8
AFFO in EUR Mio. (wie bisher berichtet)	48,5	48,1	29,1
B. Kennzahlen der Konzernbilanz	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Bilanzsumme	3.734.246	3.813.052	3.799.962
Eigenkapital	1.005.053	1.127.366	1.156.456
Eigenkapitalquote in %	26,9	29,6	30,4
Immobilienvolumen	3.371.269	3.606.799	3.664.867
LTV in %	62,2	62,1	58,6
LTV in % inkl. ausstehender Wandelschuldverschreibungen	65,3	65,0	63,7
NAV je Aktie in EUR (neu definiert)	10,10	9,96	10,46
NAV je Aktie in EUR (wie bisher berichtet)	9,61	9,45	9,96
Verwässerter NAV je Aktie in EUR (neu definiert)	9,85	9,76	9,91
Verwässerter NAV je Aktie in EUR (wie bisher berichtet)	9,40	9,31	9,49
C. Mitarbeiter	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Mitarbeiter	521	519	508
D. Aktie			
Marktkapitalisierung zum 31.12.2014 in TEUR			1.267.078
Grundkapital in EUR			131.712.859,00
WKN/ISIN			830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 31.12.2014 (ausgegeben)			131.712.859
Anzahl der Aktien zum 31.12.2014 (ausstehend nach Aktienrückkauf)			118.585.681
Free Float in %			90
Index			MDAX/EPRA

* In 2012 gab es keinen zu bilanzierenden aufgegebenen Geschäftsbereich

Inhalt – Imageteil

Konzernkennzahlen nach IFRS	02
Highlights 2014	04
Vorwort des Vorstands	07
Immobilienportfolio und operative Organisation der TAG	10
Ausbau des Wohnimmobilienportfolios	12
Verkäufe und Kapitalrecycling	14
Erfolgreiches Management der Bestände	16
Nachhaltigkeitsbericht	20
Mitarbeiter der TAG und Organe	30
TAG Aktie und Kapitalmarkt	32
Corporate Governance	38
Entsprechenserklärung	44
Bericht des Aufsichtsrats	46

Inhalt – Finanzteil

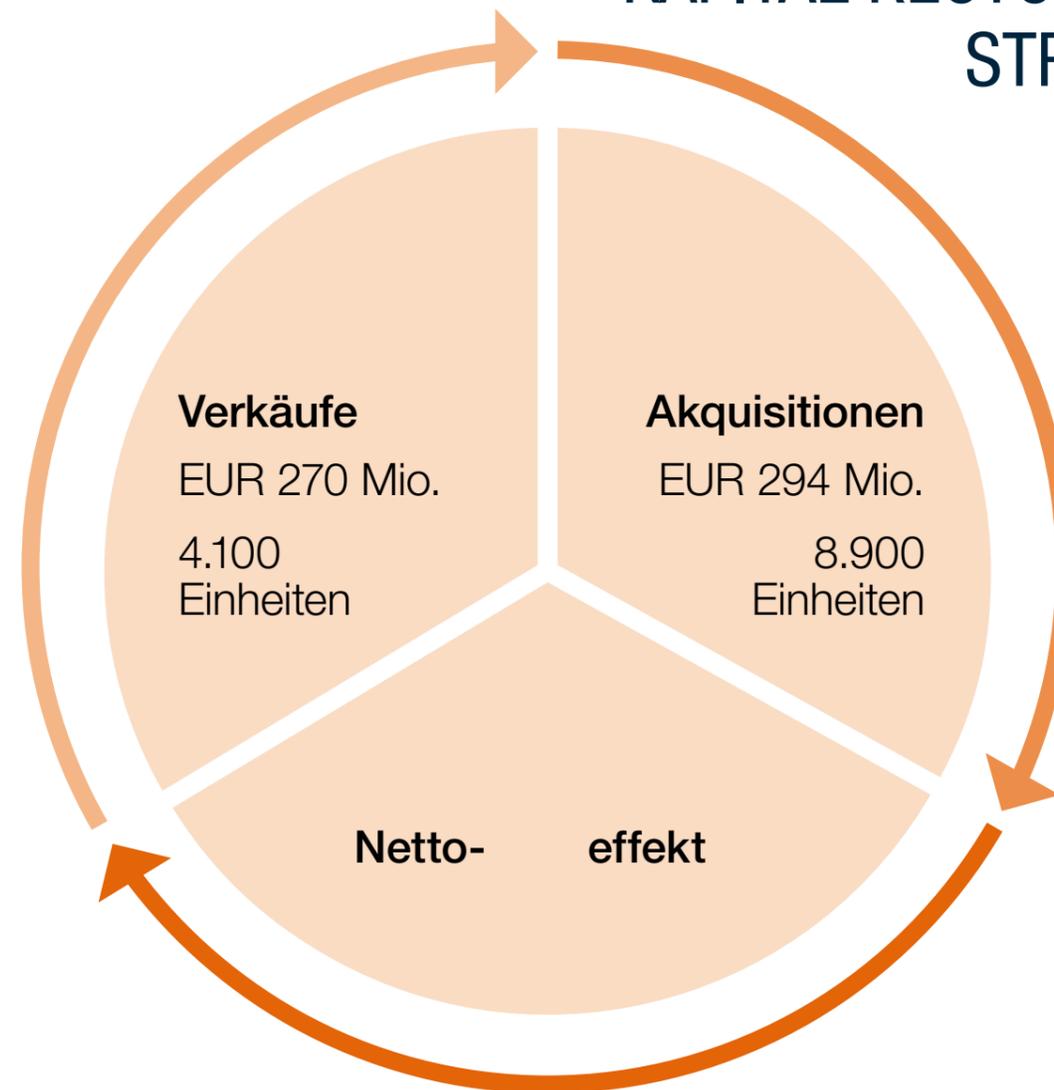
Konzernlagebericht	54	Konzernbilanz	94
Grundlagen des Konzerns	54	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	96
■ Überblick und Konzernstrategien	54	Konzerngesamtergebnisrechnung	97
■ Portfolio	56	Konzernkapitalflussrechnung	98
■ Konzernstruktur und Organisation	58	Konzerneigenkapitalentwicklung	100
■ Forschung und Entwicklung	59	Konzernsegmentberichterstattung	101
Wirtschaftsbericht	59		
■ Gesamtwirtschaftliche Lage	59	Konzernanhang	102
■ Lage der deutschen Immobilienwirtschaft	60	Grundsätze der Rechnungslegung	102
■ Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes	60	Erläuterung zur Bilanz	120
■ Überblick über die Wohnimmobilienmärkte, die zu den Standorten der TAG zählen	61	Erläuterung zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	140
■ Geschäftsverlauf	65	Erläuterung zur Kapitalflussrechnung	145
■ Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	70	Erläuterung zur Segmentberichterstattung	146
■ Personalbericht	78	Angaben zu Finanzinstrumenten	147
■ Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren	79	Sonstige Angaben	156
Nachtragsbericht	80	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	162
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	80	Bestätigungsvermerk	163
Internes Kontrollsystem und Risikomanagement	88	TAG Finanzkalender/Kontakt	164
Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB	88		
Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB	92		
Vergütungsbericht	92		

HIGHLIGHTS 2014

VERKÄUFE

- Hochpreisige Märkte
- Hohe Verkaufspreise / Multiplikatoren
- Wertsteigerungspotenzial gehoben
- Immobilien entwickelt (Leerstandsabbau, Mietsteigerung)

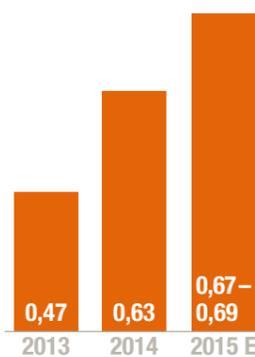
KAPITAL RECYCLING STRATEGIE



AKQUISITIONEN

- Stabile Märkte mit Entwicklungspotenzial
- Integration in bestehende TAG Infrastruktur
- Bestehende TAG Regionen
- Hohe Renditen

FFO I in EUR



Dividende in EUR



↑ EBITDA Marge

↑ Liquidität

↑ Einheiten Anfang 2015:
75.000
Einheiten Anfang 2014:
70.600

**STRATEGISCHE AUSRICHTUNG:
RENDITE AUF BASIS
DER EINZELNEN AKTIE**



Heinrich-Mann-Straße, Stralsund

VORWORT DES VORSTANDS

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

die TAG Immobilien AG hat ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2014 hinter sich. Operativ haben wir die Funds from Operations (FFO) deutlich von EUR 61,7 Mio. in 2013 auf nunmehr EUR 74,5 Mio. steigern können und mit EUR 121,2 Mio. (Vorjahr: EUR 34,5 Mio.) ein wesentlich verbessertes Ergebnis vor Steuern (EBT) erzielt. Und auch nach den von uns zum Jahresende vorgenommenen Wertberichtigungen im Gewerbebereich steht mit EUR 29,0 Mio. immer noch ein im Vergleich zum Vorjahr (EUR 27,0 Mio.) gestiegenes Konzernergebnis. Für das Geschäftsjahr 2014 schlagen wir der Hauptversammlung daher die Zahlung einer Dividende von EUR 0,50 je Aktie vor, dies ist für die TAG wiederum eine deutliche Steigerung im Vergleich zu den Vorjahren und führt im Vergleich zu unserer Peer Group zur derzeit höchsten Dividendenrendite im Sektor.

Innerhalb des gesamten Bestandes haben sich die Leerstände und Mieten mehr als erfreulich entwickelt. So belief sich der Leerstand in unseren Wohneinheiten, nach 8,9% zu Jahresbeginn, auf nur noch 8,1% zum Ende des Jahres. Bemerkenswert war die Entwicklung am Standort Salzgitter, dort sank der Leerstand im Geschäftsjahr um weitere 3,1 %-Punkte auf 15,5% zum Jahresende und liegt aktuell bei 15%. Gleichzeitig konnte im Konzern in den Wohneinheiten die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter von EUR 4,97 auf EUR 5,00 gesteigert werden. Mit gezielten Investitionen in die Energieeffizienz und die Seniorenfreundlichkeit des Bestandes stellen wir zudem die Zukunftsfähigkeit der Immobilien sicher, sorgen für eine nachhaltige Auslastung der Bestände und bieten unseren Mietern einen messbaren Mehrwert zu günstigen Preisen in unterschiedlichen Regionen Deutschlands.

Ein wesentlicher strategischer Schritt des Jahres 2014 war der im März 2014 beurkundete und im Mai 2014 vollzogene Verkauf unseres Gewerbeportfolios, bei dem ein Immobilienvermögen von EUR 294 Mio. und Bankkredite von EUR 166 Mio. veräußert wurden. Damit ist die TAG endgültig auf das Geschäftsfeld Wohnimmobilien fokussiert. Zusätzlich sind uns aus diesem Verkauf bereits im Mai 2014 liquide Mittel von mehr als EUR 70 Mio. zugeflossen.

Während des Geschäftsjahres 2014 haben wir unseren Wohnimmobilienbestand auf insgesamt 72.530 Einheiten ausgebaut, zum Datum dieses Geschäftsberichtes beträgt der Bestand sogar schon rund 75.000 Einheiten. Insgesamt haben wir in 2014 rund 8.900 Einheiten akquiriert, die Einkaufspreise lagen dabei im Durchschnitt etwa beim 10-Fachen der Jahresnettokaltniete, insgesamt haben wir EUR 294 Mio. in neue Bestände investiert.

Wir haben deutlich früher als viele unserer Wettbewerber im Jahr 2009 begonnen, unseren damaligen Bestand um ein Vielfaches auszubauen und zu erweitern und haben damit für unsere Aktionäre Werte geschaffen. Im aktuellen Marktumfeld gewinnt eine klare Kapitaldisziplin aber zunehmend an Bedeutung, da in einigen Segmenten und Regionen die Kaufpreise Niveaus erreicht haben, die aus unserer Sicht eine langfristig orientierte Bestandbewirtschaftung nicht mehr in Kongruenz zu den Eigenkapitalkosten hält. Daher prüfen wir genau in diesen Regionen auch die Möglichkeiten des Verkaufs.

Im November und Dezember 2014 konnten wir insgesamt rund 3.500 Einheiten in Berlin zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 246 Mio. veräußern. Aus diesen Verkäufen erzielten wir nicht nur einen Buchgewinn von EUR 43 Mio., nach Rückführung der entsprechenden Bankverbindlichkeiten und unter Berücksichtigung von Vorfälligkeitsentschädigungen blieb ein Nettoliquiditätszufluss von rund EUR 115 Mio., der für Investitionen in neue Portfolios zur Verfügung steht und der in den letzten Wochen und Monaten zum Teil bereits reinvestiert wurde.

Im Finanzierungsbereich haben wir unsere Struktur weiter verbessert. Die gesamten Finanzierungskosten lagen zum 31. Dezember 2014 bei durchschnittlich 3,7 % nach 3,9 % zum Ende des Vorjahres. Die durchschnittliche Laufzeit unserer Bankkredite beläuft sich zum Stichtag auf mittlerweile über 10 Jahre. Nachdem wir im August 2013 erstmalig eine Unternehmensanleihe im Volumen von EUR 200 Mio., einem Zinssatz von 5,125 % und einer Laufzeit von fünf Jahren begeben haben, konnten wir diese im Februar 2014 um weitere EUR 110 Mio. aufstocken. Der Effektivzins dieser Aufstockung betrug 4,3 %. Schließlich haben wir im Juni 2014 eine weitere Anleihe emittiert, die mit einem Volumen von EUR 125 Mio. und einer Laufzeit von sechs Jahren nur noch über eine Verzinsung von 3,75 % verfügt. Die von uns bereits in Vorjahren begebenen Wandelanleihen, deren ausstehendes Nominalvolumen zum 31. Dezember 2014 EUR 107 Mio. beträgt und deren Laufzeiten in 2015 und 2019 enden, notieren mit ihren Ausübungspreisen deutlich unterhalb des aktuellen Börsenkurses, damit ist von einer vollständigen Wandlung in Eigenkapital auszugehen.

Auf der Kapitalseite sind wir in 2014 zum Teil neue Wege gegangen. Bereits im Geschäftsjahr 2013 haben wir im Volumen von EUR 72 Mio. Wandelanleihen zurückgekauft und damit den potentiellen Verwässerungseffekt für unsere Aktionäre deutlich reduziert. Nun haben wir mit dem im September und Oktober 2014 durchgeführten Aktienrückkaufprogramm weiteren Wert für unsere Aktionäre geschaffen, indem wir im Volumen von EUR 122 Mio. TAG Aktien unterhalb des NAV und zu einem im Vergleich zum heutigen Kurs deutlich reduzierten Preis von EUR 9,30 je Aktie erworben haben.



Dr. Harboe Vaagt, CLO



Claudia Hoyer, COO



Martin Thiel, CFO

Auch innerhalb unserer Organe gab es in 2014 wesentliche personelle Veränderungen. So schied mit Dr. Lutz Ristow der langjährige Vorsitzende unseres Aufsichtsrates aus Altersgründen aus dem Unternehmen aus. Nach seinem Ausscheiden hat der Aufsichtsrat Herrn Dr. Ristow zum Ehrenvorsitzenden des Gremiums ernannt. Zum Ende des Jahres wechselte Rolf Elgeti, der als CEO die TAG mehr als fünf Jahre entscheidend geprägt hat, in den Aufsichtsrat unserer Gesellschaft, dessen Vorsitz er heute inne hat. Beiden gilt unser Dank für die hervorragende Arbeit der letzten Jahre, die in Person von Rolf Elgeti nun im Aufsichtsrat, wenn auch mit einer anderen Aufgabenstellung, ihre Fortsetzung findet.

Im Mittelpunkt unserer Strategie für Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, steht die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Zahlen ist für die TAG, im Gegensatz zu den Vorjahren, nicht mehr vorrangig. Entscheidend für den Erfolg ist nicht die Größe, sondern die Fähigkeit, Werte zu schaffen und eine führende Position in unseren Regionen mit Profitabilität und Kapitaleffizienz zu besetzen.

Wir bedanken uns bei Ihnen für das Vertrauen, das Sie uns im vergangenen Geschäftsjahr entgegengebracht haben. Die sehr erfreuliche Entwicklung unseres Aktienkurses in den letzten Monaten zeigt die Akzeptanz unseres Geschäftsmodells im Kapitalmarkt. Auch im Geschäftsjahr 2015 werden wir den von uns eingeschlagenen Weg konsequent weitergehen und die TAG als rendite- und dividendenstarkes Unternehmen weiter im Markt erfolgreich positionieren.

Mit freundlichen Grüßen

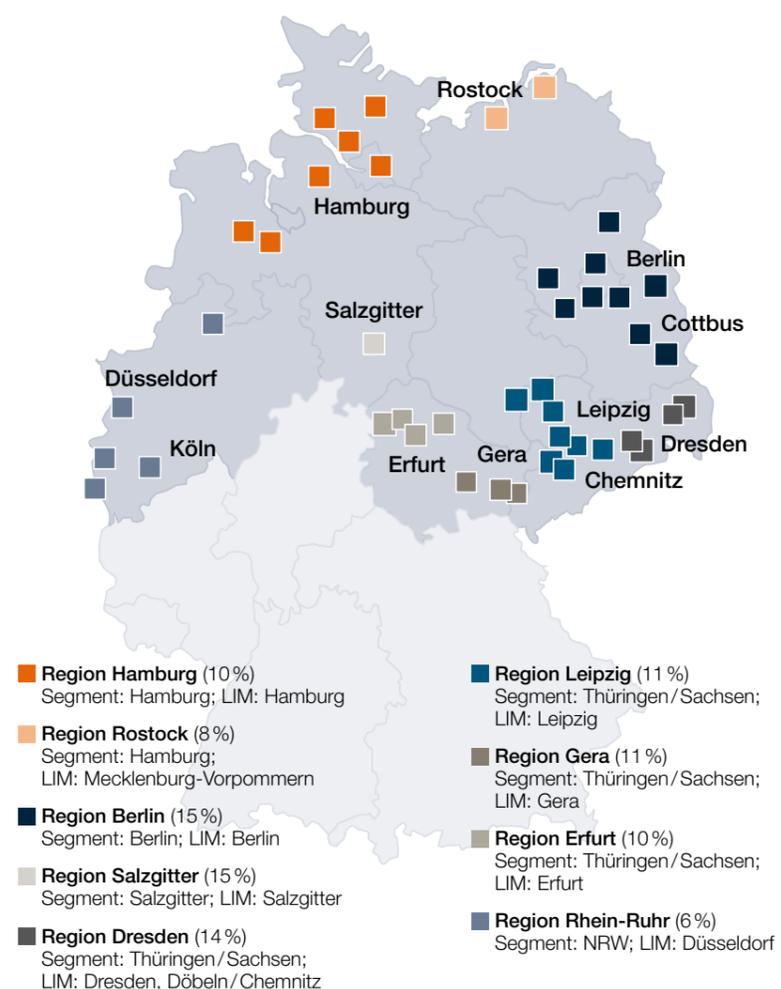
**Claudia Hoyer
COO**

**Martin Thiel
CFO**

**Dr. Harboe Vaagt
CLO**

IMMOBILIENPORTFOLIO UND OPERATIVE ORGANISATION DER TAG

Das Portfolio der TAG umfasst zum 31. Dezember 2014 rund 72.500 Einheiten und befindet sich überwiegend in Regionen, die positive wirtschaftliche Wachstums- und Entwicklungsdaten aufweisen. Im Fokus stehen Immobilien mit stabilen Cashflows und attraktiven Renditen an Standorten, an denen die TAG bereits investiert und vertreten ist. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten Deutschlands. Dabei konzentriert sich die TAG auf Wohnimmobilien und hat durch den im Geschäftsjahr 2014 durchgeführten Verkauf des überwiegenden Teils ihres Gewerbeportfolios ihren strategischen Fokus auf die Bestandshaltung und Entwicklung von Wohnimmobilien unterstrichen. Der Buchwert aller gehaltenen Immobilien im Konzern lag zum 31. Dezember 2014 bei EUR 3,4 Mrd.



Portfolio zum 31.12.2014

	2014	2013
Einheiten	72.530	70.587
Fläche in m ²	4.436.670	4.582.344
Immobilienvolumen in TEUR	3.371.269	3.606.799
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² /Monat (gesamt)	5,16	5,24
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² /Monat (Wohnportfolio)	5,00	4,97
Annualisierte Netto-Ist-Miete in EUR Mio. p. a. (gesamt)*	252.287	260.471
Leerstand in % (gesamt)	9,0	9,5
Leerstand in % (Wohnportfolio)	8,1	8,9

* Ohne die bereits im November 2014 erworbenen, jedoch erst zum 01.02.2015 übergegangenen 2.850 Einheiten

Bei der Bewirtschaftung und Entwicklung unserer Bestände setzen wir auf eine regional dezentrale Organisationsstruktur und auf flache Hierarchien. Dabei erbringt die TAG die für die Entwicklung der Immobilien und Wertschöpfung notwendigen Asset- und Property-Management durch eigene Mitarbeiter. Die unmittelbare Steuerung des Portfolios erfolgt über sogenannte LIM-Bereiche (Leiter Immobilienmanagement bzw. kurz „LIM“), denen jeweils ein regional abgegrenzter Immobilienbestand zugeordnet ist. Dessen Verwaltung erfolgt dezentral und im Rahmen der genehmigten Budgets weitgehend eigenverantwortlich. Der oder die Leiter eines Bereiches sind auf Grundlage ihrer lokalen Expertise für die Vermietung, Kundenbetreuung und Technik zuständig und verantworten eigenständig Budgets sowie die Planung und Durchführung von Bestandentwicklungen. Jeder LIM ist dem Vorstand (und hier dem COO) direkt unterstellt, wesentliche Fragen des operativen Geschäfts werden direkt mit dem Vorstand kommuniziert.

Neben den LIM-Bereichen werden standardisierte Arbeitsprozesse in Zentralbereichen an verschiedenen Standorten zusammengefasst. Dies gewährleistet eine effiziente Organisation, die Synergien entstehen lässt und die das operative Management von regelmäßig wiederkehrenden Arbeitsprozessen wie Mietenbuchhaltung, Nebenkostenabrechnungen und Mieterhöhungen entlastet. Auf Grund der Einführung eines konzernweit einheitlichen ERP-Systems im Geschäftsjahr 2014/2015 arbeitet der Gesamtkonzern mittlerweile auf einer einheitlichen und modernen Plattform. Diese Plattform hält die Lösungen und Module für die digitale Rechnungsbearbeitung und für die Einführung elektronischer Mieter- und Objektakten bereit und vernetzt alle Einheiten und Mitarbeiter miteinander. Zur weiteren Kostenoptimierung hat die TAG ihre Einkaufsaktivitäten über eine gesonderte Abteilung zentralisiert.

Entsprechend ihrer Strategie wird die TAG auch künftig Immobilien erwerben, die über die bestehende Infrastruktur und hier dargestellte Organisation kosteneffizient integriert und profitabel bewirtschaftet werden können.

AUSBAU DES WOHNIMMOBILIEN-PORTFOLIOS

Das Wohnportfolio wurde während des Jahres durch verschiedene Akquisitionen um rund 8.900 Einheiten erweitert.



Dessau, Sachsen-Anhalt



Erfurt, Thüringen



Chemnitz, Sachsen

Ankauf	Thüringen Feb. 2014	Sachsen-/Anhalt, Mecklenburg Sept. 2014	Nord-/ Ost- Deutschland Nov. 2014	Sonstige Aug./ Nov. 2014	Gesamt
Einheiten	4.000	1.500	2.300	1.100	8.900
Fläche in m ²	236.000	85.400	150.200	68.500	540.100
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² /Monat	5,24	5,20	5,22	–	
Leerstand in %	10,7	12,9	3,7	–	
Ankaufspreis in EUR Mio.	120,5	37,8	103,0	32,8	294,1
Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio.	12,4	3,75	9,8	3,4	29,35
Region/Lage	Hermsdorf, Jena, Weimar, Erfurt, Chemnitz, etc.	Freiberg, Chemnitz, Dresden	Nordhausen, Stadtilm, Kiel, Itzehoe	Dessau, Görlitz, Schwerin	
Übergang	Aug. 2014	Okt. 2014	Feb. 2015	Sept. 2014 – Feb. 2015	
Multiplikator	9,7x	10,1x	10,5x	9,6x	10,0x

Die neu akquirierten Bestände weisen zwar zum Teil höhere Leerstände als das bestehende Portfolio auf, gerade in diesen Beständen sehen wir jedoch Möglichkeiten einer Wertschöpfung und Entwicklungspotenzial, das in den kommenden Jahren durch gezielte Vermietungsaktionen, Investitionen oder Modernisierungen gehoben werden kann. Oftmals beruht der zu verbessernde Zustand der Immobilien auf einer unzureichenden, nicht an den Marktbedürfnissen orientierten Fremdverwaltung und auf einem häufigen Eigentümerwechsel. Die erzielten Ankaufspreise mit Multiplikatoren zwischen dem 9- und 11-Fachen der jährlichen Ist-Miete versprechen attraktive Ergebnisbeiträge und eine weitere Steigerung des operativen Cashflows des Portfolios.

Die Bedeutung und Präsenz der TAG im ostdeutschen Immobilienmarkt hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Der Fokus für Investitionen in den Wohnmarkt der neuen Bundesländer gründet sich vor allem auf die positiven wirtschaftlichen Fundamentaldaten und insbesondere auf den Stillstand der Abwanderung. Erstmals seit der Wiedervereinigung zogen seit dem Jahr 2012 ungefähr so viele Menschen von West- nach Ostdeutschland wie umgekehrt. Die Bevölkerungszahl steigt hauptsächlich in Universitäts- und sogenannten Schwarmstädten mit guten Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten. Dazu zählen Dresden, Leipzig, Magdeburg, Jena und Rostock. Mit diesem Trend in der Bevölkerungsentwicklung geht auch die zukünftige Wohnflächennachfrage einher. Nicht nur in den Zentren, sondern auch im direkten Umland steigt der Bedarf, so dass Leerstände sinken und das Mietpreinsniveau steigt. Parallel zur zunehmenden Investorennachfrage ist ein anziehendes Kaufpreinsniveau feststellbar. Für manche Standorte werden mittlerweile Kaufpreise in Höhe des 16- bis 17-Fachen der Jahresnettokaltmiete aufgerufen. Im Jahr 2010 lag dieser Kaufpreisfaktor z. B. für Dresden und Leipzig noch bei 12,9.

VERKÄUFE UND KAPITALRECYCLING

Im Fokus der Konzernstrategie steht für uns die Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Daher wurde bereits Ende März 2014 der Geschäftsbereich Gewerbeimmobilien durch eine Geschäftsanteilsübertragung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH veräußert und Ende Mai 2014 entkonsolidiert. Im Bestand der TAG sind nur noch einige wenige Gewerbeobjekte. Dazu gehören beispielsweise die selbst genutzte Unternehmenszentrale in Hamburg oder die von uns betriebenen Serviced Apartments.

Auch wenn sich die TAG in erster Linie als langfristiger Bestandhalter versteht, sind Verkäufe von kleineren Wohnportfolios zur Optimierung des Portfolios oder zur Nutzung günstiger Marktopportunitäten Bestandteil der Unternehmensstrategie. Ausgehend von einem Bestand von über 70.000 Wohneinheiten hatten wir bereits im Herbst 2014 angekündigt, an Standorten, an denen die Kaufpreise für Wohnimmobilien wesentlich schneller wachsen als die Mieten, Verkaufschancen zu nutzen. Das durch die Verkäufe freigesetzte Eigenkapital wollen wir in Objekte mit höherer Anfangsrendite reinvestieren. Im Zuge der im Geschäftsjahr 2014 getätigten Verkäufe wurde die Gesamtrentabilität des Portfolios weiter verbessert. Das freigesetzte Eigenkapital wird in weitere Akquisitionen in den Kernregionen der TAG reinvestiert („Kapitalrecycling“).

Im Jahr 2014 wurden vorwiegend Verkaufsgelegenheiten im derzeit hochpreisigen Berliner Markt genutzt und die nachfolgend dargestellten Transaktionen erfolgreich abgewickelt. Erzielt wurden Kaufpreise z.T. deutlich über den Buchwerten der Bestände und zu Faktoren, die bis zum 19-Fachen der jährlichen Mieteinnahmen betragen. Die Immobilien waren in den letzten Jahren durch die interne TAG Verwaltung betreut worden, Wertsteigerungspotenziale wurden erfolgreich gehoben.



Berlin (Staaken)



Berlin (Lankwitz)

Verkauf	Berlin (Marzahn)	Berlin (Staaken et al.)	Sonstige	Gesamt
Einheiten	2.600	900	600	4.100
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² /Monat	4,89	4,97 – 7,53	–	
Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio.	9,4	4,1	0,9	14,4
Leerstand in %	1,2	1,8 – 5,3	–	
Verkaufspreis in EUR Mio.	170,4	76,0	24,4	270,8
Nettozufluss an liquiden Mitteln in EUR Mio.	72,0	30,0	9,8	111,8
Buchgewinn (IFRS) in EUR Mio.	36,7	6,4	0,0	43,1
Region, Lage	Berlin (Marzahn)	Staaken/ Lankwitz, Charlottenburg, Neukölln	verschiedene Orte	
Multiplikator	18x	19x	28x	19x

ERFOLGREICHES MANAGEMENT DER BESTÄNDE

Weiterer Rückgang des Leerstands

Auch das Geschäftsjahr 2014 haben wir zum weiteren Abbau von Leerständen genutzt. So reduzierte die TAG den Leerstand in ihren Wohneinheiten auf 8,1 %. Ende 2013 lag dieser Wert noch bei 8,9 %. Insbesondere in der Region Salzgitter sank die Quote von 18,6 % auf 15,5 %. Damit verzeichnen diese Bestände erneut den höchsten Leerstandsabbau unter allen Wohneinheiten der TAG.

Daneben konnte die durchschnittliche Netto-Ist-Miete im Konzern je m² und Monat in großen Teilen der Wohneinheiten gesteigert werden (2014: EUR 5,00 pro m²/2013: EUR 4,97). Nach einem Mieterwechsel lag die neue Miete im Durchschnitt bei EUR 5,23 pro m².

Im Rahmen des Leerstandsabbaus arbeitet die TAG ständig an einer Verbesserung ihres Services und der Qualität der Wohneinheiten, um die Mieterbindung zu stärken und um auf die Bedürfnisse der Mieter einzugehen. Hierzu gehört vor allem die Optimierung der Mietnebenkosten, die auf Grund der Konzerngröße und gezielter Maßnahmen vor Ort in den letzten Jahren zum Vorteil der Mieter gesenkt werden konnten. Regelmäßige Neuausschreibungen und Verhandlungen mit Energieversorgern und Entsorgungsbetrieben sind Bestandteil dieser Maßnahmen, die zur Qualitätsverbesserung und Attraktivität eines Standortes beitragen. Durch die Reduktion der Nebenkosten wird auch die Wettbewerbsfähigkeit der TAG Wohnungen gestärkt.

Realisierte Wertschöpfung am Beispiel des veräußerten Bestands in Berlin Marzahn

Im November 2014 wurde ein Portfolio mit 2.600 Wohneinheiten in Berlin Marzahn gewinnbringend verkauft. Der Bestand wurde im Jahr 2011 in die Verwaltung übernommen und durch gezielte Asset Management-Maßnahmen positiv entwickelt. Insbesondere wurden die Wohnungen an die Bedürfnisse des Marktes bzw. individueller Mietinteressenten angepasst, das hat den Leerstand innerhalb von drei Jahren auf knapp 1 % reduziert und gleichzeitig Mieterhöhungen begründet. Konsequentes Betriebskostenmanagement und damit verbundene Nebenkostenreduktion, aber auch die Verbesserung von Grünflächen und Außenanlagen machen den Wohnungsbestand attraktiv. Daneben wurde in der Verwaltung ein stringentes Forderungsmanagement verfolgt und dadurch das Mietforderungsausfallrisiko deutlich verringert. Mit einem Verkaufspreis von EUR 170,4 Mio. hat die TAG durch erfolgreiches Asset Management den NAV des Unternehmens innerhalb von drei Jahren um EUR 54,4 Mio. gesteigert.

Fakten

- Einheiten: ca. 2.600
- Ankauf in zwei Transaktionen im Jahr 2011
- Verkauf im November 2014
- Netto-Ist-Miete p. a.:
 - Ankaufszeitpunkt: ca. EUR 8,7 Mio. ↑ + 8 %
 - Verkaufszeitpunkt 2014: EUR 9,4 Mio.
- Leerstand:
 - Ankaufszeitpunkt: ca. 3,0 % ↓ - 60 %
 - Verkaufszeitpunkt: ca. 1,2 %
- Mietforderungsausfall (in % der Netto-Ist-Miete):
 - Ankaufszeitpunkt: 6,1 % ↓ - 80 %
 - Verkaufszeitpunkt: 1,2 %
- Wertschöpfung:
 - Einkaufspreis: ca. EUR 116 Mio.
 - Verkaufspreis: EUR 170,4 Mio. ↑ + 47 %
 - NAV Beitrag: EUR 54,4 Mio.



Berlin (Marzahn)



Berlin (Marzahn)

Erfolgreiches Asset Management am Beispiel des Standorts Salzgitter

Der Bestand in Salzgitter war zum Zeitpunkt des Ankaufs in das TAG Portfolio im Jahr 2011 geprägt von häufigen Verwalterwechseln und wies mit 24 % einen überdurchschnittlich hohen Leerstand auf.

Durch besondere Marketingkonzepte für Studenten, Singels, Familien und Senioren, mit, z.B. Grundrissänderungen oder altenfreundlichen Badumbauten, konnte dieser Leerstand innerhalb weniger Jahre um nahezu 10 %-Punkte abgebaut werden. In Verbindung mit sozialen Projekten, die vor allem das generationenübergreifende Miteinander fördert, ist für die Mieter ein modernes Lebensumfeld geschaffen worden. Die regelmäßige Kontrolle und Optimierung der Betriebskosten, unter anderem im Abfallmanagement, Wärmemessdienst, Kabelfernsehen oder Energiekosten, führt zu bezahlbaren Mieten bei gleichzeitig guter Wohnqualität. Die operative Ertragskraft unseres Portfolios in Salzgitter hat sich dadurch in den vergangenen Jahren um ein Vielfaches gesteigert.

Fakten

- Einheiten: ca. 9.000
- Ankauf im Februar 2011
(via Firmenübernahme der Colonia Real Estate AG)
- Netto-Istmiete p. a.:
 - Ankaufszeitpunkt: ca. EUR 26,9 Mio. **↑ +9%**
 - 2014: EUR 29,3 Mio.
- Leerstand:
 - Ankaufszeitpunkt: ca. 24 % **↓ -35%**
 - Dezember 2014: 15,5 %
- FFO Beitrag p. a.:
 - Ankaufszeitpunkt: ca. EUR 2,8 Mio. **↑ +293%**
 - 2014: EUR 8,2 Mio.
- FFO Marge (FFO/Netto-Istmiete):
 - Ankaufszeitpunkt: 10,4 % **↑ +269%**
 - 2014: 28,0 %



Muntebauten, Salzgitter



Salzgitter



Salzgitter



TAG kann durch Freizeitangebote, Beratung, Flexibilität und Wohnraumanpassung bei der Gestaltung einer selbstbestimmten Lebensführung in allen Lebensphasen Hilfe leisten.“

Andreas Zube, Geschäftsführer Caritas in Gera

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2014

Ohne das Thema Nachhaltigkeit ist eine zukunftsorientierte Wohnungswirtschaft nicht mehr denkbar. Diesem Aspekt widmen wir uns seit Jahren. So richtet der Konzern seine Geschäftspolitik nicht nur an ökonomischen, sondern auch an ökologischen und sozialen Gesichtspunkten aus. Allerdings: Erst der wirtschaftliche Ertrag schafft die Voraussetzungen für ein gesellschaftliches Engagement. Als erfolgreiches Unternehmen fördert die TAG daher in ihren Regionen und Quartieren eine Vielzahl von Projekten.

Kluge Konzepte, bessere Entwicklung

Geht es um die Auswahl ihres neuen Zuhauses, sind Deutschlands Mieter anspruchsvoll. Sie wohnen gerne mittendrin und doch im Grünen: Für 52% ist eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zum Einkauf sowie zu Schulen, Kindergärten und Krankenhäusern sehr wichtig. Zugleich jedoch legen 49% großen Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld mit wenig Verkehrslärm. Das sind die Ergebnisse der bevölkerungsrepräsentativen Studie der TAG gemeinsam mit der TU Darmstadt. Dazu wurden 1.000 Mieter in Deutschland befragt.

Diese Wünsche kann die TAG mit ihrem Wohnungsbestand in den verschiedenen Regionen Deutschlands sehr gut erfüllen. Genauso wichtig ist allerdings, dass die Wohnungen flexibel ausgestattet werden können, je nach Wunsch und finanziellen Möglichkeiten des Mieters. Der Vorteil ist ein individuelles, auf die Wünsche und Bedürfnisse der Mieter abgestimmtes Wohnungsangebot, welches in vielen Teilmärkten einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil darstellt.

Um verschiedenen Ausstattungswünschen der Mietinteressenten gerecht zu werden, hat die TAG ein neues Konzept, „Wohnen nach Maß“, entwickelt. Hierbei können sich Mieter beispielsweise in Chemnitz, Döbeln, Erfurt oder Gera aus einer Palette an Bodenbelägen, Wandfarben, Fliesen und Badeinrichtungen ihre Wunschausstattung wählen – je nach Anspruch, Geschmack und Budget. Ob nun komplett neu oder teilweise in Eigenleistung. Eigens dafür eingerichtete Musterwohnungen vor Ort helfen den Mietern bei der Entscheidung, welche Steckdosen und Lichtschalter eingebaut werden sollen. Die TAG bietet unterschiedlichste Designs, Varianten und auch Inspirationen, wie man eine Wohnung in optimaler Platzausnutzung einrichten kann.

Wohnen nach Maß

Entscheidend bei der Wahl einer neuen Wohnung ist für die Mieter zudem ein gut erreichbarer Eigentümer, der ihre Anliegen ernst nimmt, die Wohnung erhält und Mängel schnell beseitigt. Dies stellt die TAG mit ihren mehr als 60 Mieterbüros an allen Standorten unter Beweis. Die TAG verwaltet ihre Einheiten immer aus der Region selbst heraus und stellt sicher, dass die Mieter direkte Ansprechpartner vor Ort haben. In den Mietersprechstunden können konkrete Anliegen besprochen und, wenn möglich, sofort geklärt werden. Die Mitarbeiter kümmern sich schnell und unbürokratisch darum, die Probleme der Mieter zu lösen. Außerdem haben Interessierte die Möglichkeit, sich im Mieterbüro über aktuelle Wohnungsangebote zu informieren.



Otto-Hofmann-Straße, Chemnitz



Berliner-Straße, Erfurt



„Soziales Engagement, Nachbarschaftshilfe und ein Miteinander der Generationen ist für Vermieter wichtig.“

Prof. Dr. Schiereck, TU Darmstadt

Wohnen mit Familien

Auch in 2014 hat sich die TAG wieder verstärkt um Familien mit Kindern gekümmert. So ist beispielsweise im Erfurter Ortsteil Stotternheim ein viergeschossiges Objekt zu familienfreundlichen Wohnungen mit individuellen Grundrissen umgebaut worden. Mit dieser umfangreichen Modernisierung kommt das Unternehmen der großen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum für Familien nach.

Die Wohnungen liegen in einem kinderfreundlichen Umfeld mit grünem Innenhof und Spielplatz. Neben geräumigen Drei- bis Fünf-Raum-Wohnungen sind auch Ein-Raum-Apartments entstanden. Dafür war das Objekt zuvor leer gezogen und von der Elektrik über Fenster und Türen bis hin zur Installation einer Solaranlage grundlegend modernisiert worden. Eine energetisch-gedämmte Außenfassade, modern sanierte Bäder, Balkone und renovierte Treppenhäuser runden das Gesamtbild ab.

Um Familien mit kleinen Kindern ein besonders Angebot zu machen, hat die TAG im Rahmen des Abfallmanagements in Salzgitter ein subventioniertes System im Bereich der Müllschleusen gestartet. Familien mit Kindern unter drei Jahren können einen sogenannten Windelchip beantragen, der einen verringerten Preis der Müllentsorgung zur Folge hat.

Strahlende Kinderaugen gab es in Gera, wo die TAG mehrere Spielplätze im Stadtteil Zwätzen saniert hat. Im Stadtteil Lusan wurde zeitgleich ein Spielplatz mit neuer Kletterwand, Schaukel und Rutsche eröffnet. Die TAG betreibt beispielsweise im Stadtgebiet Gera insgesamt 33 Spielplätze.

Auch in anderen Städten wie beispielsweise Döbeln und Merseburg wurde in Bolz- und Fußballplätze mit Fußballtoren investiert. Die Merseburger Mieterkinder konnten neben der Fußballplatzeinweihung gleich noch ihre TAG Zuckertüte zum Schulanfang entgegen nehmen.

In Salzgitter haben sich zwei 11- und 12-jährige Jungs für die Wiederherstellung des Fußballplatzes in ihrem Stadtquartier stark gemacht. Mit viel Engagement, guten Ideen und bereits im Internet recherchierten Preisen suchten sie über die Stadt Salzgitter den Kontakt zum Eigentümer, der, wie sich herausstellte, die TAG war. In Absprache mit den beiden Kindern wurde der Fußballplatz nicht nur mit neuem Rollrasen versehen, sondern es wurden auch neue Fußballtore aufgestellt und der anliegende Kleinkinderspielplatz gleich mit erneuert. Somit sind wieder gute Spielbedingungen für die großen als auch die kleinen Kinder hergestellt. Für ihre Bemühungen erhielten die beiden Jungen einen vom Oberbürgermeister der Stadt Salzgitter handsignierten Fußball.

Engagements wie diese sind in zweierlei Hinsicht wichtig: Zum einen möchte die TAG Familien mit Kindern ein vielfältiges Wohnungsangebot in einer kindgerechten Umgebung bieten. Zum anderen sind diese Aktionen häufig für die Kundenbetreuer der TAG eine hervorragende Gelegenheit, um mit Mietern ins Gespräch zu kommen.

Wohnen im Alter

In den kommenden Jahren wird der Anteil der Bevölkerung steigen, der täglich Hilfe braucht. Darauf stellt sich die TAG ein und passt ihren Bestand stetig weiter an die Bedürfnisse dieser Zielgruppe an. Neue, kreative und bezahlbare Lösungen sind gefragt, denn derzeit leben von den bundesweit insgesamt 11 Millionen Seniorenhaushalten lediglich 5% in barrierefreien Wohnungen.

Dabei sind die Möglichkeiten vielfältig, passenden Wohnraum für Senioren zu schaffen - von betreutem Wohnen über Quartierskonzepte bis hin zu Wohngemeinschaften. Unser Ziel ist es, ältere Menschen zu unterstützen, solange wie möglich selbstbestimmt, selbständig und unabhängig in ihren eigenen vier Wänden zu leben.

Die TAG hat sich entschieden, Kooperationen mit Wohlfahrtsverbänden an den entsprechenden Standorten abzuschließen. Im Rahmen dieser Kooperationen verpflichtet sich die TAG, seniorenfreundlichen Wohnraum im Stadtquartier zur Verfügung zu stellen. Auch Räumlichkeiten für die Arbeit des Wohlfahrtsverbandes und Begegnungsstätten für Mieter werden von der TAG gestellt. Weiterhin wird die Arbeit vor Ort auch finanziell unterstützt. Der entsprechende Partner kümmert sich dann mit eigenen Mitarbeitern um die Belange der Mieter, stellt Betreuungs- und Pflegeleistungen zur Verfügung und betreibt die Begegnungsstätte. Ziel ist hier jeweils auch, die Mieter aktiv in die Arbeit einzubinden und so ein Netz von ehrenamtlicher Nachbarschaftshilfe ins Leben zu rufen.

Ein gutes Beispiel ist die erste generationenübergreifende Begegnungsstätte in Salzgitter, die die Diakonie seit 2013 betreibt. Hier treffen sich mittlerweile die Mieter zu gemeinsamen Einkäufen und zum Kochen, Geburtstage feiern und fröhlichen Spielenachmittagen. Aus Eigeninitiative heraus haben die Mieter untereinander eine Telefonhotline eingerichtet, um sich im Alltag bei kleinen Dingen zu helfen. Darüber hinaus gibt es Beratung und Unterstützung für Menschen, die Hilfe benötigen. Der Treff läuft so gut, dass mittlerweile über eine Erweiterung nachgedacht wird. Im Jahr 2014 wurden darüber hinaus drei weitere Bewohnertreffs dieser Art mit unterschiedlichen Partnern in Salzgitter eröffnet, so dass die TAG damit eine Versorgung der älteren Mieter in nahezu allen Stadtquartieren, in denen sie Immobilien hat, sicherstellen kann.

Am Standort Erfurt gibt es seit Jahren in einem Quartier für Senioren eine Hausdame eines Wohlfahrtsverbandes, die sich um die Wünsche der Senioren kümmert. Sie berät zum Thema Pflege in der eigenen Wohnung oder erledigt Einkäufe. Die Mieter leben zudem in barrierefreien Apartments mit Rollstuhlrampen, breiten Türen, ausreichend Bewegungsfläche in den Sanitäranlagen samt bodengleicher Dusche, einem verglasten Balkon und einem Fahrstuhl. Bei Bedarf können Mieter Service- und Pflegeleistungen in Anspruch nehmen. Auch Pflegewohnungen mit Pflegebad und einer professionellen Pflegekraft im Haus sind im Angebot.

In Gera haben wir gemeinsam mit der Caritas im September 2014 das mitten im Stadtteil Lusan gelegene Gemeinschaftshaus „Eichenhof“, welches seit geraumer Zeit leer stand, zu einem neuen Beratungs-, Begegnungs- und Kommunikationszentrum aufgebaut. Auch hier wird ein tragfähiges Netzwerk der Nachbarschaftshilfe entstehen. Der große Bedarf am Standort wurde bereits bei der Eröffnung sichtbar. Zu dieser kamen so viele Mieter, dass die Räumlichkeiten kaum ausreichten. Besonders nachgefragt wurde bereits von Beginn an eine Tanzveranstaltung für Senioren.



Wir wollen ältere Menschen mit kreativen Lösungen dabei unterstützen, solange wie möglich selbstbestimmt, selbständig und unabhängig zu leben – auf Wunsch auch mit Pflegeleistungen“

Claudia Hoyer

In der Lommatzchen Straße in Döbeln sind im Jahr 2014 zwei Objekte komplett seniorenfreundlich umgebaut worden. Dabei wurde den Wohnwünschen der Mieter mit unterschiedlichen Grundrisskonzepten besonders Rechnung getragen. Die Begegnungsstätte für die beiden Objekte wird die AWO in Döbeln übernehmen, so dass sowohl eine pflegerische Betreuung der Mieter als auch eine Freizeitgestaltung sicher gestellt ist. Das erste Objekt wurde Ende des Jahres fertig und war schnell vermietet, das zweite Objekt wird im Frühjahr 2015 an die neuen Mieter übergeben.

Attraktivität durch Sanierung

In jedem Jahr führt die TAG zum Teil umfangreiche und gezielte Sanierungen an ihren Objekten durch. Aufgrund der guten Marktsituation und sinkender Leerstände konnte der Umfang der Sanierungen und Modernisierungen in 2014 deutlich gesteigert werden, da es nunmehr auch für zum Teil komplett leer stehende Objekte Mietnachfrage gibt.

Ein gutes Beispiel dafür ist die Bürgelstraße 9 und 13 in Schwerin. Hier haben wir uns für eine Sanierung der seit Jahren leerstehenden Kopfbauten entschieden und rund EUR 1,2 Mio. investiert. 20 vollständig sanierte, barrierearme, teilweise im Grundriss veränderte Drei- und Vier-Raum-Wohnungen warten im Frühjahr 2015 auf neue Mieter. Die hellen und neu hergerichteten Wohnungen sind zukünftig über den auf der Etage haltenden Aufzug erreichbar. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon, hochwertigen Bodenbelag, weiße Wohnungseingangs- und Innentüren und moderne, mit hellen Fliesen und neuem Interieur ausgestattete Badezimmer. Alle elektrischen und sanitären Leitungen wurden neu installiert. Die Außenfassade wurde gewaschen und die in freundlichen Farben, frisch gestrichenen Balkone werden das neue Gesamtbild abrunden.

Ein weiteres Beispiel hierfür sind die Investitionen in dem nahe Berlin gelegenen Standort Bestensee. Um Wohnqualität zu erhöhen, Energieverbräuche nachhaltig zu reduzieren und Leerstände zu senken, hat die TAG hier in verschiedene Projekte investiert. Insgesamt wurden vier große Maßnahmen begonnen und erfolgreich abgeschlossen. So wurden z.B. in der Friedenstraße die Häuser 4 a-c und 7 a-c umfangreich saniert. Die Objekte erhielten ein modernes Wärmedämmverbundsystem, eine Kellerdecken- und Dachbodendämmung, neue Balkone, teilweise neue Fenster und die Sanitär- und Elektrostränge wurden komplett erneuert. Die leeren Wohnungen wurden alle auf den neusten Stand gebracht und teilweise mit großzügigen Grundrissänderungen versehen. So konnten z.B. innenliegende Küchen in attraktive Wohnküchen mit Fenster oder offene Küchen mit Tresenbereichen umgewandelt werden. Die Nachfrage nach den modernisierten Wohnungen war so groß, dass alle leeren Wohnungen umgehend neu vermietet werden konnten. Die Bestandsmieter können sich auf deutlich gesunkene Heizkosten freuen. Weitere umfangreiche Sanierungsarbeiten liefen in der Friedenstraße 13 c sowie 15 a-d, dabei wurden die alte Fassade sowie die nicht mehr zeitgerechten Balkone demontiert und komplett neu aufgebaut. Die Arbeiten wurden im Februar 2015 abgeschlossen, sodass die Mieter den Frühling bereits auf ihren neuen Balkonen genießen können. Der letzte komplett leergezogene Häuserblock wird nunmehr in 2015 seniorengerecht umgebaut und verfügt dann über eine angebundene Pflegestation.

In der Heeresbergstraße in Gera-Lusan, rund um einen grünen Innenhof, hat sich die TAG für eine aufwendige Sanierung entschieden und EUR 3,8 Mio. investiert. 2013 begonnen, wurden die Arbeiten im vergangenen Jahr erfolgreich abgeschlossen. Die alten Fenster wurden ausgetauscht, die Wohnungen mit neuen Eingangstüren ausgestattet, die Fassade und das Drempegeschoss gegen Wärmeverlust gedämmt. Der Brandschutz ist auf dem aktuellsten Stand, die Dächer instand gesetzt, die Elektrik erneuert. Nun verfügen alle Wohnungen über Wechselsprechanlagen, die Treppenhäuser und Fassaden über einen farbenfrohen Anstrich. Jede Wohnung hat einen Balkon sowie Fenster in Bad und Küche.

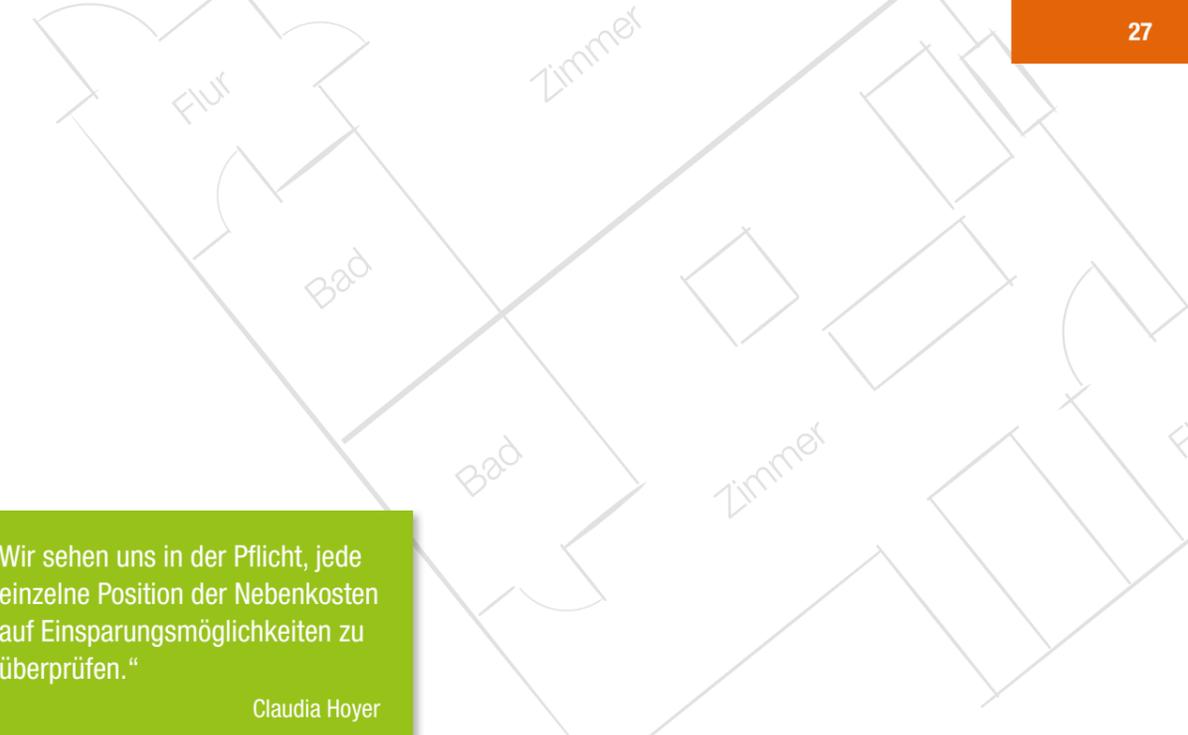
Dies sind nur einige Beispiele, die das umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsprogramm der TAG auch an vielen anderen Standorten beispielhaft beschreiben sollen.

Mehr Qualität, besserer Service

Zu den Herausforderungen für die TAG ebenso wie für die Mieter gehören die steigenden Nebenkosten. Für sechs von zehn Deutschen stellt die sogenannte zweite Miete laut Studie jeden Monat wieder eine erhebliche finanzielle Belastung dar. Und die große Mehrheit (70%) befürchtet, dass die Nebenkosten unkontrollierbar weiter wachsen werden.

Senkung der Nebenkosten

Folglich sieht sich die TAG in der Pflicht, jede einzelne Position der Nebenkosten regelmäßig auf Einsparungen zu überprüfen. Denn die meisten Mieter in Deutschland zahlen nach eigener Einschätzung einen zu hohen Betrag. Fast zwei Drittel vermuten, dass es erhebliches Sparpotenzial bei Strom, Gas, Wasser, Müllabfuhr oder Hausmeisterdiensten gibt.



„Wir sehen uns in der Pflicht, jede einzelne Position der Nebenkosten auf Einsparungsmöglichkeiten zu überprüfen.“

Claudia Hoyer

Vorreiter Salzgitter

Als Beispiel für erfolgreiches Nebenkostenmanagement in der TAG gilt der Standort Salzgitter. Für unsere Mieter in der niedersächsischen Stadt haben wir die Nebenkosten um bis zu EUR 340 oder 20% der Gesamtmiete pro Wohnung und Jahr reduziert. Seit Übernahme des Wohnungsbestandes in 2011 wurden die Bereiche Energiekosten, Abfallmanagement, Kabelfernsehen, Internet und Hausmeisterdienste durch den Ersatz des bis dahin praktizierten Betriebskostenabrechnungssystems hin zu einem neuen Betriebskostenmanagementsystem optimiert.

Die Energieversorgung wurde komplett neu ausgeschrieben und es wird z.B. umweltfreundlicher Ökostrom über Blockheizkraftwerke an die Haushalte geliefert. Je nach individuellem Verbrauchsverhalten spart jeder Mieter zwischen EUR 60 und EUR 275 an Heizkosten pro Jahr. Die Aufwendungen für die Müllentsorgung sind durch den Wechsel des Dienstleisters und durch die akribische Betreuung der Abfallstandplätze (Hausmüll, Sperrmüll, Altpapier) halbiert worden. Unter anderem, weil detailliert ermittelt wurde, wie viele Mülltonnen überhaupt vor einem Mietshaus stehen, wie schnell sie voll werden und ob die Leerung statt einmal die Woche auch alle 14 Tage erfolgen kann. Ein neues Konzept mit Müllschleusen und verursachergerechter Abrechnung der Kosten hat auch in 2014 zu weiteren Einsparungen geführt. Des Weiteren wurde eine Abfall-Sprechstunde eingeführt, in der interessierte Mieter ihre Fragen rund um das Thema Müll kompetent beantwortet bekommen.

Zusätzlich wurde für Zählerablesungen Strom/Gas/Wasser eine moderne Fernablesung installiert, die technisch exakte und genaue Verbrauchsgrößen garantiert und weitere Kosten einspart. Ergebnis: Für fast den gesamten Wohnungsbestand von 9.000 Einheiten mit mehr als 15.000 Mietern in der Stadt im nördlichen Harzvorland wurde durch die beschriebenen Maßnahmen die Warmmiete wesentlich günstiger.

Die TAG bietet ihren Kunden also nicht nur bezahlbaren Wohnraum mit einer soliden Ausstattung, sondern steuert durch konsequente Neuausschreibungen und Verhandlungen mit Energieversorgern und Entsorgungsbetrieben die Kosten aktiv. Der Konzern sucht und findet nachhaltige Lösungen. Das trägt zur Qualitätsverbesserung und Attraktivität der Standorte bei und vor allem zur Reduzierung der Nebenkosten sowie mittelbar zum Abbau des Leerstandes im Portfolio.



Mit Nachbarschaftstreffs und Gemeinschaftsgärten für Jung und Alt stärken wir das Gemeinschaftsgefühl und holen den Mieter aus der Anonymität.

Claudia Hoyer

Mehr Verantwortung, mehr Engagement

In einer immer älter werdenden Gesellschaft wird soziales Engagement, Nachbarschaftshilfe und ein Miteinander der Generationen zunehmend wichtiger. Die TAG Studie zeigt, dass Deutschland gespalten ist, wenn es um den Wunsch nach Bekanntschaften in der Nachbarschaft geht. Während sich die eine Hälfte lieber zurückzieht, ist die andere Hälfte mit ihren Mitbewohnern im Haus vertraut. Mieterfeste, Gemeinschaftsgärten und Begegnungsstätten für Jung und Alt werden in allen Regionen der TAG angeboten. Diese sind allein schon deshalb wichtig, weil insbesondere immer mehr ältere Menschen auf sich gestellt sind.

Miteinander in der Nachbarschaft

Die TAG am Standort Döbeln in Sachsen unternimmt aktiv etwas für ein lebhaftes Miteinander. Mit der Begegnungsstätte „L(i)ebenswert Wohnen“ wird die Gemeinsamkeit in der Nachbarschaft aktiv gestärkt. Die TAG hat damit einen Platz geschaffen, an dem Bürger für Bürger da sind und Generationen, die Altersspanne liegt zwischen drei und 89 Jahren, zusammenkommen.

In der Begegnungsstätte und der dazugehörigen Bibliothek finden regelmäßig Beratungen, Lesungen und Veranstaltungen statt. Die Besucher gestalten das Programm aktiv mit: Das Angebot reicht vom Origami-Workshop über Computerkurse bis hin zum gemeinsamen Gärtnern und Häkeln.

Kinder und Jugendliche kommen vorbei, um zu malen, zu basteln, zu spielen und um zu lesen. Senioren nutzen gerne den wöchentlichen Kaffeeklatsch. Jeden letzten Donnerstag im Monat treffen sich strickbegeisterte Frauen zur gemeinsamen Handarbeit. Dabei entstand die Idee, Babyschühchen an eine Entbindungsstation zu spenden. Im vergangenen Jahr wurde zudem die Grünanlage im Hauseingangsbereich von Kindern und Jugendlichen umgestaltet.

Auch in 2014 haben wir uns wieder an vielfältigen Projekten für Kinder beteiligt. In Hagenow z.B. pflegt die TAG seit Jahren einen engen Kontakt zur Kita Regenbogen. Viele Mieterkinder besuchen die Einrichtung direkt im Wohngebiet und fühlen sich dort ebenso wohl wie in ihrem Zuhause. Die TAG unterstützt die Kita und organisiert auch gemeinsame Aktionen zum Frühjahrsputz oder Mieterfest. Regelmäßig unterstützt die TAG auch den Ortsverband Görlitz des Deutschen Kinderschutzbundes. Das ermöglicht Kindergeburtstage, Ferienlagerreisen und Sportstunden mit gutem pädagogischen Konzept.

In Salzgitter-Fredenbergr hat sich der Tanztee nach zwei Jahren zu einer der beliebtesten Veranstaltungen entwickelt. In Zusammenarbeit mit dem AWO Kreisverband Salzgitter-Wolfenbüttel treffen sich fünfmal im Jahr etwa 100 Senioren aus dem Stadtteil, darunter viele Stammgäste und Neulinge. Ohnehin wurden viele gemeinsame Aktivitäten entwickelt, darunter Kinobesuche und Sporttage.

Fazit: Mehr Aufgaben, mehr Ziele

Die TAG hat 2014 erneut bewiesen, dass sie mit ihren Ideen und ihrem Engagement nah am Mieter ist. Der Konzern ist sich seiner gestiegenen sozialen Verantwortung als Vermieter täglich bewusst. Daher beschränken wir uns nicht allein auf die Schaffung von attraktiven und günstigen Wohnungen und das Kreieren innovativer sowie nachhaltiger Quartierskonzepte, sondern fördern auch aktiv und gezielt den Zusammenhalt unter den Mietern.

Sowohl Mieter als auch Wohnungsbauunternehmen müssen künftig ein noch dichteres Netzwerk aufbauen. Dabei genügt den Mietern oft schon der direkte Kontakt zum Nachbarn. Denn wie die Studie der TAG gemeinsam mit der TU Darmstadt auch belegt: 81% der Befragten würden ihre Unterstützung anbieten, wenn ein benachbarter Bewohner Hilfe brauchen sollte. Für diesen Anschlag, Nachbarn wieder zusammen zu bringen, stehen die TAG Mitarbeiter gerne bereit.

MITARBEITER DER TAG UND ORGANE

Die TAG beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres 2014 – ohne Auszubildende, Hausmeister und Reinigungspersonal – insgesamt 521 Mitarbeiter (Vorjahr: 519). Zusätzlich wurden zum Stichtag 31. Dezember 2014 134 Hausmeister (Vorjahr: 112) angestellt. Dieser Bereich wurde im vergangenen Jahr gezielt ausgebaut, um damit die Basis für guten Mieterservice weiter zu stärken und die Qualität zu verbessern.

Die Leistung eines jeden Mitarbeiters beeinflusst den Erfolg unseres Unternehmens. Daher hat die Weiterbildung und Förderung der Qualifikation der Belegschaft eine besonders hohe Priorität. Im verstärkten Wettbewerb um qualifizierte Köpfe ist eine nachhaltige Mitarbeiterbindung unerlässlich.

Der Ausbildung und Nachwuchsförderung kommt in diesem Zusammenhang mittel- und langfristig eine besondere Bedeutung zu: Insgesamt werden derzeit in der TAG 45 Auszubildende beschäftigt. Sechs Mitarbeiter absolvieren im Unternehmen ein duales Studium der Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt „Immobilienwirtschaft“. Die ausgebildeten Immobilienkauffrauen und -kaufmänner sollen künftig an den verschiedenen Standorten weiter beschäftigt werden. Der mit der technischen Universität Darmstadt geschlossene Kooperations- und Sponsoringvertrag dient ebenfalls der von der TAG unterstützten Nachwuchsförderung.

Darüber hinaus unterstützen wir unsere Mitarbeiter dabei, Familie und Beruf besser miteinander zu vereinbaren. Das ist auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung der Gesellschaft ein wichtiger Faktor für die Attraktivität eines Arbeitgebers. So gibt es im Konzern verschiedene Teilzeitmodelle, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Arbeitsplatzgestaltung zu erreichen.

Alter von 0–29	18 %
Alter von 30–39	24 %
Alter von 40–49	22 %
Alter von 50–59	24 %
Über 60 Jahre	12 %

Die Frauenquote im Unternehmen liegt derzeit bei 60 %. In den Führungsgremien sind zum 31. Dezember 2014 Frauen mit 33 % im Vorstand und Aufsichtsrat vertreten.

Die Altersstruktur im Gesamtkonzern stellt sich wie folgt dar:

Mit dem Ablauf der Hauptversammlung am 13. Juni 2014 schied der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dr. Lutz R. Ristow, altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Sein Stellvertreter, Herr Prof. Ronald Frohne, legte sein Amt ebenfalls aus persönlichen Gründen nieder. Aus dem Aufsichtsrat schieden zum Jahresende 2014 bzw. Ende Januar 2015 ebenfalls aus persönlichen Gründen die beiden Arbeitnehmervertreterinnen Andrea Mäckler und Wencke Röckendorf aus. Neue Arbeitnehmervertreter werden noch im Verlauf des ersten Halbjahres 2015 durch die Mitarbeiter der TAG gewählt.

Darüber hinaus legte der bisherige Vorstandsvorsitzende der Gesellschaft, Rolf Elgeti, sein Mandat zum 31. Oktober 2014 nieder. In der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. November 2014 wurde Herr Elgeti durch die Aktionäre in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt, dessen Vorsitz er seit diesem Tag auch innehat. Herr Dr. Ingo-Hans Holz legte im Gegenzug sein Aufsichtsratsmandat mit Ablauf dieser Hauptversammlung nieder.

Ein weiterer Wechsel im Vorstand erfolgte zum 1. April 2014, für den ausscheidenden Georg Griesemann wurde Martin Thiel zum neuen Finanzvorstand der TAG bestellt.

Die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft ist nach diesen Veränderungen wie folgt:

Vorstand:

- Claudia Hoyer (COO)
- Martin Thiel (CFO)
- Dr. Harboe Vaagt (CLO)

Aufsichtsrat:

- Rolf Elgeti (Vorsitzender)
- Lothar Lanz (stellvertretender Vorsitzender)
- Dr. Philipp K. Wagner
- Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht

Herr Dr. Ristow, der über viele Jahre die TAG, sowohl als Vorsitzender des Aufsichtsrats als auch als Vorstandsvorsitzender, erfolgreich begleitet hat, ist seit dem 13. Juni 2014 Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrats.

TAG AKTIE UND KAPITALMARKT

Die im MDAX gelistete TAG Aktie notierte zum Jahresende 2014 mit deutlich steigender Tendenz und lag mit einem Plus von 11 % über dem MDAX Index, der lediglich 3 %-Punkte seit Anfang des Jahres gutmachen konnte. Zu Beginn des Jahres startete die TAG-Aktie mit EUR 8,63 und wurde am 30. Dezember 2014 mit EUR 9,62 gehandelt. Die Entwicklung des EPRA Index, der sich aus verschiedenen an internationalen Börsen notierten Immobiliengesellschaften zusammensetzt, verlief mit +23 % ebenfalls mit überaus positiver Tendenz. Aktuell notiert der Kurs der TAG Aktie bei EUR 12,70 am 20. März 2015.

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien mit 131.712.859 sind seit Jahresende 2013 auf Grund der Ausübungen von Wandlungsrechten um EUR 414.542 bzw. die gleiche Anzahl an Stückaktien zum 31.12.2014 angestiegen. Der Free Float liegt bei 90 %, die TAG Immobilien AG hält nach dem im September und Oktober 2014 durchgeführten Aktienrückkauf zum 31. Dezember 2014 rund 10 % eigene Aktien. Bei einem Schlusskurs von EUR 9,62 am 30. Dezember 2014 beläuft sich die Marktkapitalisierung der TAG auf EUR 1.267 Mio. Nationale und internationale Investoren mit einer langfristig orientierten Anlagestrategie bilden nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG Aktie.



Steckelhörn, Hamburg

Eckdaten der TAG Aktie in 2014

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	Oddo Seydler AG, Frankfurt/Main, HSBC Trinkaus & Burkhardt AG, Düsseldorf	
Börsenplatz	alle deutschen Börsen inklusive Xetra	
Erstnotierung	02.01.2014	EUR 8,63
Schlussnotierung	30.12.2014	EUR 9,62
Kurs Hoch	29.12.2014	EUR 9,71
Kurs Tief	21.03.2014	EUR 8,52
Aktueller Kurs	20.03.2015	EUR 12,70
EPRA NAV je Aktie (neu definiert)	31.12.2014	EUR 10,10
Verwässerter NAV je Aktie (neu definiert)	31.12.2014	EUR 9,85



Im Mittelpunkt unserer Strategie für die Aktionäre steht die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Zahlen ist für die TAG, im Gegensatz zu den Vorjahren, nicht mehr vorrangig.

Martin Thiel

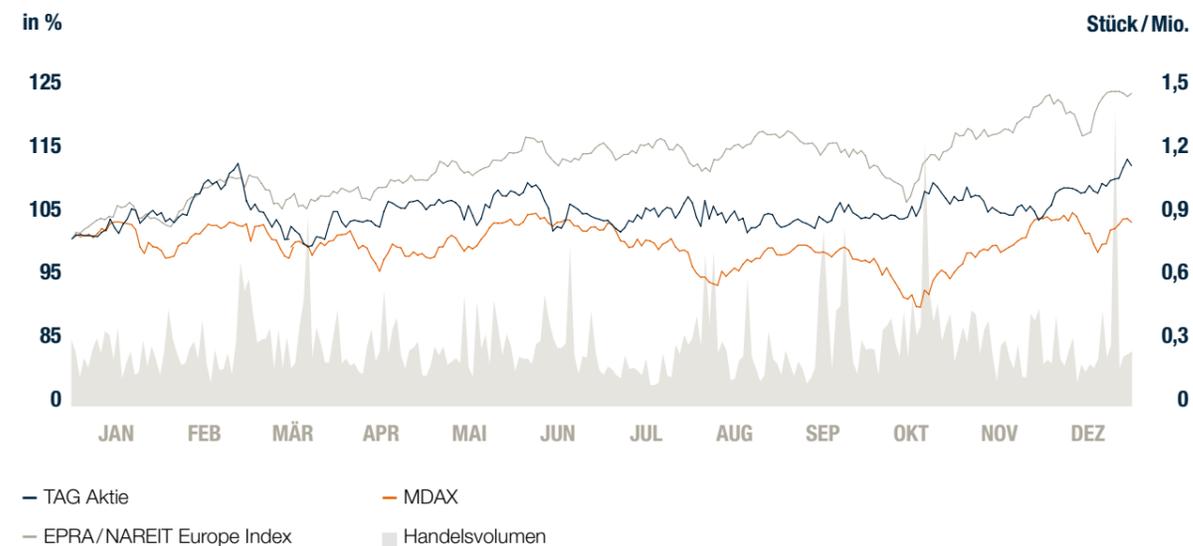
Aktienrückkauf im Herbst 2014

Vor dem Hintergrund hoher liquider Mittel, dem nicht in vollem Umfang attraktive Investitionsmöglichkeiten gegenüberstanden, haben Aufsichtsrat und Vorstand der TAG im September 2014 beschlossen, bis zu 10% eigene Aktien zurückzukaufen. Es wurden im Rahmen eines öffentlichen Erwerbsangebots im September und Oktober 2014 insgesamt 13.127.178 Aktien zu einem Preis von EUR 9,30 je Aktie zurückgekauft. Das Angebot wurde von den Aktionären sehr positiv aufgenommen. Die Aktien wurden zu einem Preis von EUR 9,30 je Aktie erworben, also unterhalb des NAV von EUR 10,16 je Aktie zum 30. September 2014.

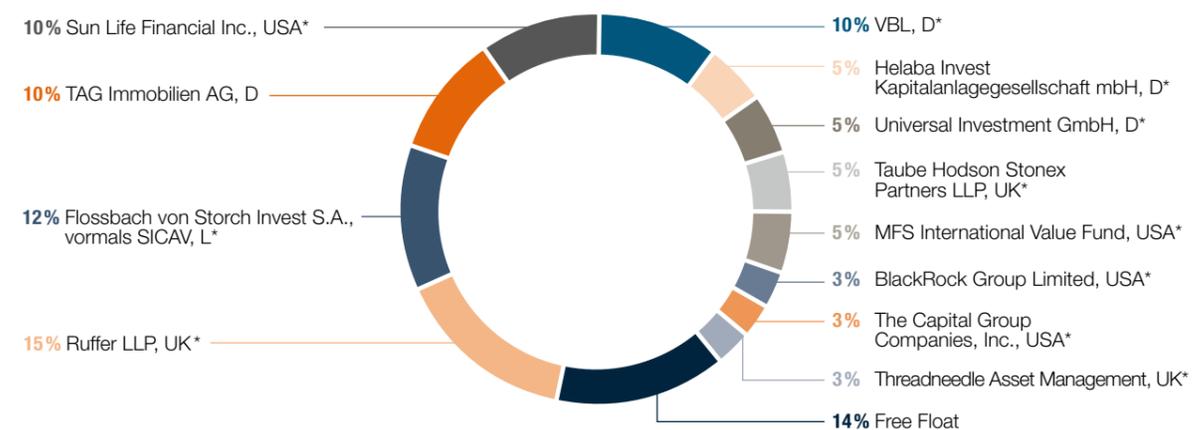
Die im Rahmen des Rückkaufs erworbenen Aktien können alternativ eingezogen, zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten oder auch als Akquisitionswährung eingesetzt werden.

Da mit dem Aktienrückkauf die in der Hauptversammlung am 13. Juni 2014 erteilte Ermächtigung vollständig ausgenutzt worden war, hat die außerordentliche Hauptversammlung vom 28. November 2014 den Vorstand und Aufsichtsrat erneut ermächtigt, eigene Aktien zu erwerben. Folglich sind die rechtlichen Voraussetzungen für weitere Aktienrückkäufe gegeben, die in Betracht kommen, wenn diese unter Beachtung der Verschuldungs- und Liquiditätssituation und anderer Investitionsmöglichkeiten wirtschaftlich sinnvoll sind.

Aktienkursentwicklung in 2014



Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2014



Kapitalmarktkommunikation

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die TAG regelmäßig Telefonkonferenzen für Analysten und Investoren im Rahmen der Veröffentlichung der Quartalsergebnisse veranstaltet. Darüber hinaus besuchte der Vorstand zahlreiche 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 und Finanzanalysten präsentiert. Diese Aktivitäten führten kontinuierlich zum Ausbau qualitativ hochwertiger Coverage der Aktie. Erstmals wird die TAG im Mai 2015 einen „Capital Markets Day“ für Investoren und Analysten des Unternehmens durchführen.

Dividende

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre am Erfolg des Unternehmens durch die kontinuierliche Zahlung einer Dividende und schüttet einen signifikanten Anteil des Gewinns als Dividende aus. So wurde auf der Hauptversammlung im Juni 2014 die Ausschüttung einer Dividende von 35 Cent je Aktie für das Geschäftsjahr 2013 beschlossen und ausgezahlt. Für das folgende Jahr 2014 ist eine Steigerung der Dividende auf 50 Cent je Aktie vorgesehen.

Unternehmensanleihen

Bereits im Februar 2014 wurde im Rahmen einer Privatplatzierung das Kapital einer im August 2013 begebenen Unternehmensanleihe (WKN A1TNFU) um weitere EUR 110 Mio. auf EUR 310 Mio. erhöht. Das ursprüngliche Volumen der Anleihe, die eine Laufzeit bis August 2018 hat und mit einem Coupon von 5,125 % p. a. verzinst wird, betrug EUR 200 Mio. Die Begebung der Aufstockung um EUR 110 Mio. erfolgte zu 103 % des Nennwertes und damit etwa zum damaligen Kurs der Anleihe. Dieser Teil der Anleihe ist mit effektiv 4,3 % verzinst.

Des Weiteren hat die TAG im Juni 2014 ebenfalls im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren eine Unternehmensanleihe (WKN A12T10) in Höhe von EUR 125 Mio. begeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis Juni 2020 und wird mit einem Coupon von 3,75 % p. a. verzinst.

Beide Schuldverschreibungen sind in den Handel im Freiverkehr (Open Market), Entry Standard, der Frankfurter Wertpapierbörse mit Teilnahme im Prime Standard für Unternehmensanleihen einbezogen.

WKN A1TNFU	WKN A12T10
Volumen: EUR 310 Mio.	Volumen: EUR 125 Mio.
Stückelung: EUR 1.000,00 je Stück	Stückelung: EUR 1.000,00 je Stück
Nennbetrag je Anleihe: EUR 1.000,00	Nennbetrag je Anleihe: EUR 1.000,00
Laufzeit: 5 Jahre ab 2013	Laufzeit: 6 Jahre ab 2014
Zinssatz (effektiv): 5,125 % (200 Mio.)/4,3 % (110 Mio.)	Zinssatz: 3,75 %
Ausgabekurs: zu Pari (200 Mio.)/zu 103 % (110 Mio.)	Ausgabekurs: zu Pari

Übersicht zu ausstehenden Wandelschuldverschreibungen der TAG

WKN A1E 89W7	WKN A1PGZM3
Ausgabevolumen: EUR 66,6 Mio.	Ausgabevolumen: EUR 85,3 Mio.
Ausstehendes Volumen: EUR 32,2 Mio.	Ausstehendes Volumen: EUR 74,5 Mio.
Stückelung: EUR 9.000.000 je Stück	Stücke: 853
Nennbetrag je Anleihe: EUR 7,40	Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Fälligkeit: 10.12.2015	Laufzeit: 28.06.2019
Zinssatz: 6,5 %	Zinssatz: 5,5 %
Wandlungspreis: EUR 6,6677	Wandlungspreis: EUR 8,1923



Flämingsstraße, Eberswalde

CORPORATE GOVERNANCE

Bericht zur Corporate Governance in der TAG im Geschäftsjahr 2014

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. Die Achtung der Interessen der Aktionäre und Mitarbeiter, die Transparenz und Verantwortlichkeit bei unternehmerischen Entscheidungen sowie ein angemessener Umgang mit den Risiken sind daher die Kernelemente der Corporate Governance der TAG und Grundlage des Handelns des Aufsichtsrates, des Vorstandes und der Mitarbeiter der TAG Immobilien AG.

Gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (nachstehend auch „DCGK“ genannt) erteilen Vorstand und Aufsichtsrat für den Konzern der TAG Immobilien AG den folgenden Bericht, der ebenfalls den auf Seite 92 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 im Bereich „Erklärung zur Unternehmensführung“ abrufbar.

Einhaltung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Rahmen der Umsetzung der Corporate Governance orientieren sich Vorstand und Aufsichtsrat am DCGK (Stand: 24. Juni 2014). § 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 September 2013 verabschiedete Entsprechenserklärung wurde im Laufe des Jahres 2014 mehrmals aktualisiert:

- Im Juni 2014 war eine Aktualisierung erforderlich, da der Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Herr Lothar Lanz, gleichzeitig das Amt des Vorsitzenden des Aufsichtsrates übernahm und damit von der Empfehlung gemäß Ziffer 5.2. Absatz 2 abgewichen wurde. Die Doppelfunktion als Vorsitzender des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrates ermöglichte eine optimale Koordination der Arbeit beider Gremien quasi aus einer Hand und in besonders effizienter Weise. Sie lag im Interesse der Gesellschaft, da Herr Lanz die Voraussetzungen des § 100 Abs. 5 AktG erfüllt.

- Die im November 2014 erfolgte Aktualisierung der Entsprechenserklärung wurde erforderlich, da zum einen Herr Lothar Lanz sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender aufgab und damit sein Doppelmandat als Ausschuss- und Aufsichtsratsvorsitzender endete und zum anderen vor dem Hintergrund der zum 1. November 2014 erfolgten Verkleinerung des Vorstandes auf nur noch drei Mitglieder und weder ein Sprecher noch ein Vorsitzender des Vorstandes bestellt wurde. Insoweit sind Aufsichtsrat und Vorstand der Auffassung, dass die Aufgaben des Vorstandes über die Geschäftsordnung und den Geschäftsverteilungsplan ausreichend detailliert und sachgerecht verteilt sind und die Vertretung der Gesellschaft durch ein Gesamtgremium angemessen wahrgenommen werden kann.

Soweit im Übrigen im Geschäftsjahr von den Vorgaben des DCGK abgewichen wurde und wird, hat dies überwiegend technische Gründe. Wegen der weiteren Begründung der Abweichungen von den Empfehlungen des DCGK wird an dieser Stelle auf die zuletzt im November 2014 veröffentlichte und im Anschluss an diesen Bericht abgedruckte Entsprechenserklärung verwiesen.

Im Übrigen hat sich der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 28. November 2014 mit seiner eigenen Arbeitsweise und Effizienz befasst.

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 amtiert 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 im Geschäftsjahr betrug im Aufsichtsrat 1/3, im Vorstand bis zum 31. Oktober 2014 1/4 und ab dem 1. November 2014 1/3. Auf der zweiten Führungsebene liegt der Frauenanteil bei rund 50%. Die Festlegung einer verpflichtenden Frauenquote halten Aufsichtsrat und Vorstand nach wie vor nicht für zielführend.

Wahl von Herrn Rolf Elgeti in den Aufsichtsrat

Herr Rolf Elgeti war bis zum 31. Oktober 2014 Vorsitzender des Vorstandes der TAG Immobilien AG. In der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 28. November 2014 wurde er von den Aktionären in den Aufsichtsrat gewählt. Die Wahl erfolgte auf Vorschlag von Aktionären, die mehr als 25 % der Stimmrechte an der TAG halten. Insgesamt lagen dem Aufsichtsrat Schreiben von Aktionären vor, die zum damaligen Zeitpunkt rund 33 % der Stimmrechte hielten und die Herrn Elgeti für die Wahl in den Aufsichtsrat vorschlugen und um zeitnahe Umsetzung baten. In der Hauptversammlung am 28. November 2014 wurde der Wechsel von Herrn Elgeti und dessen beabsichtigte Wahl zum Aufsichtsratsvorsitzenden ausführlich begründet. Herr Lothar Lanz als Versammlungsleiter wies darauf hin, dass durch die Übernahme des AR-Vorsitzes ein deutliches Zeichen für die personelle Kontinuität in der Gesellschaft und Unternehmensgruppe gesetzt und mit dieser Entscheidung an das bestehende Vertrauen angeschlossen werden sollte, das in den letzten Jahren aufgebaut worden sei. Als Aufsichtsratsvorsitzender ist es Herrn Elgeti möglich, neben dem Vorstand die Gesellschaft im Kapitalmarkt zu repräsentieren und den Dialog mit den Aktionären fortzusetzen. Der Wechsel von Herrn Elgeti in den AR-Vorsitz liegt nach Auffassung von Aufsichtsrat und Vorstand im Interesse der TAG und stellt mit Blick auf die Entwicklung des Unternehmens in den letzten Jahren eine ausreichend begründete Ausnahme dar.

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 Abschlussprüfer geprüften Abhängigkeitsberichtes, der für das Geschäftsjahr 2014 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. 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 2014 Beratungsleistungen zu gesellschaftsrechtlichen Fragestellungen erbracht, Kapitalmaßnahmen und einen Rechtsstreit prozessual begleitet. Die Kanzlei hat bis zum 13. Juni 2014, dem Ausscheiden von Herrn Prof. Frohne aus dem Aufsichtsrat, ein Honorar in Höhe von EUR 194.252,71 in Rechnung gestellt. Die Mandatierung 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 sowohl erworben als auch verkauft. Die Gesellschaft hat die Geschäfte durch Mitteilungen gemäß § 15 a WpHG bekannt gegeben:

Ausübung von Wandlungsrechten (nominal 13.000) in 13.882 Aktien durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Lutz R. Ristow; Ankauf von insgesamt 5.000 Aktien durch den Aufsichtsrat Lothar Lanz; Ankauf von 7.000 und Verkauf von 5.000 Aktien durch den Aufsichtsrat Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht; Kauf von 3.000 Aktien durch den Vorstand Martin Thiel. Insgesamt halten die Mitglieder des Aufsichtsrates per 31. Dezember 2014 rund 0,07 %, der Vorstand rund 0,009 % des Aktienkapitals.

Per 31. Dezember 2014 wurden folgende Aktien und Wandelschuldverschreibungen gehalten:

Aktionäre	Anzahl Aktien	Wandelschuldverschreibungen
Lothar Lanz	5.000	–
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht (ab 13.06.2014)	2.000	–
Rolf Elgeti (Vorstandsvorsitzender bis 31.10.2014, Aufsichtsratsvorsitzender ab 28.11.2014)	90.000	–
Dr. Harboe Vaagt	2.585	–
Claudia Hoyer	6.000	–
Martin Thiel (ab 01.04.2014)	3.000	–

Vergütung des Aufsichtsrates

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 im abgelaufenen Geschäftsjahr gewährt:

Herr Dr. Lutz R. Ristow (Vorsitzender bis 13.06.2014)	EUR 79.229,45
Herr Prof. Dr. Ronald Frohne (Stellvertreter des Vorsitzenden und Vorsitzender des Prüfungsausschusses bis 13.06.2014)	EUR 20.000
Herr Lothar Lanz (Vorsitzender vom 13.06.2014 bis 28.11.2014)	EUR 105.500
Herr Rolf Elgeti (Vorsitzender ab 28.11.2014)	EUR 18.600
Herr Dr. Philipp K. Wagner	EUR 25.000
Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht (ab 13.06.2014)	EUR 10.000
Herr Dr. Ingo-Hans Holz (vom 13.06.2014 bis 28.11.2014)	–
Frau Andrea Mäckler (bis 31.12.2014)	EUR 27.740
Frau Wencke Röckendorf	EUR 20.000
Insgesamt	EUR 306.069,45

Vergütung des Vorstandes

Das Vergütungssystem des Vorstandes ist in regelmäßigen Abständen Gegenstand der Beratungen, Überprüfung und Neugestaltung im Aufsichtsrat.

Die Vorstandsverträge der TAG Immobilien AG enthalten fixe und variable Bestandteile. Die variable Vergütung der Vorstandsmitglieder orientiert sich an die Vorgaben des § 87 Abs. 1 Satz 3 AktG. Sie ist an die Erreichung wirtschaftlicher Ziele des Unternehmens gebunden und beruht insbesondere auf den Ergebnissen eines Geschäftsjahres und deren Entwicklung. Die Auszahlung der variablen Vergütung erfolgt ratierlich, so dass bei einem negativen Geschäftsverlauf ein Anspruch entweder nicht besteht oder bereits entstandene Vergütungsansprüche entfallen können. Durch diese Regelung ist die variable Vergütung und ihre Höhe auch an die nachhaltige Unternehmensentwicklung gebunden.

Der ausführliche Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2014 ist im Lagebericht auf der Seite 160 dargestellt.

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 DCGKs bleiben eine ständige Aufgabe des Managements.

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 den folgenden Ausnahmen – in der Fassung vom 24. Juni 2014 entsprochen wurde und wird:

- Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses bzw. der Zwischenabschlüsse der Gesellschaft erfolgten in der Vergangenheit nicht innerhalb von 90 Tagen nach Ende des Geschäftsjahres bzw. innerhalb von 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums (Ziffer 7.1.2 DCGK). Der Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben innerhalb der ersten vier Monate nach Beendigung des Geschäftsjahres und die Zwischenabschlüsse wurden innerhalb von acht Wochen nach Ende des Quartals veröffentlicht. Eine weitere Verkürzung der Fristen hielten Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft angesichts des damit verbundenen Arbeits- und Kostenaufwandes nicht für vertretbar. Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses für das Jahr 2014 ist innerhalb von 90 Tagen, die der Zwischenabschlüsse innerhalb von 45 Tagen vorgesehen.
- Der derzeitige Vorsitzende des Prüfungsausschusses (Audit Committee) war bis zum 28. November 2014 gleichzeitig Vorsitzender des Gesamtaufwichtsrates. Nach Überzeugung des Aufsichtsrates war Herr Lanz auf Grund seiner besonderen Expertise und langjährigen Erfahrung als Diplom-Kaufmann und Finanzvorstand besonders geeignet, die Leitung des Prüfungsausschusses zu übernehmen. Es lag deshalb im Interesse der Gesellschaft, von der Empfehlung in Ziffer 5.2 Abs. 2 DCGK abzuweichen. Die Abweichung ist seit dem 28. November 2014 entfallen, da Herr Lanz als Vorsitzender des Prüfungsausschusses nicht mehr gleichzeitig Aufsichtsratsvorsitzender ist.
- Vor dem Hintergrund der mit dem 1. November 2014 erfolgten Verkleinerung des Vorstandes auf nur noch drei Mitglieder, hat der Vorstand der Gesellschaft seit dem 1. November 2014 keinen Sprecher oder Vorsitzenden. Der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 DCGK wird insofern nicht gefolgt. Aufsichtsrat und Vorstand sind der Auffassung, dass die Aufgaben des Vorstandes über die Geschäftsordnung und den Geschäftsverteilungsplan ausreichend detailliert und sachgerecht verteilt sind und dass das Gesamtgremium die Gesellschaft angemessen nach außen repräsentieren kann.

Hamburg, im November 2014

Vorstand und Aufsichtsrat
der TAG Immobilien AG

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

die TAG Immobilien AG hat ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2014 abschließen können, das durch die weitere Fokussierung auf das Geschäftsfeld Wohnimmobilien und die Optimierung des Immobilienbestandes geprägt war. Zukäufe von renditestarken Wohnimmobilien führten trotz Verkäufen von rund 3.500 Wohneinheiten in Berlin im Dezember 2014 zu einer Erweiterung des Wohnungsbestandes auf heute insgesamt rund 75.000 Einheiten. Die erfolgreiche Aufstockung einer 2013 emittierten Unternehmensanleihe um EUR 110 Mio. im Februar 2014 sowie die Emission einer weiteren Unternehmensanleihe über EUR 125 Mio. im Juni 2014 unterstreicht, dass der Kapitalmarkt den Kurs der TAG nach wie vor positiv begleitet und der Gesellschaft das für ihre Strategie notwendige Vertrauen entgegenbringt. Der Aufsichtsrat dankt allen Aktionären und Investoren für ihre Unterstützung im Geschäftsjahr 2014.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung

In Erfüllung seiner ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben hat der Aufsichtsrat die Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr eng begleitet und den Vorstand regelmäßig bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben 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 und insbesondere über die in 2014 durchgeführten Verkäufe und weiteren Akquisitionen. Der Aufsichtsrat hat sich an allen Entscheidungen beteiligt, die für die TAG Immobilien AG und den Konzern von grundlegender Bedeutung waren. Schwerpunkt der Berichterstattung bildete der Verkauf der Geschäftsanteile an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH und damit einhergehend die Veräußerung des wesentlichen Teils der Gewerbeimmobilien sowie Akquisitionen weiterer Portfolios und Verkäufe, die insbesondere im November und Dezember 2014 vorgenommen wurden. Die regelmäßige Berichterstattung des Vorstands umfasste die wirtschaftliche Lage und die Rentabilität der Konzerngesellschaften, den Gang der Geschäfte, die Risikolage sowie die Durchführung des Risikomanagements einschließlich der Compliance.

Die Berichterstattung erfolgte schriftlich und mündlich. Bis zum 31. Oktober 2014 stand der Vorsitzende des Vorstandes mit dem damaligen Aufsichtsratsvorsitzenden in ständigem Kontakt, um sich über die wichtigen Geschäftsvorfälle abzustimmen. Ab dem 1. November 2014 erfolgte die direkte Abstimmung in erster Linie zwischen dem CFO und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates sowie dem jeweils zuständigen Vorstandsmitglied und dem Gesamtvorstand.

Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrates

In insgesamt fünf 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 und im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Kein Mitglied des Gremiums hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

Im Mittelpunkt der Sitzung vom 26. Februar 2014 standen Erörterungen zum vorläufigen Ergebnis 2013 und dem der Hauptversammlung zu unterbreitende Dividendenvorschlag. Daneben wurde der Verkauf der Geschäftsanteile an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH und über die damit verbundene Eingehung einer Kooperation mit dem Investor sowie über die Aufgabe des Geschäftsfeldes Gewerbeimmobilien diskutiert. Der Aufsichtsrat stimmte dieser Maßnahme, mit der die Fokussierung der Unternehmensgruppe auf die Wohnungswirtschaft als weitgehend abgeschlossen angesehen werden kann, im Ergebnis zu. In dieser Sitzung unterbreitete der Personalausschuss dem Gesamtgremium seine Vorschläge für die Aufsichtsratswahl in der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014.

In der bilanzfeststellenden Sitzung am 9. April 2014 setzte sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss 2013 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 13. Juni 2014 verabschiedet sowie auf Empfehlung des Personalausschusses die Kandidaten für die anstehende Wahl zum Aufsichtsrat benannt. Schließlich beschloss das Gremium in dieser Sitzung eine Anpassung der Regelung zur Festlegung der variablen Vorstandsvergütung, die zu einer Berücksichtigung der Höhe der Dividendenzahlung und des FFOs bei der Ermittlung des erfolgsabhängigen Anteils der Vergütung des Vorstandes führte.

In der Sitzung vom 12. Juni 2014 stand unter anderem die Begebung einer weiteren Unternehmensanleihe über EUR 125 Mio. auf der Tagesordnung, die zur Akquisition eines in der Sitzung ebenfalls vorgestellten Portfolios mit rund 6.000 Einheiten verwendet werden sollte. Trotz fast abgeschlossener Verhandlungen und eines beurkundungsreifen Vertrages erhielt die TAG allerdings nicht den Zuschlag bzw. war am Ende nicht bereit, die von den Verkäufern überraschend verlangte weitere Erhöhung des Gebots zu akzeptieren. In der im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung am 13. Juni 2014 stattfindende konstituierende Aufsichtsratssitzung wurde Herr Lothar Lanz zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt, Herr Dr. Philipp K. Wagner zum stellvertretenden Vorsitzenden. In besonderer Anerkennung seiner Verdienste wurde Herr Dr. Ristow in dieser Sitzung nach seiner Verabschiedung in der vorausgegangenen Hauptversammlung von den Aufsichtsratsmitgliedern zum Ehrenvorsitzenden des Aufsichtsrates der TAG Immobilien AG gewählt.

In der Aufsichtsratssitzung vom 11. September 2014 stimmte der Aufsichtsrat zunächst der Akquisition von 1.503 Einheiten in Freiberg, Chemnitz und Dresden (Projekt „Elad“) zu. Dann diskutierte das Gremium den vom Vorstand vor dem Hintergrund der hohen Liquidität unterbreiteten Vorschlag zur Durchführung eines Aktienrückkaufs über bis zu 10 % der Aktien und damit die Ausnutzung der insoweit in der Hauptversammlung am 13. Juni 2014 erteilten Ermächtigung. Der Aufsichtsrat stimmte dem Rückkauf eigener Aktien durch ein Auktionsverfahren zu und legte gemeinsam mit dem Vorstand die Preisspanne für die zurückzunehmenden Aktien zwischen EUR 8,35 und EUR 9,35 je Aktie fest.

Schließlich befasste sich der Aufsichtsrat in dieser Sitzung mit der Bitte des Vorsitzenden des Vorstandes, Herrn Rolf Elgeti, ihn vorzeitig und mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 aus dem Vorstandsvertrag zu entlassen und seinem Angebot, in den Aufsichtsrat zu wechseln. Nach eingehender Erörterung stimmte das Gremium der vorzeitigen Entlassung von Herrn Elgeti aus seinem Vorstandsvertrag mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 zu und empfahl in den entsprechenden Verlautbarungen den Aktionären, ihm den Wechsel in den Aufsichtsrat zu ermöglichen, um dessen strategische Expertise und Kapitalmarkterfahrung auch zukünftig zugunsten der TAG nutzen zu können. Mit dem Verkauf der TAG Gewerbeimmobilien GmbH im Mai des Jahres betrachtete der Aufsichtsrat die Transformation der TAG zu einem der großen, unabhängigen und auf die Wohnungswirtschaft fokussierten Unternehmen als abgeschlossen und hält eine Verkleinerung des Vorstandes auf drei Mitglieder für sinnvoll.

In der am 21. Oktober 2014 im Rahmen einer Telefonkonferenz durchgeführten Aufsichtsratssitzung wurden die Beschlussgegenstände der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. November 2014 verabschiedet, in der der von Aktionären gewünschte zeitnahe Wechsel von Herrn Elgeti in den Aufsichtsrat vollzogen werden sollte. Nach der erfolgreichen Durchführung des Aktienrückkaufprogramms im Oktober mit EUR 9,30 je Aktie und zu einem Gesamtvolumen in Höhe von EUR 122 Mio. und der vollständigen Ausnutzung der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien hielt der Aufsichtsrat eine erneute Beschlussfassung über eine neue Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien durch die Aktionäre für opportun.

In dieser Sitzung stimmte der Aufsichtsrat darüber hinaus der Akquisition von 536 Wohneinheiten in Görlitz sowie dem Verkauf von 2.600 in Berlin-Marzahn gelegenen Einheiten und einem weiteren Berliner Paket mit 218 Einheiten zu. Der Aufsichtsrat erörterte in dieser Sitzung den mit Herrn Elgeti abgeschlossenen Aufhebungsvertrag und stimmte auch diesem in allen Teilen zu.

In der Aufsichtsratssitzung vom 28. November 2014, die im Anschluss an die außerordentliche Hauptversammlung an diesem Tage stattfand, wurde Herr Rolf Elgeti zum Vorsitzenden des Gremiums gewählt, nachdem zuvor Herr Lothar Lanz seinen Rücktritt erklärt hatte. Zum Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden wurde daraufhin Herr Lanz gewählt. Schwerpunkt dieser Sitzung war die Verabschiedung des Budgets 2015 und die weitere Liquiditätsplanung, mit der sich der Aufsichtsrat einverstanden erklärte.

Schließlich nahm der Aufsichtsrat die nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex vorgesehene Effizienzprüfung in der Novembersitzung für das Jahr 2014 vor, deren Ergebnis in der Sitzung besprochen wurde.

Neben den genannten Aufsichtsratssitzungen und der Telefonkonferenz vom 21. Oktober 2014 wurden weitere Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Insbesondere stimmte der Aufsichtsrat dem Verkauf weiterer Wohnungsbestände in Berlin zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 52,4 Mio., der Aufstockung der Unternehmensanleihe sowie dem Ankauf von rund 4.000 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von EUR 120,5 Mio., einem weiteren Ankauf von rund 270 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von EUR 11,9 Mio. sowie dem Ankauf von rund 2.335 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von rund EUR 103 Mio. zu. Über diese An- und Verkäufe war zuvor in den Aufsichtsratssitzungen ausführlich gesprochen worden.

Arbeit in den Ausschüssen des Aufsichtsrates

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

- Prüfungsausschuss
- Personalausschuss

Dem Prüfungsausschuss obliegen die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung bzw. Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstandes. Der Ausschuss erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, der Risikoerfassung, des Risikomanagements und der Angemessenheit der Funktionsfähigkeit der internen Kontrollsysteme. 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 der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Bis zum 13. Juni 2014 war Herr Prof. Dr. Frohne Vorsitzender des Prüfungsausschusses, im Anschluss daran übernahm Herr Lothar Lanz diese Funktion. Beide Herren erfüllen die Voraussetzungen des § 100 Abs. 5 AktG.

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr vier Sitzungen durch, in denen er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit behandelte. An den Sitzungen nahmen zeitweilig auch die Vertreter des Jahresabschlussprüfers teil, die insbesondere über die prüferische Durchsicht zum 30. Juni 2014 berichteten. Schwerpunkt der Beratungen bildete auch im Jahre 2014 wiederum die bilanzielle Bewertung der Immobilien und Risikopositionen der Gesellschaft und des Risikomanagementsystems. Der Prüfungsausschuss sprach dem Aufsichtsrat die Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Jahr 2014 aus. Schließlich nahm der Prüfungsausschuss in seiner Februarsitzung den Bericht der Compliance-Beauftragten entgegen.

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.

Der Prüfungsausschuss setzte sich im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Herr Prof. Dr. Ronald Frohne (Vorsitzender) bis 13. Juni 2014
 Herr Dr. Lutz Ristow bis 13. Juni 2014
 Herr Lothar Lanz (Vorsitzender) ab 13. Juni 2014
 Herr Dr. Ingo-Hans Holz vom 13. Juni 2014 bis 28. November 2014
 Herr Rolf Elgeti ab 28. November 2014
 Frau Andrea Mäckler bis 31. Dezember 2014

Der Personalausschuss, der im Geschäftsjahr einmal tagte, setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Herr Dr. Lutz Ristow (Vorsitzender) bis 13. Juni 2014
 Herr Prof. Dr. Ronald Frohne bis 13. Juni 2014
 Herr Lothar Lanz (Vorsitzender) ab 13. Juni 2014
 Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht ab 13. Juni 2014
 Frau Wencke Röckendorf bis 31. Januar 2015

Abschlussprüfer 2014

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss 2014 für die TAG Immobilien AG der von der Hauptversammlung am 13. Juni 2014 gewählten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, gemäß den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes 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 des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses

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 2014 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 24. März 2015 intensiv beraten, nachdem der Prüfungsausschuss sich bereits zuvor schon intensiv und parallel zur Prüfung mit deren Ergebnis auseinandergesetzt und mit den Prüfern diskutiert hatte. Der Abschlussprüfer nahm an der Sitzung vom 24. März 2015 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 0,50 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 verfolgten der Aufsichtsrat und insbesondere der Prüfungsausschuss mit besonderer Aufmerksamkeit die Einhaltung der Grundsätze einer guten Corporate Governance durch das Management. Auf Grund der von den Vorständen der TAG Immobilien AG jeweils in Personalunion wahrgenommenen Vorstandsmandate in der Colonia Real Estate AG wurde das Risiko von Interessenskonflikten mit besonderer Aufmerksamkeit bedacht. Insoweit sind Konflikte im Jahre 2014 nicht eingetreten.

Die im Deutschen Corporate Governance Kodex enthaltene Empfehlung, einen Vorsitzenden des Vorstandes zu ernennen, hat die Gesellschaft bis zum 31. Oktober 2014 erfüllt. Nach Ausscheiden von Herrn Elgeti hat der Aufsichtsrat bislang davon abgesehen, einen Vorsitzenden zu ernennen. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die Aufgaben des seit dem 1. November 2014 verkleinerten Vorstandes über die Geschäftsordnung und den Geschäftsverteilungsplan ausreichend detailliert und sachgerecht verteilt seien und dass das Gesamtgremium die TAG angemessen nach außen repräsentieren kann, so dass auch weiterhin von der Bestellung eines Sprechers oder Vorsitzenden abgesehen werden soll.

Die Entsprechenserklärungen der Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr 2014 vor dem Hintergrund der personellen Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand mehrmals angepasst. Die jeweils aktualisierten Entsprechenserklärungen wurden vom Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam verabschiedet. Im Übrigen wird auf den Bericht zur Corporate Governance auf Seite 42 ff. verwiesen.

Personalien

Mit Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 schieden Herr Dr. Lutz Ristow sowie Herr Prof. Dr. Ronald Frohne aus dem Aufsichtsrat aus und standen für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Der Aufsichtsrat dankt den beiden ausgeschiedenen Mitgliedern, die den Weg der TAG Immobilien AG seit ihres Engagements in der Immobilienwirtschaft im Jahre 1999 geprägt und stets konstruktiv begleitet haben, für ihren Einsatz und ihre Mitwirkung im Gremium und die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Die Wahl von Herrn Dr. Lutz Ristow zum Ehrenvorsitzenden des Aufsichtsrates in der Aufsichtsratssitzung am 13. Juni 2014 ist Ausdruck der tiefen Verbundenheit und des Dankes für die in den vergangenen Jahrzehnten geleistete Arbeit.



Rolf Elgeti

Als Nachfolger wählte die Hauptversammlung am 13. Juni 2014 Herrn Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht sowie Herrn Dr. Ingo-Hans Holz in das Gremium. In der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. November 2014 kam es zu einem erneuten Wechsel im Aufsichtsrat. Herr Dr. Ingo-Hans Holz legte an diesem Tage sein Mandat nieder und ermöglichte auf diese Weise Herrn Rolf Elgeti, der zum 31. Oktober 2014 aus dem Vorstand ausgeschieden war, die Wahl in das Gremium. Herr Elgeti war von Aktionären, die mehr als 25 % der Stimmrechte auf sich vereinigen, zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen worden. Zum 31. Dezember 2014 legten die Arbeitnehmervertreterinnen Frau Andrea Mäckler sowie zum 31. Januar 2015 Frau Wencke Röckendorf ihre Mandate nieder. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Holz sowie den Arbeitnehmervertreterinnen für ihre konstruktive Mitwirkung im Aufsichtsrat in der Gesellschaft.

In der Sitzung vom 26. Februar 2014 wurde Herr Martin Thiel mit Wirkung ab dem 1. April 2014 zum weiteren Mitglied des Vorstandes ernannt. Herr Georg Griesemann ist am 31. März 2014 aus dem Vorstand ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt an dieser Stelle auch Herrn Griesemann für seinen Einsatz als Vorstand der Gesellschaft.

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 weitere Wachstum der Unternehmensgruppe erst möglich gemacht haben, seine Anerkennung und seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Hamburg, im März 2015

Der Aufsichtsrat

Rolf Elgeti
Vorsitzender

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

I. Grundlagen des Konzerns

Überblick und Konzernstrategien

Das Geschäftsjahr 2014 stand ganz im Zeichen der weiteren Optimierung unseres Immobilienbestandes und der Fokussierung auf das Geschäftsfeld Wohnimmobilien. Neben der Veräußerung des wesentlichen Teils unseres Gewerbeimmobilienportfolios standen daher Zukäufe von renditestarken Wohnimmobilien an ausgewählten Standorten im Fokus unserer Investitionstätigkeit. An nahezu allen Standorten konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr eine weitere Verbesserung der Leerstandsquoten sowie eine Steigerung der Mieterlöse aus unseren Wohneinheiten erreichen. Schließlich haben wir in 2014 vor dem Hintergrund der Preisentwicklung von Immobilien in regional besonders nachgefragten Lagen selektiv Verkaufsmöglichkeiten genutzt, um die freie Liquidität in renditestarke Objekte in unseren Kernregionen wieder zu reinvestieren.

Die „Highlights“ des Jahres 2014 stellen sich wie folgt dar:

- Erwerb verschiedener Wohnportfolios in Nord- und Ostdeutschland mit insgesamt rund 8.900 Einheiten
- Veräußerung des wesentlichen Teils des Gewerbeimmobilienportfolios durch Verkauf der Mehrheitsbeteiligung an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH im März bzw. Mai 2014
- Verkauf von rund 3.500 Wohneinheiten in Berlin im November und Dezember 2014
- Rückkauf von rund 10 % eigener Aktien in einem Gesamtvolumen von EUR 122 Mio. im September und Oktober 2014
- Aufstockung einer in 2013 emittierten Unternehmensanleihe um weitere EUR 110 Mio. im Februar 2014 und Emission einer weiteren Unternehmensanleihe über EUR 125 Mio. im Juni 2014
- Fortsetzung des Projekts zur Vereinheitlichung von Prozessen und Implementierung einer neuen ERP-Software durch Umstellung des IT-Systems auf eine konzernweitliche SAP-Lösung

Der Buchwert aller von uns gehaltenen Immobilien belief sich zum 31. Dezember 2014 auf insgesamt EUR 3,4 Mrd. nach EUR 3,6 Mrd. zum 31. Dezember 2013. Die Mietumsätze betragen, einschließlich des aufgegebenen Geschäftsbereichs Gewerbeimmobilien, in 2014 EUR 257 Mio., davon entfielen EUR 8 Mio. auf den aufgegebenen Geschäftsbereich (Vorjahr: EUR 251 Mio., davon entfielen EUR 21 Mio. auf den aufgegebenen Geschäftsbereich).

Sowohl der FFO (Funds From Operations) als auch der NAV (Net Asset Value) werden von uns seit dem 3. Quartal 2014 zur besseren Vergleichbarkeit mit unseren Wettbewerbern neu definiert (vgl. dazu die Ausführungen im Abschnitt „Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage“). Danach betrug der neu definierte FFO I – als zentrale Größe zur Messung unserer operativen Ertragskraft – EUR 74,5 Mio. (Vorjahr: EUR 61,7 Mio.), bzw. EUR 0,63 (Vorjahr: EUR 0,47) je Aktie. Der neu definierte NAV erreichte zum Jahresende EUR 10,10 (Vorjahr: EUR 9,96) je Aktie. Nach der bisherigen Definition betrug der FFO EUR 80,1 Mio. (Vorjahr: EUR 68,1 Mio.), bzw. EUR 0,68 (Vorjahr: EUR 0,52) je Aktie, der NAV EUR 9,61 (Vorjahr: EUR 9,45) je Aktie.

Der Loan to Value (LTV) liegt zum 31. Dezember 2014, ohne Einbeziehung der Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, bei 62,2% (Vorjahr: 62,1 %). Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft betrug per 31. Dezember 2014 EUR 1,267 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,153 Mrd.).

In 2014 konnten wir eine weitere Verbesserung der Finanzierungsstruktur durch eine Reduzierung der Durchschnittsverzinsung und eine Verlängerung der Kreditlaufzeiten erreichen. Bereits im Februar 2014 wurde die bestehende, im August 2013 ausgegebene Anleihe um EUR 110 Mio. aufgestockt. Mit der erfolgreichen Platzierung einer weiteren Anleihe im Juni 2014 über EUR 125 Mio. erhöhte sich der gesamte Bestand an Unternehmensanleihen zum Jahresende auf EUR 435 Mio. Der durchschnittliche Zinsaufwand für Bankkredite konnte auf 3,4 % am 31. Dezember 2014 reduziert werden (Vorjahr: 3,7 %), die gesamten Kosten der Fremdfinanzierung belaufen sich zu diesem Stichtag auf 3,7 % (Vorjahr: 3,9 %).

Entsprechend 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. Darüber hinaus sind auch Verkäufe, die zur Arrondierung des Portfolios oder bei günstigen Marktopportunitäten zur Freisetzung von Eigenkapital wirtschaftlich sinnvoll sind, Teil der Geschäftstätigkeit. Im Mittelpunkt der Strategie stehen:

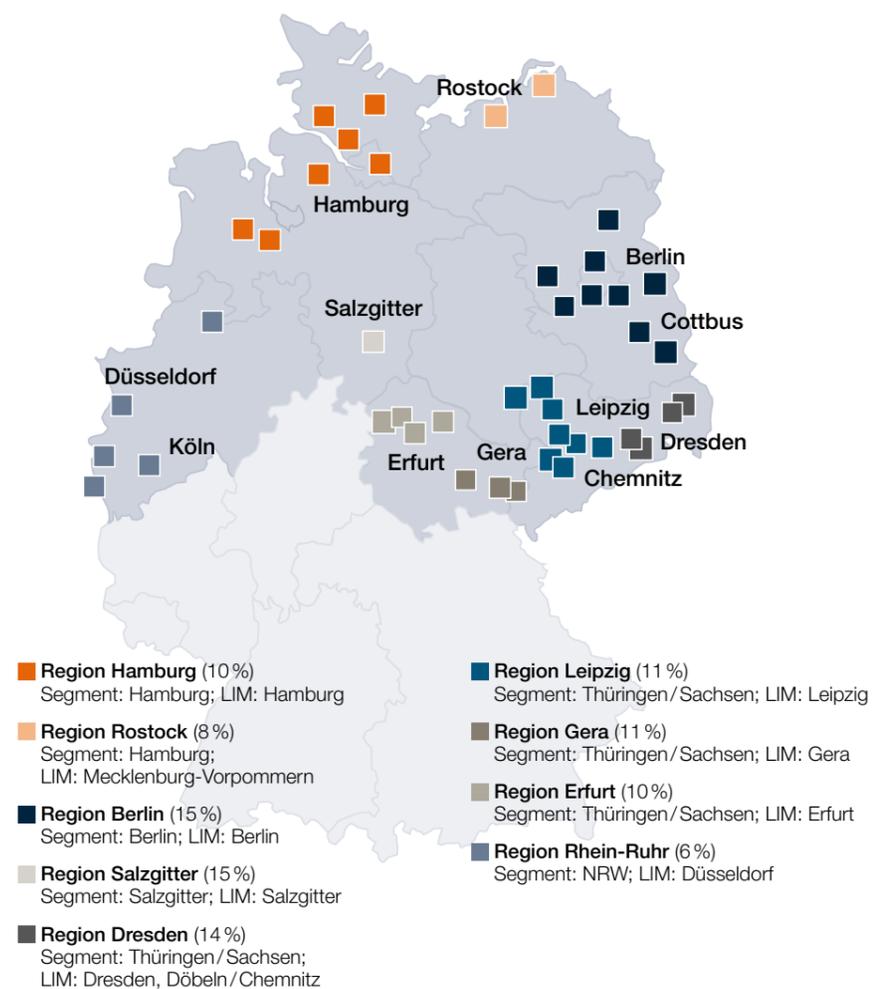
- die kostenbewusste Umsetzung von Mietsteigerungspotenzialen und der Abbau von Leerständen,
- Investitionen in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotenzial,
- die Festigung der Mieterbindung durch stetige Verbesserung des Services, Kundennähe und lokale Verwaltungseinheiten und
- die laufende 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 rendite- und dividendenstarkes Investment von Anlegern wahrgenommen werden.

Portfolio

Mit der Veräußerung des wesentlichen Teils unseres Gewerbeimmobilienportfolios im Geschäftsjahr 2014 konnte unsere Ausrichtung auf den Bereich Wohnimmobilien abgeschlossen werden. Erwerbe von weiteren Wohnimmobilien in unseren Kernregionen haben das Wohnportfolio deutlich vergrößert.

Die geographische Verteilung des Portfolios zum 31. Dezember 2014 ist in der folgenden Übersicht dargestellt. Die einzelnen Regionen entsprechen zugleich den Segmenten in der zum 31. Dezember 2014 neu gestalteten Segmentberichterstattung:



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 wesentlichen Kennzahlen für die einzelnen Segmente sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Region	Einheiten	Fläche m ²	IFRS Buchwert TEUR	Ist-Rendite %	Leerstand 2014 %	Leerstand 2013 %	Netto-Ist-Miete EUR / m ²	Neuvermietungs-miete EUR / m ²	L-f-I Miet-wachstum %	Instand-haltungsaufwand EUR / m ²	Capex EUR / m ²
Berlin	9.702	567.586	480.990	6,8	4,4	4,5	5,12	5,76	2,0	5,21	8,62
Dresden	8.979	549.070	444.696	6,9	9,2	8,1	5,13	5,50	0,6	3,51	5,51
Erfurt	6.938	387.720	322.485	6,5	8,0	8,0	4,89	5,20	1,7	3,70	7,73
Gera	7.469	433.441	297.667	7,1	10,7	11,9	4,53	4,71	1,1	4,78	10,94
Hamburg	6.357	385.366	317.302	7,1	7,2	8,4	5,22	5,62	1,2	6,96	4,19
Leipzig	7.161	421.365	303.964	7,5	6,7	7,4	4,84	4,89	0,4	3,64	3,65
Rhein-Ruhr	3.685	238.445	228.865	6,6	2,6	3,9	5,44	6,07	1,1	10,39	3,92
Rostock	4.890	289.866	224.085	7,3	7,3	7,9	5,10	5,36	1,2	4,92	7,70
Salzgitter	9.173	562.838	360.916	7,7	15,5	18,6	4,84	4,92	1,3	10,06	12,46
Wohneinheiten	64.354	3.835.697	2.980.970	7,0	8,1	8,9	5,00	5,23	1,2	5,75	7,62
Akquisitionen	6.410	375.581	232.788	8,1	12,4		4,79			1,67	0,60
Gewerbeeinheiten (innerhalb der Wohneinheiten)	1.288	163.141			17,3		7,55				
Zwischensumme Portfolio Wohnen	72.052	4.374.419	3.213.758	7,6	8,9		5,07			5,21	6,76
Sonstige*	478	62.251	157.511	4,8	17,2		12,25	8,22		21,30	9,06
Gesamtportfolio	72.530	4.436.670	3.371.269	7,5	9,0	9,5	5,16	5,21	1,2	5,42	6,79

Das operative Geschäft entwickelte sich den Erwartungen entsprechend positiv. Sowohl bei der durchschnittlichen Miete als auch beim weiteren Abbau der Leerstände konnten wir unsere Ergebnisse deutlich steigern. Über die gesamten Wohneinheiten hinweg, ohne die Akquisitionen des Geschäftsjahres, reduzierte sich der Leerstand von 8,9% zum Ende des Vorjahres auf 8,1% im Dezember 2014. Die durchschnittliche Miete konnte diesbezüglich von EUR 4,97 je m² auf EUR 5,00 je m² gesteigert werden. Dies entspricht einem Mietwachstum, ohne Einbeziehung von Effekten aus dem Leerstandsabbau und ohne Berücksichtigung der Akquisitionen und Verkäufe des abgelaufenen Geschäftsjahres, von 1,2% („Like-for-Like-Mietwachstum“).

Konzernstruktur und Organisation der TAG

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 Unternehmensgruppe. Zentrale Abteilungen, wie die Finanzierungsabteilung, Rechnungswesen, Steuern, 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.

Zum 31. Dezember 2014 besteht der Konzern aus rund 70 voll konsolidierten Gesellschaften. An der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG, deren Aktien im Freiverkehr (Entry Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert sind, hält die TAG rund 79% der Stimmrechte. Eine Gesamtübersicht aller Gesellschaften ist im Konzernanhang dargestellt.

Die Aufbauorganisation des operativen Geschäfts 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 ist der LIM unmittelbar in die von ihm betreuten Bestände involviert. Er ist für die Budgets und deren Überwachung sowie die Planung und Durchführung von Bestandsentwicklungsmaßnahmen verantwortlich. Die TAG verfügt im Segment Wohnen in jeder Region über einen eigenen LIM, der das gesamte Portfolio verwaltet. Die LIMs sind dem Vorstand (und hier dem COO) direkt unterstellt. In regelmäßigen Treffen tauschen sich die LIMs untereinander aus und sorgen für eine einheitliche Umsetzung der zentral gesteuerten Unternehmensstrategie und der Vorstandsentscheidungen. Bei Akquisitionen und Ankäufen wird 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 laufend aktualisiertes Steuerungssystem ein. Wesentliche Kennzahlen, die regelmäßig ermittelt und an den Vorstand 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 Zwecke der Konzernsteuerung werden insbesondere regelmäßig die Entwicklungen des NAV, des FFO und des LTV geplant und ermittelt.

Die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns und die kurz- und langfristige Liquiditätsplanung werden monatlich erstellt und laufend aktualisiert. Durch diese Maßnahmen wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe sichergestellt. Die regelmäßige Ermittlung der laufenden Ergebnisse auf Ebene der einzelnen Gesellschaften und auf Konzernebene sind Bestandteile dieser Steuerung, die direkt dem zuständigen Vorstandsmitglied (CFO) obliegt.

Auf Vorstandsebene stellen sich die Zuständigkeiten im Wesentlichen folgendermaßen dar:

- COO: Immobilienmanagement, Akquisition und Verkauf, Shared Service Center, FM-Dienstleistungen, zentraler Einkauf, Change Management, Business Apartments
- CFO: Investor- und Public-Relations, Konzernrechnungswesen, Steuern, Controlling, Finanzierung und Treasury, ERP/Datenmanagement
- CLO: Personal, Recht, IT, Wohnungseigentumsverwaltung, Compliance, Interne Revision

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) Wirtschaftliche Lage

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Konjunktur im Jahr 2014 war durchwachsen und stark von Sondereffekten geprägt – die Auswirkungen der nach wie vor in vielen europäischen Ländern herrschenden Wirtschaftsschwäche, die Geldpolitik in den USA und Europa sowie die Krisen in Nahost und der Ukraine sind hierfür maßgeblich. Die Zinsen und die Inflation lagen auf historischen Tiefstständen, ebenfalls deutlich gesunken waren der Ölpreis und der Wechselkurs des Euros zum Dollar. Der DAX hingegen erreichte neue Höchstwerte. Vor diesem Hintergrund zeigt die deutsche Wirtschaft ein moderates Wachstum mit einem BIP von 1,5%. Auf der binnenwirtschaftlichen Seite ist eine günstige Konsumententwicklung und eine Inflationsrate von 0,2%, dem niedrigsten Stand seit Oktober 2009, zu verzeichnen. Die Beschäftigung in Deutschland lag mit rund 43 Mio. Erwerbstätigen auf Rekordhoch, das entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,4% zum Jahresende nach 6,7% im Vorjahr. Für das Jahr 2015 wird ein Wachstum zwischen 1,0% (Sachverständigenrat) und 1,5% (Ifo-Institut) prognostiziert und durch privaten Konsum als Haupttreiber der Konjunktur mit einem Plus von bis zu 1,9% gerechnet.

Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

Der Immobilienstandort Deutschland erscheint im europäischen Vergleich sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien unverändert attraktiv. Erstmals seit der Finanzkrise lagen die Transaktionen oberhalb der Marke von EUR 50 Mrd. Der deutsche Immobilienmarkt gilt bei nationalen und auch internationalen Investoren als risikoarmes und renditestarkes Anlagevehikel im Vergleich zu anderen Anlageklassen. Dies belegt der im Folgenden dargestellte Überblick über die im vergangenen Jahr gehandelte Anzahl an Wohnimmobilienportfolios. Diese Tendenz wird durch die unverändert äußerst niedrigen Zinsen und steigende Preise sowohl in 1A und 1B Lagen unterstützt.

Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes

Im vergangenen Jahr wurde auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilienportfolios ein Volumen von EUR 12,8 Mrd. umgesetzt und erreichte damit nahezu das Rekordniveau des Vorjahres (EUR 13,8 Mrd.). Auch die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten war mit 225.800 bzw. 201 Transaktionen unverändert hoch (Vorjahr: 223.500 Einheiten bei 217 Transaktionen).

Insgesamt ist eine Verlagerung des Transaktionsgeschehens aus den Metropolen in kleinere Städte festzustellen, wobei Berlin seine Spitzenreiterposition mit den meistgehandelten Wohnungen verteidigen konnte. 86 % der gehandelten Wohnungen lagen in B- Städten, Ober- und Mittelzentren in Nord- und Ostdeutschland wie Lüneburg, Wolfsburg, Dresden, Jena, Rostock oder Leipzig. Auch ist der durchschnittlich gezahlte Preis pro Wohneinheit im vergangenen Jahr gegenüber 2013 um 15 % auf etwa EUR 53.000 zurückgegangen. Im Vergleich: In Berlin wurden mehr als EUR 76.000 pro Einheit gezahlt, obwohl auch hier vermehrt in B-Lagen und einfachere Bestände investiert wurde.

Die mit Abstand am häufigsten vertretene Käufergruppe waren wieder die an der Börse gelisteten Wohnungsgesellschaften mit mehr als EUR 6 Mrd. Investitionsvolumen, gefolgt von regionalen Wohnungsbaugesellschaften. 77 % des Transaktionsvolumens entfielen auf inländische Investoren, 9 % auf Investoren aus Österreich und 5 % auf US- amerikanische Käufer. Auf Verkäuferseite sind vor allem Private Equity Fonds sowie sonstige Fonds- / Asset Manager zu nennen, die ebenfalls zu 51 % mehrheitlich aus Deutschland kamen.

Für das Jahr 2015 wird unter anderem durch Übernahmen wie der Gagfah SA durch die Deutsche Annington SE die Transaktionsdynamik im deutschen Immobilienmarkt unverändert hoch bleiben.

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

Norddeutschland (Segmente Hamburg, Salzgitter und Rostock)

Die „Region Norddeutschland“, mit der Hansestadt Hamburg als ihrem ökonomischen und kulturellen Zentrum, 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 wieder, über die Hälfte der Haushalte sind Singlehaushalte. Hamburgs starker Anstieg bei der Anzahl der Haushalte und die geringe Bautätigkeit, kombiniert mit einer niedrigen Leerstandsrate, bewirkt einen Anstieg der Mieten.

In der Hamburger Region verwaltet die TAG knapp 6.400 Einheiten, der Leerstand liegt hier bei 7,2 %, die Miete beziffert sich auf EUR 5,22 pro m².

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 km². Salzgitter selbst ist eine Flächenstadt, die sich mit ihren 31 Stadtteilen auf über 224 km² erstreckt. Im Dezember 2014 zählte Salzgitter über 101.213 Einwohner. Eine Reihe von großen, internationalen Unternehmen unterhält Betriebsstätten 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. Die Arbeitslosenquote liegt dort Ende Dezember bei 9,2 %.

Das TAG Portfolio der Region Salzgitter umfasst insgesamt rund 9.200 Einheiten, der Leerstand liegt bei 15,5 %. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im TAG Portfolio der Region Salzgitter beträgt Ende 2014 EUR 4,84 / m².

Rostock, die am Ufer der Ostsee gelegene Hafen- und Hansestadt, entwickelt sich zunehmend zu einer der beliebtesten Touristenstädte Mecklenburg-Vorpommerns. Im Jahr 2013 erhielt die Kulturstadt die Auszeichnung zum „besten Ferienort“. Wirtschaftlich zeigt die Stadt ebenfalls einen eindeutigen Aufwärtstrend. Rostock war 2013 führend beim Vergleich des Bruttoinlandsprodukts je Erwerbstätigen zwischen den größten ostdeutschen Städten (ausgenommen Berlin). Dies erklärt den deutlichen Zuzug in die Hansestadt. Mittlerweile zählt Rostock rund 204.000 Einwohner. Die Arbeitslosenquote liegt Ende Dezember bei 10,4 %.

Auch das Portfolio der TAG in der Region Rostock ist im letzten Jahr von 1.390 Einheiten auf rund 4.900 Einheiten erweitert worden. Der Leerstand in der TAG Region beträgt zum Jahresende 7,3 % bei einer Durchschnittsmiete von EUR 5,10 auf den m². Der Marktdurchschnitt in Rostock Stadt liegt bei einem Leerstand von 3,8 % bei einer Durchschnittsmiete von EUR 5,69 pro m² (Stand Oktober 2014).

Berlin (Segment Berlin)

Unverändert weist die Stadt an der Spree ein starkes Bevölkerungswachstum und eine hohe Zuzugsquote aus – 41.600 Menschen zogen im Jahr 2014 in die deutsche Hauptstadt und sind Teil der nun insgesamt rund 3,53 Mio. Einwohner. Dies begründet einen Mangel an Wohnungen in Berlin. Um dem entgegen zu wirken, müssten jährlich knapp 20.000 Wohnungen errichtet werden, geplant wurden 2014 lediglich 10.000 Wohnungen.

Im Zuge des Bevölkerungswachstums und der Migrationsentwicklung aus europäischen Nachbarländern fiel die Leerstandsquote in der Hauptstadt von 2,8 % weiter auf rund 2,0 % und die Mieten in Gesamt-Berlin stiegen. Durchschnittlich liegt der Mietpreis in Citylagen bei EUR 9,20 pro m² und ist damit rund 70 Cent innerhalb des letzten Jahres gestiegen. Die Arbeitslosenquote liegt Ende Dezember bei 10,5 %.

Die von der Politik im Frühjahr 2015 verabschiedete „Mietpreisbremse“ soll der beschriebenen Preisentwicklung Einhalt gebieten: Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt dürfen bei Neuvermietung nur noch höchstens 10 % 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 seit 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.

Das Portfolio der TAG in der Region Berlin hat sich im Berichtsjahr vorwiegend in Stadtlage um rund 3.500 Einheiten verringert, da Verkaufsoportunitäten gewinnbringend genutzt werden konnten. Der Bestand zum Jahresende belief sich auf 9.702 Einheiten, der Leerstand liegt bei 4,4 %. Die TAG bewirtschaftet Portfolios mit jeweils rund 1.000 Einheiten, die im „grünen Gürtel“ Berlins liegen, u. a. in Strausberg, Eberswalde und Bestensee. Diese Kleinstädte sind über S-Bahnanbindung bzw. Regionalzüge bequem zu erreichen. Westlich von Berlin in der Kleinstadt Nauen verwaltet 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 5,12 pro m² ein gefragtes Produkt anbieten kann.

Neue Bundesländer (Segmente Dresden, Erfurt, Gera und Leipzig)

Die Investmentpotenziale in den ostdeutschen Wohnungsmärkten werden zunehmend sichtbar. Der Fokus für Investitionen in den Wohnmarkt der neuen Bundesländer (exklusive Berlin) gründet sich vor allem auf die positiven wirtschaftlichen Fundamentaldaten. Eckpfeiler hierfür bildet vor allem – entgegen aller demographischer Prognosen – der Stillstand der massiven Abwanderung. Erstmals seit der Wiedervereinigung zogen im Jahr 2012 ungefähr so viele Menschen von West- nach Ostdeutschland wie umgekehrt. Die Bevölkerungszahl steigt vor allem in Universitäts- und sogenannten Schwarmstädten mit guten Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten wie z. B. Dresden, Leipzig, Magdeburg, Jena und Chemnitz. Mit diesem Trend der Bevölkerungsentwicklung geht natürlich auch die zukünftige Wohnflächennachfrage einher. Nicht nur in den Zentren, sondern auch im direkten Umland steigt der Bedarf, die Leerstände sinken und das Mietpreisniveau steigt zunehmend. Parallel mit zunehmender Investorennachfrage macht sich ein anziehendes Kaufpreisniveau bemerkbar. Für manche Standorte wird mittlerweile im Durchschnitt das 16- bis 17-Fache der Jahresnettokaltemiete aufgerufen – im Jahr 2010 lag dieser Kaufpreisfaktor, z. B. für Dresden und Leipzig, noch bei 12,9.

Einen bedeutenden Standort des TAG Portfolios mit mehr als 30.500 Einheiten stellen die Bundesländer in Ostdeutschland, insbesondere Sachsen und Thüringen, dar, hier konzentrieren sich die Lagen auf Dresden, Erfurt, Gera und Leipzig. Im vergangenen Jahr hat die TAG insbesondere in diese Lagen investiert und knapp 9.000 Einheiten in die bereits bestehenden Standorte zugekauft.

Dresden

Dresden zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Sachsens Hauptstadt bestätigt den Zuzugstrend nach Osten und weist derzeit 541.304 Einwohner auf. Zur Attraktivität tragen u. a. die Hochschule und als Wirtschaftssektor speziell der Bereich der erneuerbaren Energien bei. Die Stadt hat sich zu einem Spitzenstandort in den Kompetenzfeldern Mikroelektronik, Nanotechnologie, Neue Werkstoffe sowie Life Sciences entwickelt. Die Arbeitslosenquote liegt Ende Dezember bei 7,9 %.

Der Immobilienmarkt zeigt nicht nur bei der Investorennachfrage eine aufsteigende Tendenz. Auch das Mietsegment verändert sich – die Mieten steigen seit Jahren stetig und haben ein durchschnittliches Marktniveau von EUR 5,70 pro m² erreicht (+30 Cent in wenigen Jahren). In der Region Dresden umfasst das Portfolio der TAG knapp 9.000 Einheiten, der Leerstand beträgt 9,2 %, der Mietzins liegt im Durchschnitt bei EUR 5,13 pro m².

Leipzig

Die sächsische Universitäts- und Messestadt gilt als Heimat für Fertigungsanlagen der Automobilhersteller Porsche und BMW. Aber auch abseits der Automobilindustrie sendet Leipzig ein eindeutiges wirtschaftliches Signal: Die innovativen mittelständischen Firmen aus den Bereichen IT, Biotechnologie oder Energie machen den Standort zukunftsfähig. Die Arbeitslosenquote liegt Ende Dezember bei 7,7 %.

Die positive konjunkturelle Entwicklung in Leipzig spiegelt sich auch im Wohnungssektor wider. Der durchschnittliche Mietpreis pro m² bei einer 30 m² Ein-Zimmer-Wohnung betrug 2013 noch EUR 5,61, ein Jahr später lag der Preis bereits bei EUR 6,05.

Die TAG Immobilien AG hat das Portfolio in Leipzig weiter ausgebaut – mehr als 7.100 Einheiten gehören zum Bestand und werden zu günstigen Konditionen am Markt angeboten. Der Mietpreis liegt bei EUR 4,84 pro m², der Leerstand im Portfolio beträgt 6,7 %.

Thüringen/Erfurt

Die thüringische Hauptstadt Erfurt gilt als „Verkehrsknotenpunkt“ innerhalb Deutschlands. Die zentrale Lage ist nicht nur für große Logistikunternehmen (DHL) profitabel – schnelle Lieferungsmöglichkeiten nach ganz Deutschland helfen, die wirtschaftliche Lage Erfurts weiter auszubauen und das BIP zu steigern. Der Zuzug ist unverkennbar, die Einwohnerzahl liegt mittlerweile bei 205.000. Die Arbeitslosenquote liegt Ende Dezember bei 7,7 %.

Der positive Trend lässt sich auch an steigenden Wohnungsmieten ablesen. Die TAG Immobilien AG baute das Portfolio in Erfurt auf knapp 7.000 Einheiten aus. Der Leerstand beträgt in den Beständen 8 %, die Durchschnittsmiete beträgt EUR 4,89 pro m².

Gera

Gera liegt nur 20 Kilometer vom Hermsdorfer Kreuz, dem Schnittpunkt der Verkehrsachsen A9 Berlin – München und der A4 Dresden – Frankfurt/Main, entfernt. In der Stadt ist ein gutes und entwicklungsfähiges innovativ-technologisches Potenzial vorhanden. Moderne technologieorientierte Firmen – unter anderem aus den Bereichen Medizintechnik, Mikroelektronik, Softwareentwicklung und Optik – haben sich hier bereits angesiedelt. Grund dafür sind auch die günstigen Lohn- und Arbeitskosten, angemessene Flächen- und Immobilienpreise sowie niedrige Ver- und Entsorgungskosten. Die Arbeitslosenquote liegt Ende Dezember bei 10,8 %.

In Gera umfassen die Bestände der TAG knapp 7.500 Einheiten. Der Leerstand liegt hier bei 10,7 %, der Mietzins liegt im Durchschnitt bei EUR 4,53 pro m².

Nordrhein-Westfalen (Segment Rhein-Ruhr)

Das westlichste Bundesland in Deutschland Nordrhein-Westfalen gilt immer noch als das bevölkerungsreichste der Republik. Insgesamt rund 17,6 Mio. Einwohner wurden im Dezember 2013 gezählt, welche dafür sorgen, dass NRW mit einem erwirtschafteten BIP von rund EUR 600 Mrd. und einer Arbeitslosenquote von 7,8 % mit zu den wirtschaftlich führenden Bundesländern in Deutschland zählt. Kein Bundesland weist ein höheres Handelsvolumen auf. NRW ist der wichtigste Energiestandort Deutschlands und bedeutende Energieregion Europas. Neben Messe- als auch Chemiestandort bündelt die Region ebenfalls eine Vielzahl an Medien- und Kommunikationsunternehmen. Die Arbeitslosenquote liegt Ende Dezember in NRW bei 7,8 %.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im TAG Portfolio der Region NRW mit 3.685 Einheiten beträgt Ende 2014 EUR 5,44 pro m². Die durchschnittliche Leerstandsrate in den Einheiten liegt bei lediglich 2,6 % und konnte im Vergleich zum Vorjahr nochmals verringert werden (4 %).

b) Geschäftsverlauf

Akquisitionen

Die im Geschäftsjahr 2014 durchgeführten Akquisitionen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Abschluss des Vertrags	Thüringen Feb. 2014	Sachsen Sept. 2014	Nord/Ost Deutschland Nov. 2014	Sonstige Aug./Nov. 2014	Gesamt
Einheiten	4.000	1.500	2.300	1.100	8.900
Fläche in m ²	236.000	85.400	150.200	68.500	540.100
Netto Miete EUR/m ² /Monat	5,24	5,20	5,22	–	–
Leerstand in %	10,7	12,9	3,7	–	–
Kaufpreis in EUR Mio.	120,5	37,8	103,0	32,8	294,1
Netto Ist-Miete p. a. EUR Mio.	12,4	3,75	9,8	3,4	29,35
Lage	Hermsdorf, Jena, Weimar, Erfurt, Chemnitz, etc.	Freiberg, Chemnitz, Dresden	Nordhausen, Stadtilm, Kiel, Itzehoe	Dessau, Görlitz, Schwerin	Diverse
Nutzen-Lasten Wechsel	Aug. 2014	Okt. 2014	Feb. 2015	Sept. 2014/ Feb. 2015	–
Multiplikatoren	9,7x	10,1x	10,5x	9,6x	10,0x

Ergänzend zu diesen Akquisitionen wurde ein bereits im Dezember 2013 erworbenes Portfolio in Ostdeutschland, nachdem bereits erste Übergaben zum 31. Dezember 2013 erfolgt sind, vollständig im ersten Halbjahr 2014 übernommen. Hierdurch kam es im Bereich der Renditeliegenschaften zu einem Zugang von EUR 17,6 Mio. Zum Stichtag ergab sich auf Grund der erstmaligen Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert ein Gewinn von EUR 6,4 Mio.

Aus dem bereits im Februar 2014 erfolgten Erwerb von rund 4.000 Einheiten in Thüringen und Sachsen, die größtenteils zum 1. August 2014 übernommen wurden, ergab sich ein Bewertungsgewinn von EUR 16,7 Mio. und ein Zugang im Bereich der Renditeliegenschaften von EUR 126,7 Mio.

Darüber hinaus konnte die TAG ihren Immobilienbestand im September 2014 mit weiteren rund 270 Einheiten in Sachsen-Anhalt und im Oktober 2014 mit rund 1.500 Einheiten in Sachsen stärken. Insgesamt ergab sich aus diesen Transaktionen ein Bewertungsgewinn von EUR 3,4 Mio. und ein Zugang im Bereich der Renditeliegenschaften in Höhe von EUR 52,1 Mio.

Im November 2014 wurden schließlich drei weitere Portfolios erworben, von denen das Portfolio in Schwerin zum 31. Dezember 2014 zu einem Bewertungsgewinn von EUR 1,1 Mio. und einem Zugang im Bereich der Renditeliegenschaften von EUR 9,0 Mio. führten:

- Im Rahmen eines Share-Deals wurde ein Wohnimmobilienportfolio mit insgesamt rund 2.300 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von EUR 103,0 Mio. erworben. Die Immobilien verteilen sich auf verschiedene Bundesländer in Nord- und Ostdeutschland. 626 Wohneinheiten (rund 27 % der erworbenen Wohneinheiten) entfallen auf das Bundesland Thüringen und dort auf Nordhausen sowie auf das nahe Erfurt gelegene Stadtilm. Einen weiteren regionalen Schwerpunkt bildet Norddeutschland mit 1.064 Einheiten (rund 47 % der erworbenen Wohneinheiten), die sich unter anderem in Kiel und Itzehoe befinden. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten dieses Portfolios, und damit die Aufnahme in den Konzernabschluss der TAG, erfolgte jedoch erst nach dem Stichtag zum 31. Januar 2015.
- Daneben wurde ein Portfolio in Görlitz mit rund 550 Einheiten und einer Fläche von rund 34.300m² zu einem Kaufpreis von EUR 12,9 Mio. erworben, das ebenfalls zum 31. Januar 2015 übergang.
- Schließlich wurde ein Vertrag über rund 300 Wohneinheiten in Schwerin zu einem Kaufpreis von EUR 8,6 Mio. beurkundet. Die vermietbare Fläche liegt bei rund 16.450m². Bei diesem Portfolio erfolgte der Übergang bereits zum 31. Dezember 2014.

Verkäufe

Wohnimmobilien

Die im Geschäftsjahr 2014 durchgeführten Verkäufe von Wohnimmobilien stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	Berlin (Marzahn) Nov. 2014	Berlin (Staaken etc.) Dez. 2014	Sonstige 2014	Gesamt
Einheiten	2.600	900	600	4.100
Netto Miete EUR/m ² /Monat	4,89	4,97 – 7,53	–	–
Netto Ist-Miete p. a. EUR Mio.	9,4	4,1	0,9	14,4
Leerstand %	1,2	1,8 – 5,3	–	–
Verkaufspreis EUR Mio.	170,4	76,0	24,4	270,8
Netto (Bar-) Erlöse EUR Mio.	85,5	29,3	9,8	124,6
Buchgewinn (IFRS) EUR Mio.	36,7	6,4	0,0	43,1
Lage	Berlin (Marzahn)	Staaken/Lankwitz, Charlottenburg, Neukölln	Diverse	–
Nutzen-Lasten Wechsel	Dez. 2014	Dez. 2014	2014	–
Multiplikatoren	18,1x	18,5x	27,1x	18,8x

Im November und Dezember 2014 konnten in Berlin rund 3.500 Einheiten veräußert werden. Der Kaufpreis für das Portfolio in Berlin-Marzahn mit 2.600 Einheiten betrug EUR 170,4 Mio. und für das Portfolio in Berlin-Staaken mit 218 Einheiten EUR 21,5 Mio. Darüber hinaus konnte mit einem Paketverkauf über 702 Einheiten in Berlin-Lankwitz, Berlin-Charlottenburg und Berlin-Neukölln im Dezember 2014 ein Kaufpreis von EUR 54,5 Mio. erzielt werden. Insgesamt ergab sich für diese veräußerten Einheiten zum 31. Dezember 2014 ein Buchgewinn von EUR 43,1 Mio.

Neben diesen Verkäufen in Berlin wurden zur laufenden Portfoliooptimierung aus dem Verkaufsbestand der TAG weitere rund 600 Einheiten zu einem Verkaufspreis von EUR 24,4 Mio. veräußert. Hieraus resultierte kein wesentliches Verkaufsergebnis.

Gewerbeimmobilien

Im Geschäftsjahr schloss die TAG mit dem Verkauf von 80 % der Geschäftsanteile an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH ihre Ausrichtung auf die Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien ab. Die Entkonsolidierung der Gesellschaft und damit der bilanzielle Abgang im Konzernabschluss der betreffenden Gewerbeimmobilien mit einem Buchwert von EUR 294 Mio., einschließlich der zugehörigen Kredite im Umfang von EUR 166 Mio., erfolgte zum 30. Mai 2014.

Aus der Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH entstand ein Buchgewinn von EUR 1,0 Mio. und eine mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzte verbleibende Restkaufpreisforderung, die sich zum 31. Dezember 2014 auf EUR 35,6 Mio. belief. Diese Restkaufpreisforderung, die nach den vertraglichen Vereinbarungen maximal EUR 48,5 Mio. betragen kann, ist abhängig von den zukünftigen Erlösen aus der Veräußerung der Immobilien auf Ebene der TAG Gewerbeimmobilien GmbH. Sofern eine negative wirtschaftliche Entwicklung dieser Gesellschaft eintritt, kann die Restkaufpreisforderung auch vollständig entfallen. Vor diesem Hintergrund haben wir uns entschlossen, zum Bilanzstichtag diese Restkaufpreisforderung konservativ in voller Höhe wertzuberichtigen, was zum 31. Dezember 2014 zu einer Ergebnisbelastung von EUR 35,6 Mio. führt. Zukünftige Zuflüsse aus der Restkaufpreisforderung sind dann ergebniswirksam zu vereinnahmen. Zu den im Konzern verbleibenden Gewerbeimmobilien gehört unter anderem die selbst genutzte Unternehmenszentrale in Hamburg.

Die TAG bleibt mit 20 % weiterhin an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH, die mittlerweile als Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.L. firmiert, beteiligt. Zu weiteren Einzelheiten wird auch auf die Ausführungen im Konzernanhang zur Entkonsolidierung dieser Gesellschaft verwiesen.

Neben diesem Portfolioverkauf wurden im laufenden Geschäftsjahr weitere insgesamt zwei Gewerbeobjekte zu einem Verkaufspreis von EUR 1,7 Mio. veräußert. Hieraus resultierte kein wesentliches Verkaufsergebnis.

Ergänzend haben wir in Bezug auf eine (ehemalige) Gewerbeimmobilie, die im Rahmen einer Projektentwicklung gemeinsam mit einem Projektpartner zu einem Studentenwohnheim bzw. einem Boardinghaus weiterentwickelt werden soll, zum 31. Dezember 2014 eine im Vergleich zum Vorjahr um EUR 8,9 Mio. reduzierte Neubewertung vorgenommen, um Risiken aus weiteren Bauzeitverzögerungen vorzubeugen.

Aktienrückkauf

Vor dem Hintergrund hoher liquider Mittel, denen nicht in vollem Umfang attraktive Investitionsmöglichkeiten gegenüberstanden, haben Aufsichtsrat und Vorstand der TAG am 11. September 2014 beschlossen, eigene Aktien mit dem Ziel zurück zu kaufen, die hohe Liquidität der Gesellschaft sinnvoll zur Wertschöpfung für die Aktionäre zu verwenden. Das Rückerwerbsangebot wurde als öffentliches Erwerbsangebot im Wege einer sogenannten modifizierten Holländischen Auktion mit einer Preisspanne von EUR 8,35 bis EUR 9,35 je Aktie durchgeführt. Insgesamt wurden 13.127.178 Aktien zu einem Preis von EUR 9,30 je Aktie zurückgekauft. Die TAG verfügt damit zum Stichtag 31. Dezember 2014 über einen Bestand an eigenen Aktien von knapp 10 % des Grundkapitals, der zum Teil auch über eine 100 % ige Tochtergesellschaft gehalten wird.

Unternehmensanleihen

Im Juni 2014 hat die TAG eine weitere Anleihe im Volumen von EUR 125 Mio. begeben. Der Zinssatz beträgt 3,75 % p. a. bei einer Laufzeit von sechs Jahren. Bereits im Februar 2014 war die ursprünglich im August 2013 mit einem Volumen von EUR 200 Mio. und einem Zinssatz von 5,125 % begebene Anleihe um weitere EUR 110 Mio. auf dann EUR 310 Mio. aufgestockt worden. Diese Aufstockung erfolgt zu 103 % des Nominalbetrags, woraus sich eine effektive Verzinsung von 4,3 % errechnet.

Laufendes Projekt zur Vereinheitlichung von Prozessen und Implementierung einer neuen ERP-Software

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 bereits im Geschäftsjahr 2012 mit der konzernweiten Einführung einer neuen ERP-Software begonnen. Die bestehenden ERP-Systeme im TAG Konzern werden schrittweise auf SAP Promos migriert. Zum 1. Januar 2014 erfolgte bereits in rund der Hälfte des Bestandes der erfolgreiche roll-out von SAP Promos. Seit dem 1. Januar 2015 wird der gesamte Konzern auf dieser einheitlichen Verwaltungs- und Buchhaltungsplattform geführt. Hierdurch werden sich weitere Kosteneinsparungen und Effizienzgewinne ergeben, von denen unsere Mieter und Mitarbeiter profitieren werden.

c) Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Vorbemerkung

Infolge der Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH zum 30. Mai 2014 wurden für das Geschäftsjahr 2014 die Regelungen des IFRS 5 zu sogenannten aufgegebenen Geschäftsbereichen angewendet. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden insofern alle Erträge und Aufwendungen, einschließlich des Verkaufsgewinns, die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen sind, saldiert in der Position „Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereichs“ dargestellt. Die Vorjahreszahlen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und im Konzernsegmentbericht wurden an diese neue Darstellung angepasst.

Mietergebnis

Im Geschäftsjahr steigerte die TAG ihr Mietergebnis, also der Saldo aus Mieterlösen und Aufwendungen aus Vermietung, im fortgeführten Bereich von EUR 181,3 Mio. im Vorjahr auf EUR 202,6 Mio. in 2014. Die Marge verbesserte sich dabei von 78,7 % auf 81,4 %. Dazu trug im Wesentlichen die Steigerung der Umsätze aus Vermietung bei, die sich im fortgeführten Bereich von EUR 230,4 Mio. in 2013 auf EUR 248,9 Mio. erhöhten. Dies entspricht einem Wachstum von EUR 18,5 Mio. bzw. 8,0 % und ist maßgeblich auf die neu übernommenen Bestände sowie das laufende operative Mietwachstum zurückzuführen.

Die Abweichung zu den prognostizierten Mieterlösen in Höhe von rund EUR 277 Mio. resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf des überwiegenden Teils des Gewerbeportfolios sowie aus dem im Vergleich zur Planung erst später übergegangenen Wohnimmobilienportfolio.

Die Aufwendungen aus Vermietung sind im Verhältnis zu den Umsätzen aus Vermietung um EUR 2,8 Mio. bzw. 5,8 % auf EUR 46,3 Mio. gesunken. Diese Effizienzsteigerung resultiert in erster Linie aus der Integration übernommener Immobilienbestände in bestehende Strukturen.

Das Segment Berlin trägt im Geschäftsjahr 2014 weiterhin mit rund EUR 41 Mio. den größten Anteil am Segmentergebnis. Darüber hinaus tragen insbesondere die ostdeutschen Segmente Dresden und Leipzig mit jeweils rund EUR 30 Mio. und EUR 21 Mio. zum Ergebnis bei.

Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften und Immobilien des Vorratsvermögens

Die Umsätze aus Verkäufen im fortgeführten Bereich liegen mit EUR 270,8 Mio. signifikant über dem Vorjahresniveau von EUR 112,4 Mio. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Verkäufe, die zum Jahresende im Segment Berlin erfolgten, zurückzuführen.

Sonstige betriebliche Erträge und Bewertungsergebnis

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 10,9 Mio. (Vorjahr: EUR 10,5 Mio. im fortgeführten Bereich) bewegen sich auf Vorjahresniveau und betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen, die Ausbuchung von Verbindlichkeiten aus Vorjahren, Wertaufholungen aus Immobilien des Vorratsvermögens sowie Gewinne aus Wertpapierverkäufen.

Aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften und aus dem Ergebnis der erstmaligen Einbeziehung von neu erworbenen Immobilien ergab sich in 2014 insgesamt ein positives Bewertungsergebnis von EUR 46,8 Mio. Das deutlich geringere Bewertungsergebnis des Vorjahres im fortgeführten Bereich von EUR 4,2 Mio. betraf die im Geschäftsjahr 2013 geänderte Bewertungsmethodik für einen Teil des Wohnimmobilienportfolios auf Grund der erstmaligen Anwendung des IFRS 13.

Personalaufwand

Erhöhte Aufwendungen entstanden im Berichtszeitraum mit EUR 33,7 Mio. (Vorjahr: EUR 29,5 Mio.) im Personalbereich. Dies beruht zum einen auf der Steigerung der Mitarbeiterzahl im Rahmen des Unternehmenswachstums, jedoch überwiegend auf Sondereffekten auf Grund eines im ersten Quartal 2014 erfolgten Wechsels im Vorstand der Gesellschaft sowie aus der Implementierung eines eigenen ERP-Projektteams.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf EUR 22,6 Mio. nach EUR 18,4 Mio. im Vorjahr. Wesentliche Ursachen waren auch hier zunächst Mehraufwendungen infolge des Starts des neuen ERP-Programms zum 1. Januar 2014 sowie erhöhte Beratungsaufwendungen im Rahmen des Aufbaus und der Implementierung einer zentralen Einkaufsabteilung.

Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen von EUR 13,0 Mio. (Vorjahr: EUR 15,5 Mio. im fortgeführten Bereich) entfallen im Wesentlichen auf eine vollständige Abschreibung auf den Restkaufpreis der im Geschäftsjahr 2012 veräußerten Anteile an der POLARES Real Estate Asset Management GmbH in Höhe von EUR 5,7 Mio., die auf Grund der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Gesellschaft, und damit auch des Erwerbers dieser Anteile, erforderlich wurde.

Zinsergebnis und Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag beträgt EUR -109,6 Mio. (Vorjahr: EUR -98,8 Mio. im fortgeführten Bereich). Positiv wirkte sich der im Vergleich zum Vorjahr geringere durchschnittliche Zinssatz für Darlehen in Höhe von 3,4 % (Vorjahr: 3,7 %) aus. Gegenläufige Effekte betreffen im Wesentlichen Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Steuern im fortgeführten Geschäftsbereich erhöhte sich deutlich von EUR 34,5 Mio. in 2013 auf EUR 121,2 Mio. in 2014. Neben dem Zuwachs im Mietergebnis in Höhe von EUR 21,3 Mio. hat vor allem das Verkaufsergebnis der Renditeliegenschaften in Höhe von EUR 40,3 Mio. zur Steigerung beigetragen.

Ertragssteuern

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in 2014 auf EUR 53,2 Mio., während sich in 2013 noch ein Steuerertrag von EUR 5,1 Mio. ergeben hatte. Der Anteil des laufenden Steuerertrags beträgt EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: laufender Steueraufwand EUR 0,3 Mio.).

Die im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöhten latenten Steueraufwendungen resultieren zum einen aus dem positiven Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres, zum anderen aus Wertberichtigungen auf aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge, die auf Grund innerhalb des Konzerns im Geschäftsjahr neu begründeten Organschaftsverhältnissen vorübergehend nicht mehr nutzbar sind.

Konzernergebnis

Insgesamt erzielte die TAG im Geschäftsjahr 2014 aus fortgeführten Geschäftsbereichen ein Konzernergebnis von EUR 67,8 Mio. (Vorjahr: EUR 39,7 Mio.). Der aufgegebenen Geschäftsbereich verzeichnete ein Ergebnis von EUR -38,9 Mio. (Vorjahr: EUR -12,7 Mio.). Das Ergebnis beinhaltet neben Bewertungsverlusten aus Derivaten, die in Höhe von EUR 6,1 Mio. eigenkapitalneutral aus der Rücklage Hedge-Accounting in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert wurden, auch den Verkaufsgewinn aus der Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH in Höhe von EUR 1,0 Mio. Darüber hinaus wurde in Höhe von EUR 35,6 Mio. eine vollständige Wertberichtigung der verbliebenen Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH erfasst.

Funds from Operations (FFO)

Der FFO I ermittelte sich nach unserer bisherigen Definition aus dem EBT des Gesamtkonzerns, bereinigt um nicht-zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen sowie nicht-zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte. Ferner wird der FFO I um Ergebnisse aus Verkäufen bereinigt.

Wie auch bei anderen Kennzahlen, z. B. dem NAV, wollen wir in Bezug auf den FFO zukünftig eine bessere Vergleichbarkeit mit unseren Wettbewerbern ermöglichen und definieren diesen insofern seit dem 30. September 2014 neu. Danach ergibt sich der FFO I zukünftig aus dem bisher berichteten FFO I, jedoch ergänzend unter Abzug tatsächlicher Ertragssteuern und sonstiger Steuern sowie unter Verzicht auf eine Eliminierung der Wertminderungen auf Mietforderungen.

Als weiteren Indikator zeigen wir seit dem Geschäftsjahr 2014 ergänzend die Kennzahl eines AFFO („Adjusted Funds from Operations“), der, ausgehend vom FFO I, die bilanziell aktivierten Investitionen in den Portfoliobestand (sogenanntes Capex) in Abzug bringt.

Die Geschäftstätigkeit der TAG umfasst regelmäßig auch Immobilienverkäufe. Aus diesem Grund weisen wir als weitere Kennzahl den FFO II aus, der nach unserer bisherigen Definition zusätzlich die Liquiditätszuflüsse aus Verkäufen (nach Tilgung der entsprechenden Bankkredite) beinhaltet. Neu definiert basiert der FFO II auf dem nunmehr festgelegten FFO I und berücksichtigt nicht mehr den Liquiditätszufluss, sondern das bilanzielle Ergebnis aus Immobilienverkäufen.

in EUR Mio.	2014 Gesamt	2013 Gesamt	Q4 Gesamt	Q3 Gesamt
Konzernergebnis	29,0	27,0	-34,5	49,3
Ertragssteuern/sonstige Steuern	54,1	-3,9	34,7	10,1
Finanzergebnis	118,0	105,7	34,9	24,5
EBIT	201,1	128,8	35,2	83,9
Zahlungswirksames Finanzergebnis (ohne Sondereffekt)	-92,9	-96,5	-23,2	-22,6
Zahlungswirksame Steuern	0,7	-1,1	-0,1	-0,3
Anpassungen				
Bewertungsergebnis	-46,8	15,9	4,7	-44,6
Wertaufholung Immobilien	-2,1	0,0	-1,3	-0,8
Entkonsolidierung Gewerbeportfolio	-1,0	0,0	0,0	0,0
Abschreibung	3,4	2,2	1,4	0,6
Wertminderung Vorräte und Forderungen	49,0	17,4	37,9	1,8
Sondereffekte Personalbereich, Nebenkosten und zusätzliche Projektkosten	9,7	0,0	5,6	1,0
Ergebnis aus Verkäufen	-40,3	0,3	-40,9	-0,3
Wertminderung auf Mietforderungen	-6,3	-5,3	-1,1	-1,6
FFO I (neu definiert)	74,5	61,7	18,2	17,1
FFO I (bisherige Darstellung)	80,1	68,1	19,4	19,0
CAPEX	-31,6	-20,0	-9,9	-7,0
AFFO	42,9	41,7	8,3	10,1
FFO I zzgl. Ergebnis aus Verkäufen	40,3	-0,3	40,9	0,3
FFO II	114,8	61,4	59,1	17,4
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	118.586	131.298	118.586	118.185
FFO I pro Aktie in EUR (neu definiert)	0,63	0,47	0,15	0,14
FFO I pro Aktie in EUR (bisherige Darstellung)	0,68	0,52	0,16	0,16
AFFO pro Aktie in EUR (neu definiert)	0,36	0,32	0,07	0,09
Verwässerte Anzahl Aktien (in Tausend)	132.523	145.110	132.523	132.523
FFO I pro Aktie in EUR (neu definiert) verwässert	0,61	0,49	0,15	0,14
AFFO pro Aktie in EUR (verwässert)	0,37	0,35	0,07	0,09

Neu definiert belief sich der FFO I zum 31. Dezember 2014 auf EUR 74,5 Mio. nach EUR 61,7 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres bzw. auf EUR 80,1 Mio. nach EUR 68,1 Mio. im Vorjahr auf Basis der bisherigen Definition. Der FFO II, der zusätzlich auch die Liquiditätszuflüsse aus Verkäufen enthält, hat sich von EUR 61,4 Mio. in 2013 auf EUR 114,8 Mio. in 2014 erhöht. Die Erhöhung beruht im Wesentlichen auf dem Verkauf von Wohnimmobilien in Berlin Ende 2014, welcher mit rund EUR 40,2 Mio. zum FFO II beitrug.

Der Konzern prognostizierte für das Geschäftsjahr 2014 einen FFO I (auf Basis der bisherigen Definition) in Höhe von EUR 90 Mio. Auf Basis der bisherigen Aktienanzahl entsprach dies einem Betrag von EUR 0,69 je Aktie. Dieses Ziel konnte die TAG mit einem FFO I von EUR 80,1 Mio. zwar nicht im absoluten Betrag, jedoch auf Basis der einzelnen Aktie mit EUR 0,68 im Wesentlichen erreichen. Wesentliche Gründe für das Unterschreiten des FFO-Ziels auf absoluter Basis waren, wie bei den Mieteinnahmen, die Effekte aus der Entkonsolidierung des überwiegenden Teils des Gewerbeportfolios sowie aus, im Vergleich zur Planung erst später übergegangenen, Wohnimmobilienportfolios.

Vermögenslage

Vermögenswerte

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2014 auf EUR 3.734,2 Mio. nach EUR 3.813,1 Mio. zum 31. Dezember 2013. Der Minderung der Bilanzsumme aus der Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH zum 30. Mai 2014 stehen kompensierende Effekte aus den bereits genannten Ankäufen von Wohnimmobilienportfolios sowie Wertsteigerungen des bestehenden Portfolios gegenüber.

Das gesamte Immobilienvermögen des Konzerns enthält, neben den Renditeliegenschaften von EUR 3.331,6 Mio. (Vorjahr: EUR 3.544,1 Mio.), auch Immobilien im Sachanlagevermögen von EUR 10,9 Mio. (Vorjahr: EUR 9,9 Mio.), im Vorratsvermögen von EUR 19,3 Mio. (Vorjahr: EUR 46,9 Mio.) sowie Immobilien, die im zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen ausgewiesen werden, von EUR 9,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,0 Mio.). Im Ergebnis beträgt das gesamte Immobilienvermögen damit zum 31. Dezember 2014 EUR 3.371,3 Mio. nach EUR 3.606,9 Mio. zum Ende des Vorjahres.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2014 auf EUR 196,6 Mio. gegenüber EUR 85,3 Mio. zum 31. Dezember 2013.

Investitionen

Auch im Geschäftsjahr 2014 hat die TAG den Eigenbestand im Wohnportfolio mit Zukäufen weiter gestärkt. Durch Erwerbe von Wohnportfolios in den schon zuvor von der TAG besetzten Kernregionen erhöhte sich der Bestand bis zum Stichtag um rund 8.900 Einheiten. Insgesamt investierte die TAG EUR 205,4 Mio. für die bis zum 31. Dezember 2014 bilanzwirksam gewordene Erweiterung des Wohnportfolios.

Darüber hinaus hat die TAG im Wohnportfolio im Jahr 2014 für laufende Instandhaltung sowie für Modernisierung und Sanierung Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 55,0 Mio. (Vorjahr: EUR 45,7 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen insgesamt EUR 23,9 Mio. ausgegeben. Dies entspricht EUR 5,21 je m². Für aktivierungsfähige Investitionen wurden insgesamt EUR 31,1 Mio. ausgegeben, was EUR 6,76 je m² entspricht.

Finanzlage

Eigenkapital

Die Eigenkapitalquote liegt im Geschäftsjahr 2014 bei 26,9% nach 29,6% zum Ende des Vorjahres. Mit dieser Eigenkapitalquote ist der TAG Konzern aus unserer Sicht solide aufgestellt. Im Geschäftsjahr hat sich der Aktienrückkauf von 13.127.178 Aktien eigenkapitalmindernd ausgewirkt. Insgesamt wurde bei einem Preis von EUR 9,30 je Aktie ein Gesamtbetrag von EUR 122,1 Mio. für den Rückkauf aufgewendet.

Net Asset Value (NAV)

Erstmals im Quartalsabschluss zum 30. September 2014 haben wir die Berechnung unseres Net Asset Values (NAV) angepasst und erweitert. Im Unterschied zu unseren wesentlichen Wettbewerbern bewerten wir unsere Renditeliegenschaften nicht durchgehend mit einem pauschalen Transaktionskostenabzug für Erwerbsnebenkosten (von in der Regel 7–8% des beizulegenden Zeitwerts), sondern nur in den Märkten, in denen auf Basis öffentlich verfügbarer Informationen tatsächlich mehrheitlich Asset-Deals erfolgen und damit Transaktionskosten in dieser Höhe tatsächlich zu erwarten sind. Alle anderen Immobilien bewerten wir mit unseren historischen Transaktionskosten für Share-Deals (0,2% des beizulegenden Zeitwerts). Zum anderen haben wir in der Vergangenheit latente Steuerpositionen in voller Höhe aus dem NAV eliminiert, während nach den aktuellen EPRA-Empfehlungen nur diejenigen latenten Steuern zu eliminieren sind, die auf die Bewertung von Renditeliegenschaften und von derivativen Finanzinstrumenten entfallen.

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des NAV unter Berücksichtigung der latenten Steuern nach EPRA-Empfehlungen (neu definierter NAV) sowie unter Berücksichtigung eines pauschalen Transaktionskostenabzugs, den wir als ergänzende Information angeben:

in EUR Mio.	31.12.2014	30.09.2014	31.12.2013
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	979,5	1.007,8	1.107,3
Latente Steuern	152,1	126,2	120,1
Derivate Finanzinstrumente	7,4	8,0	13,8
EPRA NAV (bisherige Darstellung)	1.139,0	1.142,0	1.241,2
Latente Steuern (mit Ausnahme von Renditeliegenschaften und derivativen Finanzinstrumenten)	59,2	58,7	66,2
EPRA NAV (neu definiert, vor Transaktionskosten)	1.198,2	1.200,7	1.307,4
Abzug pauschaler Transaktionskosten	-185,1	-181,6	-159,0
EPRA NAV (nach pauschalem Transaktionskostenabzug)	1.013,1	1.019,1	1.148,4
Anzahl ausstehender Aktien	118.586	118.185	131.298
EPRA NAV pro Aktie in EUR (neu definiert, vor Transaktionskosten)	10,10	10,16	9,96
EPRA NAV pro Aktie in EUR (neu definiert, nach Transaktionskosten)	8,54	8,62	8,75
EPRA NAV pro Aktie in EUR (bisherige Darstellung)	9,61	9,66	9,45
Anzahl Aktien (verwässert)	132.523	132.523	145.110
EPRA NAV pro Aktie in EUR (neu definiert, verwässert)	9,85	9,89	9,76

Die Veränderung des neu definierten NAV je Aktie im Geschäftsjahr 2014 von EUR 9,96 auf EUR 10,10 resultiert, neben der im Geschäftsjahr 2014 gezahlten Dividende von EUR 0,35, im Wesentlichen aus den zum Jahresende vorgenommenen Wertberichtigungen, z. B. auf den Restkaufpreis aus dem Verkauf der TAG Gewerbeimmobilien GmbH.

Finanzierung

Die TAG stützt ihre Finanzierungen auf vier verschiedenen Säulen. Neben grundbuchlich besicherten Bankkrediten in den Objekt- und Tochtergesellschaften nutzt die Gesellschaft mit Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen auch kapitalmarktbasierende Finanzierungen. Darüber hinaus stehen der TAG und Tochtergesellschaften Kreditlinien bei Banken zur Verfügung.

Im Geschäftsjahr reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von EUR 2.127 Mio. auf EUR 1.904 Mio. Durch die Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH zum 30. Mai 2014 kam es zu einer Reduzierung der Bankverbindlichkeiten des Konzerns um EUR 166,1 Mio. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit von unter einem Jahr betragen zum Jahresende 2014 EUR 106,0 Mio. im Vergleich zu EUR 179,5 Mio. im Vorjahr. Durch Refinanzierungen von auslaufenden Bankverbindlichkeiten in 2014 konnte die TAG erneut eine Senkung des Zinsniveaus erreichen. Der durchschnittliche Zinssatz für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beträgt zum 31. Dezember 2014, unter Berücksichtigung von Zinssicherungsgeschäften, rund 3,4% (im Vorjahr: 3,7%).

In 2010 und in 2012 hat die TAG Wandelschuldverschreibungen zur weiteren Finanzierung des Wachstums ausgegeben. Die gesamte Verzinsung der Wandelschuldverschreibungen liegt in einer Bandbreite zwischen 5,5% und 6,5%. Das ausstehende Volumen der Wandelschuldverschreibungen betrug zum Stichtag 31. Dezember 2014 EUR 32,3 Mio. (Vorjahr: EUR 35,1 Mio.) für die im Dezember 2015 auslaufende Wandelschuldverschreibung und EUR 74,5 Mio. (Vorjahr: EUR 74,5 Mio.) für die im Juni 2019 auslaufende Wandelschuldverschreibung. Da die Wandlungspreise der Schuldverschreibungen bei EUR 6,67 bzw. EUR 8,19 liegen, gehen wir in Anbetracht des derzeitigen Börsenkurses (31. Dezember 2014 EUR 9,62 je Aktie) von einer vollständigen Wandlung in Eigenkapital zum Ende der jeweiligen Laufzeit aus.

Im Juni 2014 hat die TAG eine weitere Anleihe im Volumen von EUR 125,0 Mio. begeben. Der Zinssatz beträgt 3,75% p. a. bei einer Laufzeit von sechs Jahren. Zusammen mit der bereits im Februar 2014 erfolgten Aufstockung unserer Unternehmensanleihe um weitere EUR 110,0 Mio. stieg der Buchwert der Anleihen auf EUR 435,0 Mio. nach EUR 197,0 Mio. zum 31. Dezember 2013.

Die Laufzeiten der gesamten Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2014 werden in der folgenden Übersicht dargestellt:



Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2015 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 24 Mio. (Vorjahr: EUR 68 Mio.) zur Verfügung gestellt bekommen. Zum 31. Dezember 2014 waren diese in Höhe von EUR 5,0 Mio. (Vorjahr: EUR 46,5 Mio.) ausgenutzt.

Der Verschuldungsgrad des TAG Konzerns, der sich in der Kennzahl Loan to Value (LTV) niederschlägt, hat sich zum 31. Dezember 2014 auf 62,2% leicht erhöht (im Vorjahr: 62,1%). Der LTV ergibt sich, indem man die Nettoliquiditätsposition (Finanzschulden abzüglich liquider Mittel, einschließlich der bereits auf Notaranderkonten hinterlegten Kaufpreise) durch das Immobilienvermögen dividiert. Auch der LTV II, der zusätzlich zu den Finanzschulden auch die Wandelschuldverschreibung beinhaltet, ist von 65,0% auf 65,3% zum 31. Dezember 2014 leicht angestiegen.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Ertragslage des Konzerns ist auf Grund der Zukäufe im Immobilienbestand, der erfolgreichen Refinanzierungen des Vorjahres und der weiteren Reduktion des Leerstands positiv. Die Eigenkapitalquote liegt mit 26,9% (Vorjahr: 29,6%) weiterhin auf einem gesunden Niveau. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist wettbewerbsfähig finanziert.

Dividendenvorschlag

Die TAG sieht sich auf Grund dieser Ergebnisse in der Lage, der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2014 eine erhöhte Dividende in Höhe von EUR 0,50 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,35 je Aktie) zur Ausschüttung vorzuschlagen.

d) Personalbericht (Mitarbeiter) und personelle Veränderungen in den Organen

Personal

Die TAG beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres 2014 – ohne Auszubildende – insgesamt 521 Mitarbeiter, (im Vorjahr: 519 Mitarbeiter). Ein geringer Teil der Mitarbeiter ist derzeit noch in Tochtergesellschaften beschäftigt. Neben diesen Mitarbeitern sind im Konzern zum 31. Dezember 2014 134 (Vorjahr: 98) als Hausmeister angestellt.

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 45 Auszubildende sowie Mitarbeiter, die ein duales Studium der Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt der Immobilienwirtschaft im Unternehmen absolvieren, beschäftigt. Die TAG strebt an, den künftig ausgebildeten Immobilienkauffrauen und -kaufmännern an den verschiedenen Standorten Weiterbeschäftigungen anzubieten. Ein mit der technischen Universität Darmstadt geschlossener Kooperations- und Sponsoringvertrag dient der von der TAG unterstützten Nachwuchsförderung.

Organe

Der Finanzvorstand, Herr Georg Griesemann, ist zum 31. März 2014 aus dem Vorstand ausgeschieden. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 26. Februar 2014 wurde Herr Martin Thiel mit Wirkung zum 1. April 2014 zum Finanzvorstand (CFO) der TAG bestellt.

Zum 31. Oktober 2014 hat Herr Rolf Elgeti unter Zustimmung des Aufsichtsrats sein Vorstandsmandat niedergelegt. Ab dem 1. November 2014 wurden die Aufgaben von Herrn Elgeti durch die Vorstandskollegen Claudia Hoyer (als COO), Martin Thiel (als CFO) und Dr. Harboe Vaagt (als CLO) gleichberechtigt wahrgenommen. Der Posten des Vorstandsvorsitzenden (CEO) wurde nicht neu besetzt.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dr. Lutz R. Ristow, schied mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Sein Stellvertreter, Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, hat sein Mandat ebenfalls mit Ablauf dieser Hauptversammlung aus persönlichen Gründen niedergelegt. Als Nachfolger wurden durch die Hauptversammlung Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht und Herr Dr. Ingo-Hans Holz in den Aufsichtsrat gewählt. Zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates wurde am 13. Juni 2014 Herr Lothar Lanz, zu seinem Stellvertreter Herr Dr. Philipp Wagner gewählt.

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. November 2014 wurde auf Vorschlag von Aktionären, die mehr als 25% der Stimmrechte halten, Herr Elgeti als weiterer Vertreter der Aktionäre in den Aufsichtsrat gewählt, Herr Dr. Ingo-Hans Holz schied zu diesem Zeitpunkt wieder aus dem Aufsichtsrat aus. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat Herrn Elgeti in der Sitzung vom 28. November 2014 zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie Herrn Lanz zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

e) Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren Net Asset Value (NAV), Loan to Value (LTV) und Funds from Operations (FFO I) werden insbesondere die Leerstandsquote und die erzielten Mieterlöse laufend beobachtet.

Der Leerstand in den Wohneinheiten des Konzerns konnte, ohne Berücksichtigung der Akquisitionen des Geschäftsjahres, vom 31. Dezember 2013 zum 31. Dezember 2014 von 8,9% auf 8,1% reduziert werden, der gesamte Leerstand im Konzern reduzierte sich von 9,5% auf 9,0%. Insbesondere am Standort Salzgitter konnte der Leerstand weiter gesenkt werden. Dort ging die Leerstandsquote von 18,6% im Dezember 2013 auf 15,5% im Dezember 2014 zurück.

Ebenfalls positiv hat sich die Quadratmetermiete entwickelt, die sich in den Wohneinheiten des Konzerns (ohne die Akquisitionen des Geschäftsjahres) von EUR 4,97 im Dezember 2013 auf EUR 5,00 zum Jahresende 2014 erhöhte. Im gesamten Konzern sank die Quadratmetermiete, bedingt durch die Veräußerung des wesentlichen Teils des Gewerbeportfolios, im Dezember 2014 auf EUR 5,16 nach EUR 5,24 zum Ende des Vorjahres.

III. Nachtragsbericht

Parallel zu ihrem Ausscheiden aus dem Unternehmen haben Frau Andrea Mäckler und Frau Wenke Röckendorf mit Wirkung zum 31. Dezember 2014 bzw. zum 31. Januar 2015 ihre Mandate im Aufsichtsrat als Arbeitnehmervertreter niedergelegt. Die Neuwahl von Arbeitnehmervertretern für den Aufsichtsrat wird im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015 erfolgen.

Die bereits zum Ende des Geschäftsjahres 2014 vertraglich erworbenen Portfolios in Nord- und Ostdeutschland (rund 2.300 Wohneinheiten) und in Görlitz (rund 550 Wohneinheiten) sind zum 31. Januar 2015 auf den Konzern übergegangen.

Die TAG hat im Februar 2015 Anteile in Höhe von 3,6 Mio. Aktien der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG im Tausch gegen 2 Mio. Stück eigene Aktien erworben und damit ihren Anteil an dieser Gesellschaft von 79% zum 31. Dezember 2014 auf nunmehr 87% erhöht.

Weitere wesentliche nachtragspflichtige Ereignisse nach dem Stichtag waren nicht zu verzeichnen.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft ist in guter Verfassung. Die Erwerbstätigkeit liegt auf Rekordniveau, die Arbeitslosigkeit sinkt und die Arbeitsmarktentwicklung ermöglicht spürbare Lohnsteigerungen. Dank dieser Entwicklung stieg das Bruttoinlandsprodukt im vergangenen Jahr um 1,5%. Im laufenden Jahr wird der Staatshaushalt erneut annähernd ausgeglichen sein und strukturell einen leichten Überschuss erzielen. Eine stetige und verlässliche Politik der Schuldenbegrenzung schafft Vertrauen bei Unternehmen, Arbeitnehmern und Anlegern und ist zugleich eine wichtige Grundlage für künftige Investitionen und Wachstum.

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 ein Bruttoinlandsprodukt von etwa 1,5% erreicht werden kann, so die Erwartung der Bundesregierung in der Jahresprojektion aus Januar 2015. Auch gemäß den Prognosen der Bundesbank für das nächste Jahr wird die deutsche Wirtschaft insgesamt minimal zulegen können, es wird ein Wirtschaftswachstum von 1,0% prognostiziert. Trotz dieser verhaltenen Einschätzungen dürfte Deutschland seine starke Wettbewerbsposition behalten.

Im Mittelpunkt unserer Strategie für die Aktionäre steht die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Zahlen ist für die TAG, im Vergleich zu den Vorjahren, nicht mehr vorrangiges Ziel, da die TAG gegenwärtig mit rund 72.500 Einheiten eine Größe erreicht hat, die eine effektive Bewirtschaftung des Bestands ermöglicht. Aus diesem Grund wird unser Augenmerk zukünftig noch stärker auf die Optimierung des Portfolios und die nachhaltige Steigerung des Cashflows gerichtet sein.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass wir weiterhin attraktive Chancen am Markt nutzen werden und an Standorten mit Entwicklungspotenzial, an denen die TAG bereits vertreten ist, investieren, um unser Wohnimmobilienportfolio auszubauen und weiter zu entwickeln. Allerdings standen in 2014 die in größeren Bieterverfahren verlangten Kaufpreise nicht im Einklang mit unseren Renditezielen. Nach wie vor ist unsere Strategie beim Ankauf von Portfolios durch eine ausdrückliche Kapitaldisziplin bestimmt. Gleichzeitig werden wir weiter selektive Verkaufsmöglichkeiten nutzen, wenn dadurch die Rentabilität des Gesamtportfolios verbessert wird.

Bereits in 2013 wurde durch den Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen der Verwässerungseffekt für unsere Aktionäre deutlich reduziert. Mit dem Aktienrückkauf im Oktober 2014 wurden knapp 10% des ausstehenden Grundkapitals erworben. Bei einem Preis von EUR 9,30 je Aktie wurden TAG Aktien unterhalb des zu diesem Zeitpunkt bestehenden NAV erworben und dadurch weitere Werte für die Aktionäre geschaffen. Durch den Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 28. November 2014 ist der Vorstand erneut ermächtigt worden, eigene Aktien zu erwerben, so dass die rechtlichen Voraussetzungen für weitere Aktienrückkäufe gegeben sind. Allerdings bestehen derzeit keine entsprechenden Pläne. Weitere Rückkäufe kommen nur in Betracht, wenn diese wirtschaftlich sinnvoll sind und andere Möglichkeiten der Verwendung überschüssiger Liquidität nicht möglich sind.

Die gegenwärtig am Markt beobachtbaren Zusammenschlüsse von Wettbewerbern, wie z.B. die Übernahme der GAGFAH S.A. durch die Deutsche Annington Immobilien SE, ändern unsere gegenwärtige Strategie nicht. Wir werden den von uns eingeschlagenen Weg als rendite- und dividendenstarkes Unternehmen eigenständig weitergehen und die Rendite je Aktie kontinuierlich steigern.

Auf Grund des guten operativen Ergebnisses, der erfolgreichen Integration der erworbenen Akquisitionen und der Reduktion der Verwaltungs- und Finanzierungsaufwendungen prognostiziert die TAG für das Geschäftsjahr 2015, ohne weitere Akquisitionen und Verkäufe, einen FFO I je Aktie (nach der neuen Definition) von EUR 0,67 bis EUR 0,69 bzw. (nach der bisherigen Definition) EUR 0,71 bis EUR 0,73 je Aktie sowie ein EBT (ohne Bewertungsergebnisse von Renditeliegenschaften) von EUR 70 Mio. bis EUR 75 Mio. Für den NAV wird unter denselben Prämissen, nach der neuen Definition und nach Abzug einer Dividende von EUR 0,50, eine Steigerung von rund EUR 0,20 bis EUR 0,30 erwartet, der LTV I (ohne Wandelanleihen) beläuft sich nach den bisherigen Planungen zu diesem Stichtag auf dem Niveau zum 31. Dezember 2014.

Für die Leerstandsquote rechnen wir in Bezug auf unsere Wohneinheiten (ohne neue Akquisitionen des Geschäftsjahres 2015) mit einem weiteren Rückgang in der Größenordnung des abgelaufenen Geschäftsjahres, für die durchschnittliche Miete erwarten wir bei diesen Wohneinheiten einen Anstieg in einer Größenordnung von rund EUR 0,05 bis EUR 0,10 je m².

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. So wurde bereits in Vorjahren ein Risikofrüherkennungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG eingerichtet. 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 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.

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

Darstellung der Einzelrisiken

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 steuerpolitische 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 Konzentration der Geschäftstätigkeit der TAG auf einzelne Regionen innerhalb Deutschlands kann darüber hinaus zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken führen.

Mit der strategischen Ausrichtung der TAG auf dynamische Ballungszentren und ausgewählte weitere Standorte werden diese Risiken begrenzt. Durch ausgewählte Zukäufe von Wohnimmobilien wird darüber hinaus die Konzentration auf ein hochwertiges und renditestarkes Portfolio gestärkt. Zur Vorbereitung von Akquisitionsentscheidungen erfolgen eine permanente Beobachtung der Entwicklung 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.

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.

Am 1. Oktober 2014 wurde vom Bundeskabinett die sogenannte Mietpreisbremse beschlossen. Die Neuregelungen sehen vor, dass bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % angehoben werden darf. Es wird erwartet, dass die Mietpreisbremse in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft tritt. Zur Wirksamkeit bedarf es zusätzlich Rechtsverordnungen der Länder, die die entsprechenden Gebiete ausweisen.

Das Portfolio der TAG ist zwar auch auf dynamische Ballungszentren ausgerichtet, auf Grund der regionalen Struktur des Immobilienbestands werden aber keine wesentlichen Effekte für die Gesellschaft erwartet.

Leistungswirtschaftliche Risiken

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.

Portfolio Bewertungsrisiken

Der im Konzernabschluss ausgewiesene Marktwert (Fair Value) der Immobilien basiert auf Wertgutachten, die mindestens einmal im Jahr von unabhängigen, anerkannten Wertgutachtern erstellt 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. Infolgedessen kann es zu bilanziellen Wertberichtigungen kommen und es besteht eine hohe Volatilität des Konzernergebnisses. Eine direkte Auswirkung auf die Liquidität der TAG besteht nicht.

In 2013 wurde auf Grund der erstmalig anzuwendenden Vorschrift des IFRS 13 zur Bestimmung des Fair Values die Bewertung des Immobilienbestandes angepasst. Die Höhe der bei der Immobilienbewertung in Abzug zu bringenden Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers hängt seitdem 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, kann für Share Deals durch eine entsprechende Strukturierung der Transaktion die Grunderwerbsteuer vermieden werden.

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 Wertabschläge zur Bestimmung des beizulegenden Wertes für Share Deals wurden nicht berücksichtigt. Für Immobilienbestände in den übrigen Bundesländern, d. h. in allen alten Bundesländern, außer Niedersachsen, wurde mangels gegenteiligen Nachweises der Markt für Asset Deals als Hauptmarkt angenommen. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich hier durchschnittlich auf 7,4%.

Die Definition der jeweils relevanten Teilmärkte wurde entsprechend dem Vorjahr beibehalten. Im Fall der Festlegung des Markts für Asset Deals als Hauptmarkt für alle Bundesländer ergäbe sich eine Abwertung der Wohnimmobilien um rund EUR 185 Mio. (Vorjahr: rund EUR 159 Mio.)

Finanzwirtschaftliche Risiken

Überblick

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

Liquiditätsrisiken

Durch umfangreiche Liquiditätsplanungsinstrumente, sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich, 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 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 rund EUR 1.518 Mio. (Vorjahr: EUR 1.583 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 2014 wurden innerhalb des Konzerns die Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten.

Gleichermaßen sind für die emittierten Wandelanleihen und die Unternehmensanleihen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, z. B. im Falle eines Kontrollwechsels oder eines Verstoßes gegen Financial Covenants, können diese Wandelanleihen und Unternehmensanleihen, 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 Konzerns 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 Euro abgewickelt werden. In sehr geringem Umfang fallen Geschäftsvorfälle in Schweizer Franken an.

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. Da die erwerber- und verbraucherfreundliche Rechtsprechung oftmals die vor Jahren durchgeführten Abnahmen von Bauwerken durch Erwerber nicht als wirksam ansieht, ist die Inanspruchnahme durch Erwerber wegen etwaiger Baumängel nach Jahren und nach Ablauf der üblichen Gewährleistungsfristen von fünf Jahren möglich. Es sind eine Reihe von Verfahren bei Gerichten anhängig, in denen die Fertigstellung der Bauleistungen mehr als zehn Jahre zurückliegt. Daneben besteht das Risiko von Inanspruchnahmen auf Grund von Altlasten, Umweltverunreinigungen oder Bauschadstoffen oder mit Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien, die über korrespondierende, durchsetzbare Regressansprüche hinausgehen können. Vereinzelt 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. Für die Risiken aus entsprechenden Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen wurden angemessene Rückstellungen gebildet.

Steuerliche Risiken

Die steuerlichen Strukturen der TAG sind zum Teil komplex. Es bestehen unterschiedliche Steuersubjekte (Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns. Regelmäßig sind insbesondere die Restriktionen zur sogenannten Zinsschranke und die Regelungen der sogenannten Mindestbesteuerung erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstückskürzung von wesentlicher Relevanz. Zudem sind die steuerneutrale Einstellung von Veräußerungsgewinnen in Rücklagen (z. B. nach § 6b EStG) sowie grunderwerbsteuerfreie Anteilsüberträge von Immobilienobjektgesellschaften durch entsprechende Strukturen bedeutend für die Steuerbelastung des Konzerns.

Auch wenn die Gesellschaft der Ansicht ist, dass steuerliche Risiken durch entsprechende Rückstellungen ausreichend berücksichtigt wurden, könnten sich im Rahmen späterer steuerlicher Außenprüfungen vor diesem Hintergrund weitere und ggf. auch wesentliche Steuerbelastungen ergeben.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die TAG Immobilien AG hat ihre Marktposition auch im vergangenen Geschäftsjahr weiter gestärkt und ausgebaut. Infolgedessen sind mit der Anzahl der Wohneinheiten das Immobilienvolumen, die Mietumsätze und der FFO I gesteigert worden. Auf Grund der dezentralen Konzernstruktur mit dem Hauptsitz in Hamburg und wesentlichen Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Leipzig, Erfurt, Salzgitter und Gera können Marktströmungen frühzeitig erkannt und auf diese schneller reagiert werden als es Wettbewerbern möglich ist.

Das Portfolio der TAG Gruppe befindet sich an verschiedenen Standorten, an denen nach wie vor Wachstumspotenziale bestehen und realisiert werden können. Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und der Mikrostandorte im Detail innerhalb der Regionen und eine zeitgemäße und enge Mieterbetreuung ermöglichen, kontinuierlich Renditen und Cashflows aus dem Bestandsportfolio zu generieren.

Überdies stellt die Kernkompetenz der TAG 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 unserer Strategie des Wachstums auf Basis der einzelnen Aktie und der Verbesserung unserer Kapitalmarktposition weist die TAG eine sehr solide Finanzstruktur auf. Der Konzern ist überwiegend langfristig finanziert; die durchschnittliche Verzinsung der gesamten Finanzverbindlichkeiten (Bankkredite, Unternehmensanleihen und Wandschuldverschreibungen) liegt zum 31. Dezember 2014 bei 3,7 % (Vorjahr: 3,9 %), die durchschnittliche Laufzeit der Bankkredite lag bei 11,0 (Vorjahr: 9,4) Jahren. Das Geschäftsmodell der TAG, insbesondere das aktive Asset Management, das sich im kontinuierlichen Leerstandsabbau zeigt, ist bei Banken und anderen Fremdkapitalgebern etabliert.

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

Gesamteinschätzung

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

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

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. Alle Abschlüsse des Konzerns werden durch eigene Mitarbeiter, ganz überwiegend in der Konzernzentrale in Hamburg, erstellt. Auch wenn Teile der Buchhaltung dezentral angesiedelt sind, z. B. die Personalabrechnung bei einem externen Dienstleister sowie die Mietenbuchhaltung in den konzerneigenen Shared Service Centern oder, wenn auch nur noch im geringen Umfang, bei externen Hausverwaltungsgesellschaften, verbleibt die finale Verantwortung bei der Finanzbuchhaltung in der Konzernzentrale.

Wesentliche immobilienwirtschaftliche Kennzahlen, Entwicklungen im Finanzierungs- und Liquiditätsbereich sowie die Zahlen der Abschlüsse der Einzelgesellschaften, der Teilkonzernabschlüsse und des Gesamtkonzerns werden vom Controlling überprüft und gegen Budgetvorgaben und Vorperioden abgeglichen. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Zahlen werden dem Vorstand in einem monatlichen Reporting vorgelegt und auch an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

Die Finanzbuchhaltung bediente sich im Geschäftsjahr 2014 zur Erstellung der Abschlüsse im Wesentlichen dreier ERP-Softwarepakete, die von unabhängigen Prüfern zertifiziert wurden. Seit dem 1. Januar 2015 wird konzerneinheitlich nur noch ein ERP-System (SAP-Promos) verwendet.

Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So ermitteln unabhängige Bewertungsgutachter die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Auch die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps werden mit Hilfe externer Dienstleister berechnet, ebenso unterstützen Sachverständige bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen. 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 kapitalmarktorientierte 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 2014 bestanden haben:

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2014 beträgt EUR 131.712.859,00 nach EUR 131.298.317,00 zum 31. Dezember 2013. Das Grundkapital ist eingeteilt in 131.712.859 Stückaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag am Grundkapital beträgt rechnerisch EUR 1,00. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien

Beschränkungen des Stimmrechts der Aktien können sich aus den Vorschriften des Aktiengesetzes ergeben. So unterliegen Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen einem Stimmverbot gemäß § 136 AktG. Aus den eigenen Aktien (Stück: 13.127.178), die die TAG zum 31. Dezember 2014 unmittelbar und mittelbar über eine 100%ige Tochtergesellschaft hält, steht ihr gemäß § 71b AktG kein Stimmrecht zu. Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Stimmrechtsbeschränkungen vor. Die Aktionäre der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts oder der Aktienübertragung sind dem Vorstand nicht bekannt.

Direkte oder indirekte Stimmanteile von mehr als 10%

Der Gesellschaft sind nach den ihr vorliegenden Meldungen nach den Vorschriften des WpHG zum 31. Dezember 2014 folgende direkte Beteiligungen von mehr als 10% der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt:

- Ruffer LLP, London, Vereinigtes Königreich
- Flossbach von Storch Invest S.A., Luxemburg-Strassen, Luxemburg, und Flossbach von Storch AG, Köln, Deutschland
- Sun Life Financial Inc., Toronto, Kanada, Sun Life Global Investments Inc., Toronto, Kanada, Sun Life Assurance Company of Canada, U.S. Operations Holdings, Inc., Wellesley Hills, MA, USA, Sun Life Financial (U.S.) Holdings Inc., Wellesley Hills, MA, USA, Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC, Wellesley Hills, MA, USA, Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holding, Inc., Boston, MA, USA, und Massachusetts Financial Services Company (MFS), Boston, MA, USA
- Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Karlsruhe, Deutschland

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmern

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

Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des 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 nach der Satzung einen Vorstandsvorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernennen. Hiervon hat der Aufsichtsrat, nach dem Ausscheiden von Herrn Elgeti aus dem Vorstand zum 31. Oktober 2014, keinen Gebrauch gemacht. Der Vorstand besteht mindestens aus zwei Personen. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorstandsvorsitzenden widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Änderungen der Satzung richten sich nach den §§ 179, 133 AktG und den Regelungen der Satzung. Jede Satzungsänderung bedarf eines Beschlusses der Hauptversammlung. Jedoch ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft gemäß § 11 der Satzung befugt, Satzungsänderungen zu beschließen, die nur die Fassung der Satzung betreffen. § 20 der Satzung sieht entsprechend § 179 Abs. 2 Satz 2 AktG vor, dass – soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften dagegen stehen – ein satzungsändernder Hauptversammlungsbeschluss grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird.

Eine größere Kapitalmehrheit in Höhe von 75% des bei der Beschlussfassung vertretenen Kapitals sieht das Gesetz an mehreren Stellen vor. So z. B. für bestimmte Kapitalmaßnahmen und den Ausschluss von Bezugsrechten.

Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe neuer Aktien (Genehmigte und Bedingte Kapitalien) sowie zum Rückkauf von Aktien

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Juni 2012 wurde 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 zuletzt im Jahre 2012 teilweise Gebrauch gemacht, die Ermächtigung beläuft sich nach dieser Ausnutzung noch auf EUR 8.190.307,00.

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Juni 2013 wurde ein weiteres genehmigtes 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 2014 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 in 2013 um 532.958 Stückaktien, die restlichen Wandelschuldverschreibungen über nominal EUR 27.266.300,00 wurden in 2013 vollständig zurückerworben. Das bedingte Kapital 2009/I hat sich damit auf EUR 5.566.989,00 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 im Geschäftsjahr erhöhte sich das Grundkapital aus dieser Wandelschuldverschreibung um 414.542 Stückaktien. Das bedingte Kapital 2010/I hat sich im Geschäftsjahr damit auf EUR 9.358.095,00 verringert.
- Durch das bedingte Kapital 2011/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 26. August 2011 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 15 Mio. Aktien bedingt 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 bedingt erhöht. Diese Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, als 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.

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Juni 2014 wurde die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 12. Juni 2019 eigene Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft Gebrauch gemacht und insgesamt 13.127.178 Aktien, d. h. nahezu 10 % des Grundkapitals, zurückerworben. 6.400.000 Stück Aktien werden zum Stichtag von einer 100 % igen Tochtergesellschaft gehalten, die verbliebenen Aktien hält die TAG Immobilien AG direkt. Nach Durchführung dieses Aktienrückkaufs hat die außerordentliche Hauptversammlung am 28. November 2014 eine erneute Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 27. November 2019 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden.

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

Die TAG verfügt über Kreditlinien über insgesamt EUR 6,35 Mio. (Vorjahr: 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 Gesellschafter Rechte aus einem Kontrollwechsel geltend machen können.

Die noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen über EUR 66,6 Mio. (WKN A1E89W) sowie die Wandelschuldverschreibung über EUR 85,3 Mio. (WKN A1PGZM), fällig im Dezember 2015 bzw. 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 und Juni 2014 begebenen Unternehmensanleihen über insgesamt EUR 435 Mio. sehen für den Kontrollwechsel ebenfalls besondere Regelungen vor, danach ist die Gesellschaft zu den in den Bedingungen der Anleihe näher festgelegten Bedingungen zum Rückkauf der Anleihen verpflichtet.

Im Übrigen steht den Mitgliedern des Vorstandes 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 noch folgenden Vergütungsbericht verwiesen.

Entschädigungsvereinbarung in der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebotes mit den Mitgliedern des Vorstandes oder Arbeitnehmer getroffen sind

Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebotes mit den Mitgliedern des Vorstandes getroffen sind, bestehen nicht. Für die für diesen Fall mit den Vorständen getroffenen Regelungen wird auf den Vergütungsbericht verwiesen.

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 im Bereich „Erklärung zur Unternehmensführung“ abrufbar.

VIII. 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 Vorstands neben der Grundvergütung eine variable Vergütung. Dieses Vergütungssystem wurde erstmalig für das Jahr 2010 angewandt und wurde für das Geschäftsjahr 2014 teilweise überarbeitet, indem ergänzende Parameter in die Bemessungsgrundlage einfließen sowie die zu leistenden Maximaltantiemen (Kappungsgrenzen) erhöht wurden.

Die Ermittlung der variablen Vergütungsbestandteile nimmt der Aufsichtsrat jeweils nach Billigung des Konzernabschlusses vor. Dabei werden die Aufgaben des Gesamtvorstands sowie der Einzelmitglieder, die persönlich erbrachte Leistung 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 je Aktie im Geschäftsjahr
- Entwicklung der Dividende je Aktie im Geschäftsjahr
- Entwicklung des FFO I je Aktie im Geschäftsjahr
- Entwicklung des EBT (Ergebnis vor Steuern) im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften und aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente.

Die Werte werden im Vergleich zum Vorjahr bezogen auf den Stichtag 31. Dezember errechnet und basieren auf dem IFRS-Konzernabschluss. Der Aufsichtsrat kann bei außergewöhnlichen Entwicklungen die Gewichtung einzelner Kriterien verändern. Die Auszahlung der variablen Vergütung erfolgt rätierlich, 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 250 (Vorjahr: TEUR 125 bis TEUR 250) festgelegt, für den Vorsitzenden des Vorstands beträgt die Kappungsgrenze TEUR 1.000 (Vorjahr: TEUR 500). In Ausnahmefällen kann der Aufsichtsrat im Hinblick auf besondere Situationen und/oder besondere Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds etwas anderes beschließen.

Aktioptionen und vergleichbare Gestaltungen für eine variable Vergütung bestehen nicht. Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung des Vorstandsmandats in der Colonia Real Estate AG oder von Geschäftsführungs- bzw. Aufsichtsratspositionen in anderen Tochtergesellschaften stehen den Mitgliedern des Vorstands keine weiteren Tantiemen oder doppelte Vergütungen zu. Die variable Vergütung wird ausschließlich auf der Ebene der TAG Immobilien AG festgelegt und dieser belastet. Nebentätigkeiten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

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, stehen den Mitgliedern des Vorstands das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer sechsmonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe eines Bruttojahresgehaltes, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Laufzeit im Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, so 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 Thiel geschlossenen Vorstandsverträge die Regelung, dass Zahlungen an Herrn Dr. Vaagt, Frau Hoyer und Herrn Thiel 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 erhielt darüber hinaus die Prämie für eine Risikolebensversicherung.

Die erfolgsunabhängige Vergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt (Fixum), das in gleichen monatlichen Raten ausbezahlt wird. Frau Hoyer 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 der Vorstandsmitglieder wird im Übrigen auf den Konzernanhang verwiesen.

Hamburg, 6. März 2015



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	Anhang	31.12.2014	31.12.2013 (angepasst)
Langfristige Vermögenswerte			
Renditeliegenschaften	(1)	3.331.600	3.544.075
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	3.831	5.142
Sachanlagen	(3)	14.422	13.028
Anteile an assoziierten Unternehmen	(4)	146	119
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	12.659	18.178
Latente Steuern	(6)	58.981	50.341
		3.421.639	3.630.883
Kurzfristige Vermögenswerte			
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	(7)	19.308	46.874
Andere Vorräte	(7)	677	618
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	70.693	16.221
Ertragssteuererstattungsansprüche	(6)	1.953	3.293
Derivative Finanzinstrumente	(21)	3.551	8.884
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(9)	10.269	14.984
Liquide Mittel	(10)	196.646	85.326
		303.097	176.200
Zur Veräußerung bestimmtes, langfristiges Vermögen	(11)	9.510	5.969
		3.734.246	3.813.052

Passiva in TEUR	Anhang	31.12.2014	31.12.2013 (angepasst)
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(12)	118.586	131.298
Kapitalrücklage	(13)	607.860	705.898
Andere Rücklagen	(14)	-5.665	-10.930
Bilanzgewinn	(15)	258.728	281.040
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		979.509	1.107.306
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(16)	25.544	20.060
		1.005.053	1.127.366
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(17)	1.797.751	1.947.049
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(19)	434.972	197.006
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(20)	69.925	106.125
Derivative Finanzinstrumente	(21)	5.447	13.519
Rückstellungen für Pensionen	(18)	6.317	5.618
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(22)	3.445	293
Latente Steuern	(6)	211.120	170.438
		2.528.977	2.440.048
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Rückstellungen	(23)	16.429	24.214
Ertragssteuerschulden	(6)	6.925	9.423
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(17)	105.959	179.534
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(24)	9.147	11.385
Derivative Finanzinstrumente	(21)	5.481	9.166
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(19)	8.764	4.100
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(20)	35.539	190
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(25)	11.972	7.626
		200.216	245.638
		3.734.246	3.813.052

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2013 (angepasst)
Gesamte Umsatzerlöse		521.581	345.372
Umsätze aus Vermietung	(26)	248.875	230.441
Aufwendungen aus Vermietung	(26)	-46.261	-49.099
Mietergebnis		202.614	181.342
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	(27)	14.317	9.586
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	(27)	-13.694	-9.199
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		623	387
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(27)	256.525	102.798
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(27)	-216.186	-103.081
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		40.339	-283
Dienstleistungsumsätze	(28)	1.864	2.547
Aufwendungen aus Dienstleistungen	(28)	-378	-223
Dienstleistungsergebnis		1.486	2.324
Sonstige betriebliche Erträge	(29)	10.943	10.525
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(30)	19.249	-4.258
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	(30)	27.550	8.419
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften		46.799	4.161
Rohergebnis		302.804	198.456
Personalaufwand	(31)	-33.747	-29.502
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(32)	-3.375	-2.245
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(33)	-13.014	-15.487
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(34)	-22.590	-18.383
EBIT		230.078	132.839
Beteiligungsergebnis	(35)	727	714
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(4)	27	50
Abschreibungen auf Finanzanlagen	(36)	0	-238
Verlust aus Ergebnisübernahme	(37)	0	-8
Zinsertrag	(38)	3.990	9.779
Zinsaufwand	(38)	-113.631	-108.607
EBT		121.191	34.529
Ertragssteuern	(6)	-53.162	5.103
Sonstige Steuern	(39)	-200	61
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		67.829	39.693
Aufgegebene Geschäftsbereiche			
Ergebnis nach Steuern der aufgegebenen Geschäftsbereiche		-38.865	-12.698
Konzernergebnis		28.964	26.995
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(16)	5.319	-1.052
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		23.645	28.047
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	(40)	0,18	0,21
Verwässertes Ergebnis je Aktie	(40)	0,18	0,21

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2013
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung		28.964	26.995
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	(14)	9.485	13.207
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	(6)	-3.087	-3.378
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		6.398	9.829
Konzerngesamtergebnis		35.362	36.824
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(16)	5.898	-510
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		29.464	37.334

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2013
Konzernergebnis (fortgeführte und aufgegebenen Geschäftsbereiche)		28.964	26.995
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	(38)	109.641	105.063
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragssteuern	(6)	925	1.128
Abschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	(32)	3.375	2.484
Ergebnis assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	(4)	-27	-649
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditelegenschaften	(30)	-46.799	15.876
Verlust aus dem Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs		34.024	0
Verluste aus Entkonsolidierungen		0	-708
Ergebnis aus Abgängen von Renditelegenschaften	(1, 27)	-40.339	446
Ergebnis aus Abgängen von Sachanlagevermögen	(3)	0	-5
Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	(33)	13.014	17.361
Veränderungen der latenten Steuern	(6)	46.100	-1.760
Veränderungen der Rückstellungen	(18)	-6.963	-8.366
Erhaltene Zinsen		1.749	1.760
Gezahlte Zinsen		-89.124	-99.422
Erhaltene Ertragssteuern		2.121	176
Gezahlte Ertragssteuern		-1.256	-837
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	(7, 8, 9, 10)	-5.857	15.266
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	(18, 22, 23, 24, 25)	30.990	480
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		80.538	75.288

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2013
Einzahlungen Abgänge von Renditelegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	(1, 27)	149.184	112.698
Auszahlungen für Investitionen in Renditelegenschaften	(1)	-241.498	-88.492
Einzahlungen aus Abgängen konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegangener liquider Mittel		70.282	4.443
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	(3)	0	8
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen		0	291
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2, 3)	-3.458	-7.716
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	(5)	741	1.144
Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	(11)	44.871	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		20.122	22.376
Erwerb eigener Aktien	(12)	-122.083	0
Kosten Erwerb eigener Aktien und Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	(12)	-699	-351
Einzahlung aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	(19)	238.300	200.000
Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	(19)	-371	-3.247
Auszahlungen für den Rückkauf von Wandelanleihen	(20)	0	-107.143
Ausschüttungen		-45.954	-32.684
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	(17)	170.529	625.701
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	(17)	-227.324	-732.395
Zuführungen zu Kaufpreissammelkonten zur Tilgung von Bankkrediten		-20.548	0
Auszahlungen für Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	(12)	-158	-256
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-8.308	-50.375
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		92.352	47.289
Liquide Mittel am Anfang der Periode		79.008	31.712
Währungsumrechnung	(14)	73	7
Liquide Mittel am Ende der Periode		171.433	79.008

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				
Stand 01.01.2014		131.298	705.898	527	-11.546	89	281.040	1.107.306	20.060	1.127.366
Konzernergebnis		0	0	0	0	0	23.645	23.645	5.319	28.964
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	5.819	0	0	5.819	579	6.398
Konzerngesamtergebnis		0	0	0	5.819	0	23.645	29.464	5.898	35.362
Erwerb eigener Anteile	(12, 15)	-13.127	-108.475	-481	0	0	0	-122.083	0	-122.083
Latente Steuern Wandelanleihen		0	8.714	0	0	0	0	8.714	0	8.714
Anteilsaufstockungen ohne Statuswechsel		0	-158	0	0	0	0	-158	-414	-572
Kapitalerhöhung aus Wandlung	(11, 18)	415	2.354	0	0	0	0	2.769	0	2.769
Kosten Erwerb eigener Aktien (nach Ertragssteuern)	(12)	0	-473	0	0	0	0	-473	0	-473
Ausschüttung		0	0	0	0	0	-45.957	-45.957	0	-45.957
Währungsumrechnung	(13)	0	0	0	0	-73	0	-73	0	-73
Stand 31.12.2014		118.586	607.860	46	-5.727	16	258.728	979.509	25.544	1.005.053
Stand 01.01.2013		130.738	739.971	527	-20.833	96	285.678	1.136.177	20.279	1.156.456
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
Anteilsauf- und Abstockungen ohne Statuswechsel		0	-116	0	0	0	0	-116	291	175
Rückkauf Wandelanleihe		0	-36.110	0	0	0	0	-36.110	0	-36.110
Kapitalerhöhung aus Wandlung		560	2.390	0	0	0	0	2.950	0	2.950
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)		0	-237	0	0	0	0	-237	0	-237
Ausschüttung		0	0	0	0	0	-32.685	-32.685	0	-32.685
Währungsumrechnung		0	0	0	0	-7	0	-7	0	-7
Stand 31.12.2013		131.298	705.898	527	-11.546	89	281.040	1.107.306	20.060	1.127.366

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in TEUR		Wohnen nach LIM-Regionen								Übrige (Gewerbe/Wohn Inv./Serv. Apart.)	Konsolidierung Konso/TBB (2013)	Gesamt Summe	
		LIM Berlin	LIM Dresden	LIM Rhein-Ruhr	LIM Erfurt	LIM Gera	LIM Hamburg	LIM Leipzig	LIM Rostock				LIM Salzgitter
Segmentumsatzerlöse	2014	48.412	34.432	16.784	23.898	24.609	24.444	25.225	16.545	29.287	14.489	-752	257.373
	2013	46.307	29.787	16.314	22.027	21.482	23.214	22.600	15.861	27.701	26.154	-455	250.991
Umsatzerlöse Vermietung	2014	48.412	34.432	16.784	23.898	24.609	24.444	25.225	16.545	29.287	14.489	-752	257.373
	2013	46.307	29.787	16.314	22.027	21.482	23.214	22.600	15.861	27.701	26.154	-455	250.991
Segmentaufwand	2014	-7.571	-4.389	-5.492	-4.936	-5.036	-5.450	-4.180	-3.293	-11.504	-3.359	1.245	-53.966
	2013	-9.502	-4.856	-5.328	-4.481	-3.609	-6.747	-4.191	-3.010	-11.844	-4.836	237	-58.166
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	2014	-2.574	-2.040	-1.887	-2.539	-2.573	-1.963	-1.667	-1.289	-4.530	-2.116	641	-22.539
	2013	-2.546	-1.700	-1.963	-2.434	-1.334	-2.586	-2.056	-737	-6.012	-2.866	237	-23.996
Instandhaltung	2014	-4.279	-2.268	-2.483	-1.497	-2.241	-2.725	-2.059	-1.436	-5.662	-1.249	604	-25.296
	2013	-5.617	-2.976	-2.720	-1.877	-2.096	-2.924	-1.764	-1.773	-4.654	-1.504	0	-27.904
Abschreibung auf Mietforderung	2014	-779	-384	-1.127	-932	-428	-779	-491	-579	-1.323	-10	0	-6.832
	2013	-1.406	-201	-669	-180	-189	-1.276	-401	-500	-1.188	-683	0	-6.691
Sonstige Erträge/Aufwendungen	2014	62	303	5	33	205	17	37	11	11	17	0	701
	2013	67	20	24	10	10	38	31	0	10	217	0	425
Segmentergebnis I	2014	40.841	30.043	11.293	18.963	19.573	18.994	21.044	13.252	17.783	11.130	493	203.408
	2013	36.804	24.931	10.986	17.546	17.873	16.467	18.410	12.851	15.858	21.318	-218	192.825
Segmentvermögen	2014	488.495	515.383	233.135	359.470	371.158	338.369	337.773	235.535	360.916	131.035	0	3.371.269
	2013	665.542	444.682	224.734	317.597	297.006	333.436	306.761	220.337	359.544	140.537	296.623	3.606.799

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 2014 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:

	Konzernabschlüsse
IFRS 10	Neudefinition des Begriffs der Beherrschung in Abhängigkeit von Entscheidungsgewalt über potenzielle Tochterunternehmen und der Partizipation an positiven oder negativen Rückflüssen.
	Gemeinsame Vereinbarungen
IFRS 11	Unterscheidung von gemeinschaftlichen Tätigkeiten, d. h. der unmittelbaren anteiligen Teilhabe an Rechten und Verpflichtungen, oder Gemeinschaftsunternehmen, d. h. der Teilhabe an Nettovermögen.
	Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen
IFRS 12	Ausweitung der Angabepflichten gegenüber IAS 27, IAS 28 und IAS 31.
	Übergangsvorschriften
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12	Klarstellung und Erleichterungen beim Übergang auf die Standards.
	Investmentgesellschaften
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	Begriffsdefinition und Ausnahme derartiger Gesellschaften aus dem Anwendungsbereich des IFRS 10.
	Einzelabschlüsse
Änderungen zu IAS 27	Reduzierung des Standards auf Regelungen zur Bilanzierung von Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in IFRS Einzelabschlüssen.
	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen
Änderungen zu IAS 28	Regelungen zur erweiterten Anwendung der Equity-Methode.
	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden
Änderungen zu IAS 32	Klarstellung der Voraussetzungen für die Saldierung von Finanzinstrumenten.
	Angaben zum erzielbaren Betrag nicht-finanzieller Vermögenswerte
Änderungen zu IAS 36	Änderung von Anhangangaben bezüglich Wertminderungstests.
	Novation von Derivaten und Fortführung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften
Änderungen zu IAS 39	Regelung der Kriterien zum Fortbestehen von Sicherungsbeziehungen trotz Novation von Derivaten.

Aus der Erstanwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften ergaben sich 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:

Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab
EU Endorsement erfolgt		
IFRIC 21	Abgaben	17.06.2014
Verbesserungen zu IFRS 2011 – 2013	Änderungen zu IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40	01.01.2015
EU Endorsement noch ausstehend		
IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.2018
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	01.01.2016
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2017
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2016
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht	01.01.2016
Änderungen zu IFRS 11	Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	01.01.2016
Änderungen zu IAS 1	Anhangangaben	01.01.2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 38	Klarstellung der zulässigen Abschreibungsmethoden	01.01.2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Gewächse	01.01.2016
Änderungen zu IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	01.07.2014
Änderungen zu IAS 27	Equity Methode in separaten Abschlüssen	01.01.2016
Verbesserungen zu IFRS 2010 – 2012	Änderungen zu IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38	01.07.2014
Verbesserungen zu IFRS 2012 – 2014	Änderungen zu IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34	01.01.2016

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, Niederlande 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 vermerkt, in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

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

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

Gegenstand des Unternehmens nach der Satzung sind 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 wurden durch den Vorstand am 6. März 2015 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 vereinnahmt. 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 -verkauf ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens direkt in der Kapitalrücklage im Eigenkapital erfasst.

Der Erwerb 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.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die in Fremdbesitz befindlichen 50,4% der Anteile an der TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg, und hiermit die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter an diversen Gesellschaften der TAG Gruppe erworben. Soweit nicht anders vermerkt, hält die TAG direkt oder indirekt 100% der Anteile an den aufgeführten Gesellschaften.

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.

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

- TAG Immobilien AG, Hamburg (Mutterunternehmen)
- TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Hamburg
- TAG Finance Holding GmbH (vormals: TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH), Hamburg
- TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg (100%, Vorjahr: 49%)
- TAG Wohnen & Service GmbH, Hamburg
- TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg
- TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Hamburg
- TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Hamburg
- Ingenieur-Kontraktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigung mit beschränkter Haftung i.L., Leipzig
- Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Hamburg
- Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Hamburg

- Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Hamburg
- Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Hamburg
- Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Hamburg
- TAG Nordimmobilien S.à.r.l., Luxemburg
- TAG Chemnitz-Immobilien GmbH, Hamburg
- TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg
- TAG Marzahn-Immobilien GmbH, Hamburg
- TAG SH-Immobilien GmbH, Hamburg
- TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, Hamburg
- TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, Hamburg
- TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, Hamburg
- TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH, Hamburg
- Wasserkraftanlage Gückelsberg OHG, Leipzig (99,5 %)
- TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg
- TAG NRW-Wohnimmobilien und Beteiligungs GmbH, Hamburg
- TAG 1. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg
- TAG 2. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg
- TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH, Hamburg
- TAG Stadthaus Am Anger GmbH, Hamburg
- FC REF I GmbH, Hamburg (80 %)
- FC REF II GmbH, Hamburg (80 %)
- Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg
- Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg
- Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg
- Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
- Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg
- Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg
- BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg
- BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg
- BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg
- G+R City Immobilien GmbH, Berlin
- URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg
- VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin
- VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin
- Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg
- 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 %)
- Emersion Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Hamburg (80 %)
- Domus Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Hamburg (80 %)
- Gimag Immobilien AG, Zug/Schweiz (74 %)

- Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg (98 %)
- TAG Potsdam-Immobilien GmbH, Hamburg („TAG Potsdam-Immobilien GmbH“)
- TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH, Berlin (95 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Berlin Süd-West mbH, Hamburg (95 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Hamburg
- TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH, Hamburg
- TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Hamburg (94 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Bieblach Ost mbH, Hamburg (94 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH, Hamburg (94 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH, Hamburg (94 %)
- TAG Immobilien Wohn-Invest GmbH, Hamburg
- TAG Immobilien Service GmbH, Hamburg
- TAG Infrastruktur GmbH, Hamburg
- TAG Wohnen GmbH, Hamburg
- TAG TSA Wohnimmobilien GmbH, Hamburg

Die TAG Administration GmbH, Hamburg, und die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg, wurden zum 1. Januar 2014 auf die TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH verschmolzen. Die TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen-Anhalt GmbH, Halle, wurde ebenfalls zum 1. Januar 2014 auf die TAG Potsdam-Immobilien GmbH verschmolzen.

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

- GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg (50 %)
- Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg (50 %)
- Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.L., Luxemburg (vormals: TAG Gewerbeimmobilien GmbH) (20 %)

Für die assoziierten Unternehmen sind zum 31. Dezember 2014 die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen vorhanden:

Assoziierte Unternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Umsatzerlöse TEUR	Ergebnis TEUR
GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG	834 (Vorjahr: 5.794)	634 (Vorjahr: 5.647)	5.809 (Vorjahr: 399)	48 (Vorjahr: 100)
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitions- gesellschaft Bergedorf mbH	34 (Vorjahr: 34)	0 (Vorjahr: 0)	0 (Vorjahr: 0)	0 (Vorjahr: 1)
Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.L.*	294.355 (Vorjahr: 314.509)	283.712 (Vorjahr: 303.865)	24.303 (Vorjahr: 25.902)	0 (Vorjahr: 0)

* Angaben basieren auf dem HGB-Abschluss zum 31. Dezember 2013

Im Geschäftsjahr wurde die Park- und Gewerbehaus Bestensee GmbH, Bestensee, die zuvor aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogenen war, rückwirkend zum 1. Januar 2014 auf ihre Muttergesellschaft verschmolzen. Ihr Eigenkapital zum 31. Dezember 2013 betrug TEUR 26.

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):

Nicht einbezogene Unternehmen	Beteiligungsquote %	Ergebnis 2014 TEUR*	Eigenkapital 31.12.2014 TEUR*
BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100	12	267
Zweite BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100	1	54
Trinom Hausverwaltungs GmbH i.L., Leipzig **	100	5	-2

* Angaben nach HGB

** Angaben für 2012

Die Vivere Beteiligungs GmbH, Berlin, wurde mit Wirkung zum 30. Juni 2014 für einen Kaufpreis von TEUR 25 veräußert.

Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH und damit verbundene Aufgabe des Geschäftsbereichs Gewerbeimmobilien

Mit Vertrag vom 28. März 2014 veräußerte die TAG 80 % ihrer Geschäftsanteile an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH an einen Fonds von Apollo Global Management. Der Vollzug des Vertrages (Closing), d. h. der rechtliche Übergang der Anteile und damit der Verlust der Beherrschung, erfolgte am 30. Mai 2014. Zu diesem Stichtag erfolgte die Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH. Die verbleibende Beteiligung von 20 % wird seitdem nach der Equity-Methode als assoziiertes Unternehmen bilanziert. Der beizulegende Zeitwert dieser Beteiligung wurde im Rahmen der Entkonsolidierung mit EUR 1,00 angesetzt. Aus der Entkonsolidierung ergab sich folgendes abgehendes Nettovermögen:

	30.05.2014 TEUR
Renditeliegenschaften	293.917
Übrige Vermögenswerte	2.512
Liquide Mittel	4.750
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	166.078
Derivate	6.750
Latente Steuern	8.933
Übrige Schulden	5.236
Netto Vermögenswerte und Schulden	114.182

Der Veräußerungsgewinn von TEUR 1.004 errechnet sich aus der Gegenüberstellung des abgehenden Nettovermögens mit dem Barkaufpreis (nach Abzug von Veräußerungskosten) von TEUR 75.032 zuzüglich des Buchwertes des gestundeten Kaufpreises von TEUR 35.027 und nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugeordneten Steuervorteilen für den aufgegebenen Geschäftsbereich von TEUR 5.125.

Der angegebene Barkaufpreis betrifft sowohl die Veräußerung von 80 % der Geschäftsanteile als auch mit veräußerte Gesellschafterdarlehen, die sich zum 30. Mai 2014 auf insgesamt TEUR 78.028 beliefen. Der gestundete Kaufpreis, der mit 1,5 % p. a. verzinst wird, wurde zum Zeitpunkt der Veräußerung mit dem Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows, die sich aus der sukzessiven Veräußerung des Immobilienvermögens der TAG Gewerbeimmobilien GmbH ergeben, angesetzt. Auf Grund einer erhöhten Unsicherheit hinsichtlich der Höhe und des zeitlichen Anfalls der zukünftigen Cashflows wurde diese Schätzung zum Jahresende überarbeitet, und die gestundete Restkaufpreisforderung wurde auf EUR 1 wertberichtigt.

Im Zuge des Verkaufs trennte sich die TAG von allen wesentlichen Teilen ihres Gewerbeportfolios. Im Konzern verbleiben danach nur noch vereinzelte Objekte, die zu wesentlichen Teilen auch andere Nutzungsformen, wie z. B. Wohnen und die selbst genutzte Unternehmenszentrale in Hamburg, beinhalten. Diese Restaktivitäten unterschreiten quantitativ die Wesentlichkeitsgrenzen des IFRS 8 für eine eigene Segmentierung, d. h. auf sie entfallen weniger als 10 % der Vermögenswerte, Mieterlöse und des Konzernergebnisses. Vor diesem Hintergrund erfolgt der Ausweis in der Konzernsegmentberichterstattung nunmehr zusammen mit anderen Geschäftsfeldern von untergeordneter Bedeutung, wie z. B. den verbliebenen Dienstleistungsgeschäften, in der Rubrik „übrige Aktivitäten“.

Infolge der Entkonsolidierung wurden die Regelungen des IFRS 5 zu sogenannten aufgegebenen Geschäftsbereichen angewendet. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden insofern alle Erträge und Aufwendungen, einschließlich des Verkaufsgewinns, die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen sind, saldiert in der Position „Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereichs“ dargestellt. In der Konzernsegmentberichterstattung werden Erträge, Aufwendungen und Vermögenswerte des aufgegebenen Geschäftsbereichs in der Kategorie „Übrige“ ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und im Konzernsegmentbericht wurden an diese neue Darstellung angepasst.

Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthaltene Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereichs, das vollständig den Anteilshabern des Mutterunternehmens zuzurechnen ist, setzt sich wie folgt zusammen:

	2014 TEUR	2013 TEUR
Erträge	10.348	34.764
Aufwendungen	-13.869	-46.209
EBT	-3.521	-11.445
Ertragssteuern und sonstige Steuern	-784	-1.253
Ergebnis nach Steuern aufgegebenen Geschäftsbereich	-4.305	-12.698
Veräußerungsgewinn	1.004	0
Wertberichtigung auf Restkaufpreisforderungen	-35.564	0
Ergebnis nach Steuern aufgegebenen Geschäftsbereich (gesamt)	-38.865	-12.698
Ergebnis je Aktie des aufgegebenen Geschäftsbereichs		
unverwässert (in EUR)	-0,30	-0,10
verwässert (in EUR)	-0,30	-0,10

Der Netto-Zufluss an Zahlungsmitteln aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs ergibt sich wie folgt:

	30.05.2014 TEUR
Barkaufpreis	76.035
Veräußerungskosten	-1.003
Übertragene liquide Mittel	-4.750
Netto-Zufluss an Zahlungsmitteln	70.282

In der Konzernkapitalflussrechnung sind folgende Zahlungsströme dem angegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen:

	2014 TEUR	2013 TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.591	7.551
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.705	9.900
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.328	-17.344
Gesamter Cashflow des angegebenen Geschäftsbereichs	3.968	107

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 jährlich zum 30. September. Für Ankäufe von Immobilien werden Bewertungsgutachten auf den jeweiligen Zeitpunkt des Erwerbs erstellt. 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 mit Hilfe 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, z. B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie
- Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z. B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

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

Immaterielle Vermögenswerte

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 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 Vermögenswerte 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, oder als
- 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 Vermögenswerte sowie langfristige Forderungen, ausgewiesen als Andere finanzielle Vermögenswerte, werden der Kategorie Kredite und Forderungen zugeordnet. Kredite und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren 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.

Ertragssteuererstattungsansprüche 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 und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge 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. Im Geschäftsjahr 2014 wurden die aktiven latenten Steuern in der gemäß der Planungsrechnung ermittelten Höhe angesetzt.

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 Ertragssteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

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.

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 Ertragssteuervorteile, 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 Ertragssteuereffekte, als Teil des Eigenkapitals erfasst und unterliegt in der Folge keiner Bewertung.

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 Ertragssteuereffekte erfasst. Gegenstand der Sicherungsbeziehung sind dabei variable Zinsen aufgenommener 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 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-Immobilien GmbH und Bau-Verein. Die Aufwendungen für die im Rahmen dieses Versorgungsplans gewährten Leistungen werden unter Anwendung des Anwartschafts-barwertverfahrens 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 nachzuverrechnenden 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.

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

Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die TAG erhält Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und zinsbegünstigten Darlehen. Die Erfassung erfolgt, sobald eine angemessene Sicherheit besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und somit die entsprechenden Zuwendungen gewährt werden.

Im Fall von aufwandsbezogenen Zuschüssen, die z. B. in Form von Mietzuschüssen gewährt werden, erfolgt die erfolgswirksame Vereinnahmung korrespondierend zum Anfall der entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen. Der Ausweis erfolgt unter den Erlösen aus der Hausbewirtschaftung.

Die TAG erhält überwiegend Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Förderdarlehen mit im Vergleich zu Marktbedingungen niedrigeren Zinsen, Tilgungszuschüssen oder zins- und tilgungsfreien Zeiträumen.

Der Erstantritt dieser begünstigten Darlehen erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem beizulegenden Zeitwert des Darlehens wird passivisch abgegrenzt und linear über den Zinsbindungszeitraum des entsprechenden Darlehens aufgelöst.

Mit begünstigten Darlehen einhergehende Auflagen, z. B. Restriktionen bei der Mietentwicklung, werden im Rahmen der Fair-Value-Ermittlung der entsprechenden Immobilien berücksichtigt.

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 selbständig 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 und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

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:

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted Cashflow Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen. Entsprechend werden Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze, durch die TAG in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, 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 3.331,6 Mio. (Vorjahr: EUR 3.544,1 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 19,3 Mio. (Vorjahr: EUR 46,9 Mio.).
- Im Rahmen der Überprüfung der anderen finanziellen Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres die Buchwerte, mit denen die Beteiligungen sowie sonstigen finanziellen 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 12,7 Mio. (Vorjahr: EUR 18,2 Mio.) und betrifft Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, Ausleihungen an diese Beteiligungsgesellschaften sowie sonstige langfristige Forderungen.
- Aus der Veräußerung der TAG Gewerbe resultiert eine Restkaufpreisforderung von nominal rund EUR 48,5 Mio., die aus künftigen Erträgen aus den Verkäufen der einzelnen Gewerbeimmobilien anteilig bedient wird, soweit eine definierte Umsatzschwelle überschritten wird. Die Höhe und der zeitliche Anfall möglicher Erträge ist derzeit mit sehr hoher Unsicherheit behaftet, so dass diese Forderung zum 31. Dezember 2014 mit einem Wert von EUR 1 ausgewiesen wird. Sollten die künftigen Veräußerungserlöse über der Umsatzschwelle liegen, würde dies zu entsprechenden Erträgen bei der TAG führen.
- Aus der Veräußerung der POLARES Real Estate Asset Management GmbH in 2012 resultierte eine Restkaufpreisforderung von rund EUR 11,7 Mio. In 2014 wurde diese Forderung durch einen Besserungsschein ersetzt. Bei einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft könnte die Forderung zukünftig, gegebenenfalls auch in Teilbeträgen, wieder aufleben.
- 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 Bilanzstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf EUR 16,4 Mio. (Vorjahr: EUR 24,2 Mio.).

Änderungen im Vergleich zum Vorjahr

Abweichend zur bisherigen Darstellung wurden Nebenkosten der Fremdfinanzierung (z. B. Kreditbeschaffungskosten) in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nicht als sonstiger betrieblicher Aufwand, sondern als Zinsaufwand ausgewiesen, wobei die Vergleichszahlen des Vorjahres entsprechend angepasst wurden. Durch diese erfolgsneutrale Ausweisänderung, die den wirtschaftlichen Charakter dieser Nebenkosten nunmehr stärker berücksichtigt, reduzierten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Vorjahres von bisher TEUR 19.572 um TEUR 1.189 auf TEUR 18.383. Gleichzeitig erhöhten sich die Zinsaufwendungen von bisher TEUR 107.418 um TEUR 1.189 auf TEUR 108.607.

Der IFRS-Fachausschuss des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee hat im Juni 2014 einen Hinweis zur Berücksichtigung der in Deutschland geltenden Mindestbesteuerungsregelung bei der Bewertung von Verlustvorträgen gegeben. Auf Basis dieses Hinweises erfolgte eine differenzierte Betrachtung der Steuerpositionen und eine Untersuchung der Umkehrzeitpunkte von aktiven und passiven latenten Steuern mit Auswirkung auf die Saldierungsfähigkeit der Steuerpositionen. Diese Änderung der verwendeten Bewertungsgrundlage wurde retrospektiv auch für das Vorjahr vorgenommen, wodurch sich der Saldierungsbetrag für das Jahr 2013 um TEUR 33.947 reduziert hat.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2014 wurden Bewertungsgewinne in Höhe von EUR 209,3 Mio. (Vorjahr: EUR 97,1 Mio.) und Bewertungsverluste in Höhe von EUR 162,5 Mio. (Vorjahr: EUR 92,9 Mio.) realisiert. Die Neubewertung von Renditeliegenschaften aus fortgeführten Geschäftsbereichen betrug insgesamt EUR 46,8 Mio. (Vorjahr: EUR 4,2 Mio.).

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar.

Renditeliegenschaften	Wohn- immobilien*	Gewerbe- immobilien*
	TEUR	TEUR
Stand per 01.01.2013	3.107.457	348.210
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
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-3.200	-2.050
Veräußerungen	-2.049	-6.200
Marktwertveränderung (inklusive aufgegebenen Geschäftsbereich)	-9.946	-5.930
Stand per 31.12.2013	3.209.306	334.769
Veräußerung der TAG Gewerbe	40.852	-334.769
Zugang durch sonstige Erwerbe	210.077	0
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	30.373	0
Übertragung aus dem Vorratsvermögen	16.125	0
Übertragung aus dem Sachanlagevermögen	-1.155	0
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-59.311	0
Veräußerung	-161.466	0
Marktwertveränderungen	46.799	0
Stand per 31.12.2014	3.331.600	0

* 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 EUR 3.331,6 Mio. (Vorjahr: EUR 3.544,1 Mio.) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

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

Renditeliegenschaften	2014 TEUR	2013 TEUR (angepasst)
Mieterlöse	246.569	226.291
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-45.168	-47.936
Gesamt	201.401	178.355

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage des Discounted Cashflow-Verfahrens. 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 den beizulegenden Zeitwert der Immobilien je Segment und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

Segment	Berlin		Dresden		Rhein / Ruhr	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Marktwert (in EUR Mio.)	470,7	644,7	512,9	439,6	233,1	224,7
Nettokaltmietertrag (in TEUR)	3.951	3.899	2.882	2.684	1.403	1.365
Leerstand (in %)	4,8	4,6	9,8	8,8	4,0	4,1
Bewertungsparameter (durchschnittlich)						
Nettomarktmiettertrag zu Marktmiete (in %)	90,3	92,8	94,1	95,9	93,1	94,0
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,7	0,6	0,6	0,7	1,0	1,0
Instandhaltungskosten EUR/m ²	7,5	7,4	7,9	7,9	8,1	8,1
Verwaltungskosten EUR je WE	204,7	181,2	230,5	209,1	250,7	226,8
Struktureller Leerstand (in %)	3,0	3,0	3,8	3,7	1,9	1,9
Diskontierungszinssatz (in %)	5,9	6,0	6,3	6,2	6,5	6,4
Kapitalisierungszinssatz (in %)	5,2	5,4	5,6	5,6	5,5	5,4

Segment	Erfurt		Gera		Hamburg	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Marktwert (in EUR Mio.)	359,4	313,8	370,6	291,3	326,8	319,9
Nettokaltmietertrag (in TEUR)	2.136	1.874	2.352	1.799	2.017	1.990
Leerstand (in %)	8,2	8,6	14,2	11,2	8,1	8,3
Bewertungsparameter (durchschnittlich)						
Nettomarktmiettertrag zu Marktmiete (in %)	93,7	95,3	90,7	92,0	93,5	93,5
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,7	0,7	0,5	0,5	0,8	0,8
Instandhaltungskosten EUR/m ²	7,8	7,8	7,4	7,4	7,2	7,2
Verwaltungskosten EUR je WE	221,0	203,8	221,3	201,5	227,9	210,0
Struktureller Leerstand (in %)	2,3	2,2	5,3	5,3	2,6	2,6
Diskontierungszinssatz (in %)	6,3	6,4	6,3	6,2	6,1	6,2
Kapitalisierungszinssatz (in %)	5,6	5,7	5,8	5,8	5,2	5,3

Segment	Leipzig		Rostock		Salzgitter		Übrige	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Marktwert (in EUR Mio.)	335,2	302,8	234,6	218,7	360,9	359,5	127,2	429,1
Nettokaltmietertrag (in TEUR)	2.161	1.989	1.377	1.358	2.289	2.365	442	2.125
Leerstand (in %)	8,2	7,8	7,9	8,0	17,3	18,6	13,7	10,0
Bewertungsparameter (durchschnittlich)								
Nettomarktmiettertrag zu Marktmiete (in %)	94,5	97,7	94,0	94,6	93,1	115,9	98,4	97,1
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,9	1,1
Instandhaltungskosten EUR/m ²	7,4	7,2	7,7	7,7	7,7	7,7	4,7	5,5
Verwaltungskosten EUR je WE	224,8	198,2	222,2	198,4	208,8	197,7	128,5	148,9
Struktureller Leerstand (in %)	4,7	4,6	3,2	3,1	7,2	8,7	1,4	0,2
Diskontierungszinssatz (in %)	6,1	6,1	6,2	6,2	6,3	6,0	5,8	6,3
Kapitalisierungszinssatz (in %)	5,7	5,7	5,7	5,7	5,8	5,4	4,6	5,1

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

Die 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, kann für Share Deals durch eine entsprechende Strukturierung der Transaktion die Grunderwerbsteuer vermieden werden.

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 Wertes 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 auf durchschnittlich 7,4 %.

Die zur Bewertung der Immobilien 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 276,0 Mio., bei einer Minderung um 0,5 % erhöht er sich um EUR 331,0 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 185 Mio. (Vorjahr: 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 75 Mio. (Vorjahr: EUR 52 Mio.).

2. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt.

Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR
Stand per 01.01.2013	2.515
Zugänge	4.161
Stand per 31.12.2013	6.676
Zugänge	1.020
Stand per 31.12.2014	7.696

Kumulierte Abschreibungen	TEUR
Stand per 01.01.2013	470
Zugänge	1.064
Stand per 31.12.2013	1.534
Zugänge	2.331
Stand per 31.12.2014	3.865

Buchwert 31.12.2013	5.142
Buchwert 31.12.2014	3.831

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten fast ausschließlich Lizenzen für Software, wovon Anschaffungskosten von TEUR 3.415 auf die neue ERP-Software entfallen, die seit dem 1. Januar 2014 in Betrieb ist.

Im Geschäftsjahr wurden, wie im Vorjahr, keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte erfasst. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sind gegenwärtig nicht vorhanden.

3. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt:

Sachanlagen	Immobilien TEUR	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung TEUR	Summe TEUR
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand per 01.01.2013	8.635	4.269	12.904
Zugänge	2.126	1.428	3.554
Abgänge	0	-28	-28
Stand per 31.12.2013	10.761	5.669	16.430
Zugänge	1.155	1.683	2.838
Abgänge	-2	-880	-882
Stand per 31.12.2014	11.914	6.472	18.386

Sachanlagen	Immobilien TEUR	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung TEUR	Summe TEUR
Kumulierte Abschreibungen			
Stand per 01.01.2013	706	1.534	2.240
Zugänge	174	997	1.171
Abgänge	0	-9	-9
Stand per 31.12.2013	880	2.522	3.402
Zugänge	184	1.242	1.426
Abgänge	-2	-862	-864
Stand per 31.12.2014	1.062	2.902	3.964

Buchwert 31.12.2013	9.881	3.147	13.028
Buchwert 31.12.2014	10.852	3.570	14.422

Innerhalb der Sachanlagen sind Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 10.852 (Vorjahr: TEUR 9.881) durch Grundpfandrechte oder Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

4. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Entwicklung der Anteile an assoziierten Unternehmen resultiert vollständig aus der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals der Beteiligungsunternehmen.

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 diesen Beteiligungen sowie aus sonstigen langfristigen Ausleihungen zusammen. Sie entwickelten sich wie folgt:

Anschaffungs- und Herstellungskosten		TEUR	Kumulierte Abschreibungen		TEUR
Stand per 01.01.2013		25.742	Stand per 01.01.2013		228
Zugänge	154		Zugänge	6.918	
Abgänge	-946		Abgänge	-374	
Stand per 31.12.2013		24.950	Stand per 31.12.2013		6.772
Zugänge	353		Zugänge	6.990	
Abgänge	-12.552		Abgänge	-13.670	
Stand per 31.12.2014		12.751	Stand per 31.12.2014		92
			Buchwert 31.12.2013		18.178
			Buchwert 31.12.2014		12.659

In 2013 wurde eine Einzelwertberichtigung auf eine langfristige Forderung aus dem Verkauf von Anteilen an der POLARES Real Estate Asset Management GmbH von TEUR 6.680 vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2014 wurde auch der restliche Buchwert der Forderung von TEUR 5.000 ausgebucht. Der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt unter Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen. Die ursprüngliche Forderung wurde durch einen Besserungsschein ersetzt, durch den die Forderung zukünftig, gegebenenfalls auch in Teilbeträgen, wieder aufleben könnte.

6. Tatsächliche und latente Ertragssteueransprüche und -schulden

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

Latente Steuern	2014		2013 (angepasst)		Veränderung
	TEUR Aktive	TEUR Passive	TEUR Aktive	TEUR Passive	
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	52.670	0	70.722	0	-18.052
Renditeliegenschaften	196	-215.594	0	-192.216	-23.183
Immaterielle Vermögensgegenstände	153	0	329	0	-176
Sachanlagen	0	-728	0	-2.754	2.026
Andere finanzielle Vermögenswerte	288	-1.680	0	-795	-597
Verbindlichkeiten	190	-4.589	0	-4.239	-160
Rückstellungen	6.899	-478	7.318	0	-897
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	6.470	-38	0	-4.381	10.813
Derivative Finanzinstrumente	4.105	-3	5.919	0	-1.817
Summe	70.971	-223.110	84.288	-204.385	-32.043
Saldierung	-11.990	11.990	-33.947	33.947	
Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz	58.981	-211.120	50.341	-170.438	
Veränderung 2014:					-32.043
davon erfolgsneutral (ohne Entkonsolidierung):					-8.743
davon erfolgsneutral (Entkonsolidierung):					2.890
davon Entkonsolidierung TAG GI:					-11.823
davon Discontinued operations:					-4.368
Erfolgswirksame Veränderungen:					-54.087

Auf Grund des in 2014 gefassten IFRIC-Beschlusses zur Bewertung aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge bei Mindestbesteuerung kam es im TAG Konzern in 2014 zu einer Anpassung der Bewertungsmethodik. Infolgedessen wurde die Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern im Konzern ebenfalls angepasst, so dass sich zum 31. Dezember 2014 ein Saldierungsbedarf von TEUR 11.990 (Vorjahr: TEUR 33.947) ergibt.

Die Summe der Veränderungen der latenten Steuern weicht um TEUR 22.044 zu dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen latenten Steueraufwand ab. Es handelt sich um die Erfassung steuerneutraler Sachverhalte im Eigenkapital (TEUR 5.853) sowie um die Entkonsolidierung und das Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereiches der TAG Gewerbeimmobilien GmbH (TEUR 16.192). Die Effekte aus der Entkonsolidierung beziehen sich insbesondere auf passive latente Steuern auf Renditeliegenschaften sowie auf aktive latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente.

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

Ertragssteuern	2014 TEUR	2013 TEUR
Laufender Steueraufwand	925	-324
Latente Steuern	-54.087	5.427
Gesamt	-53.162	5.103

Die Ertragssteuerschulden enthalten im Wesentlichen Aufwendungen zu Ertragssteuern für Vorjahre.

Der laufende Steuerertrag bezieht sich in Höhe von TEUR 1.640 (Vorjahr Ertrag: TEUR 148) auf Vorjahre. Ein latenter Steuerertrag betrifft in Höhe von TEUR 975 Vorperioden (Vorjahr Ertrag: TEUR 2.334). In Höhe von TEUR 36.035 resultiert ein latenter Steuerertrag aus der Veränderung temporärer Differenzen. Die Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorräte beträgt TEUR 18.052 (Vorjahr: TEUR 5.642).

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis	2014 TEUR	2013 TEUR
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	120.991	34.590
Erwartetes Steuerergebnis (32,275 %)	-39.050	-11.164
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	665	2.482
Wertberichtigungen auf latente Steuern sowie Nutzung bislang nicht erfasster Verlust- / Zinsvorräte	-17.271	-4.736
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht-abzugsfähige Aufwendungen	-4.032	-9.617
Effekt aus Gewerbesteuerfreistellung	18.451	10.247
Konsolidierungsergebnisse	-11.819	7.994
Abweichende Steuersätze im Vergleich zum Vorjahr	0	450
Übrige	-106	-25
Tatsächliches Steuerergebnis	-53.162	5.103

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

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	2014 %	2013 %
Körperschaftsteuer	15,000	15,000
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuer	16,450	16,450
Gesamt	32,275	32,275

Die rechnerische Konzernsteuerquote für das Geschäftsjahr beträgt 43,9% (Vorjahr:-14,8%). Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr latente Steuern von TEUR -5.853 (Vorjahr: TEUR -3.252) im sonstigen Ergebnis erfasst.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorräte zur Körperschaftsteuer von EUR 169 Mio. (Vorjahr: EUR 85 Mio.) und zur Gewerbesteuer von EUR 166 Mio. (Vorjahr: EUR 106 Mio.) sowie Zinsvorräte in Höhe von EUR 13 Mio. (Vorjahr: EUR 41 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 26 Mio. (Vorjahr: EUR 17 Mio.). Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Auflösung derzeit nicht geplant ist.

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:

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	2014 TEUR	2013 TEUR
Stand per 01.01.	46.874	89.642
Zugänge	5.672	173
Zuschreibungen	267	0
Abwertungen	0	-3.585
Abgänge	-12.243	-7.948
Übertragungen in die Renditeliegenschaften	-26.462	-31.408
Übertragungen aus den Renditeliegenschaften	5.200	0
Stand per 31.12.	19.308	46.874
Hiervon mit Grundpfandrechten und Abtretung von Mieteinnahmen besichert	19.308	46.874

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 enthalten im Wesentlichen Heizmaterial.

8. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2014 TEUR	2013 TEUR
Forderungen aus Vermietung	13.579	12.568
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	54.969	1.259
Übrige	2.145	2.394
Gesamt	70.693	16.221

Für die zum Stichtag offenen Forderungen aus Grundstücksverkäufen sind im Wesentlichen bereits Zahlungseingänge auf Notaranderkonten erfolgt.

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

Einzelwertberichtigungen	TEUR
Stand per 01.01.2013	15.353
Verbrauch	-4.553
Auflösung	-1.995
Zugänge	7.326
Stand per 31.12.2013	16.131
Verbrauch	-6.415
Auflösung	-5.006
Entkonsolidierung TAG Gewerbe	-270
Zugänge	8.952
Stand per 31.12.2014	13.392

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf Grund mangelnder Bonität der Kunden in Höhe von TEUR 6.047 (Vorjahr: TEUR 5.153) ergebniswirksam erfasst. Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen enthalten.

9. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2014 TEUR	2013 TEUR
Weiterbelastbare Verpflichtungen für Pensionen	4.621	3.831
Debitorische Kreditoren	628	1.767
Ansprüche auf Versicherungserstattungen	500	0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	473	294
Aktive Rechnungsabgrenzung	349	375
Kurzfristige Darlehen an Dritte	22	1.309
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0	730
Übrige	3.676	6.678
Gesamt	10.269	14.984

10. 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 2.062 (Vorjahr: TEUR 632) nicht zur freien Verfügung. Der ausgewiesene Betrag betrifft die auf Grund einer unterjährig nicht erreichten kreditvertraglichen Deckungsquote bzw. Investitionsquote kurzfristig verpfändeten Bankguthaben.

11. Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

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

	TEUR
Stand per 01.01.2013	111.631
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
Stand per 31.12.2013	5.969
Übertragung von Renditeliegenschaften in das zur Veräußerung gehaltene Vermögen	59.311
Abgang durch Verkauf	-54.770
Entkonsolidierung TAG Gewerbe	-1.000
Stand per 31.12.2014	9.510

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betreffen in voller Höhe Renditeobjekte.

Die hier ausgewiesenen Renditeliegenschaften entfallen im Wesentlichen auf die Segmente Berlin mit TEUR 7.480 (Vorjahr: TEUR 3.200) und Dresden mit TEUR 2.030 (Vorjahr: TEUR 0). Im Vorjahr waren zudem TEUR 2.705 dem aufgegebenen Bereich der Gewerbeimmobilien zuzuordnen.

12. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2014 EUR 131.712.859,00 (Vorjahr: EUR 131.298.317,00) und ist eingeteilt in 131.712.859 (Vorjahr: 131.298.317) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft mehrfach durch Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt EUR 414.542,00 erhöht.

Im Geschäftsjahr 2014 hat die TAG insgesamt 13.127.178 Aktien zu einem Preis von EUR 9,30 je Aktie zurückgekauft. Die TAG verfügt damit zum Stichtag über einen Bestand an eigenen Aktien von knapp 10% des Grundkapitals.

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 2014 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 2014 keinen Gebrauch gemacht. Die Ermächtigung aus dem genehmigten Kapital 2013/I beläuft sich zum 31. Dezember 2014 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 bis zum 26. August 2014 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 Wandelschuldverschreibungen 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 5.566.989,00 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 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 2014 wurden aus dieser Wandelschuldverschreibung Wandlungsrechte in Höhe von 414.542 Aktien ausgeübt. Das bedingte Kapital 2010/I hat sich im Geschäftsjahr entsprechend auf EUR 9.358.095,00 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 2014 kein Gebrauch gemacht.

Eigene Aktien

Durch Beschlussfassungen der ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Juni 2014 wurde die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 12. Juni 2019 eigene Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft Gebrauch gemacht und insgesamt 13.127.178 Aktien, d.h. nahezu 10 % des Grundkapitals, zurückerworben. 6.400.000 Stück Aktien werden zum Stichtag von einer 100 % igen Tochtergesellschaft gehalten, die verbliebenen Aktien hält die TAG Immobilien AG direkt. Nach Durchführung dieses Aktienrückkaufs hat die außerordentliche Hauptversammlung am 28. November 2014 eine erneute Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 27. November 2019 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden.

13. 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 oben dargestellten Erwerbs eigener Aktien im Geschäftsjahr verringerte sich die Kapitalrücklage um TEUR 108.475. Außerdem erhöhte sich die Kapitalrücklage um TEUR 2.354 (Vorjahr: TEUR 2.390) aus der Wandlung von Anleihen. Kosten der Eigenkapitalbeschaffung von TEUR 699 (Vorjahr: TEUR 351) nach Abzug damit verbundener Ertragssteuervorteile von TEUR 226 (Vorjahr: TEUR 114) wurden erfolgsneutral innerhalb der Kapitalrücklage erfasst.

14. Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Rücklagen	2014 TEUR	2013 TEUR
Gesetzliche Rücklagen	46	46
Andere Gewinnrücklagen	0	481
Gewinnrücklagen	46	527
Rücklage für Hedge-Accounting	-5.727	-11.546
Rücklagen für Währungsumrechnung	16	89
Gesamt	-5.665	-10.930

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

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

Rücklage für Hedge-Accounting	2014 TEUR	2013 TEUR
Bestand 01.01.	-11.546	-20.833
Entkonsolidierung TAG Gewerbe	6.342	0
Unrealisierte Gewinne und Verluste	4.958	8.332
Ergebniswirksam erfasst	-5.478	4.333
Latenter Steuereffekt	-3	-3.378
Bestand zum 31.12.	-5.727	-11.546

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.

15. Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Konzerneigenkapitalentwicklung dargestellt.

Der Vorstand plant, der kommenden ordentlichen Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 (Vorjahr: EUR 0,35) je Aktie für das Geschäftsjahr 2014 vorzuschlagen. Dieser Vorschlag bedarf der Zustimmung von Aufsichtsrat und Hauptversammlung.

16. 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.

17. 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 zwischen 1 % und 2 % p. a. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden 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.

18. 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:

Pensionsrückstellungen	TEUR
Anfangsbestand per 01.01.2013	5.126
Verbrauch	-688
Auflösung	-2
Abgang Planvermögen	1.001
Zuführung	181
Stand per 31.12.2013	5.618
Verbrauch	-399
Zuführung	1.098
Stand per 31.12.2014	6.317

Im Geschäftsjahr 2013 hat die TAG Potsdam-Immobilien GmbH aktives Planvermögen von TEUR 1.001 an die Veräußerin der Anteile an der TAG Potsdam-Immobilien GmbH abgeführt, da dieser Gesellschaft die Ansprüche rechtlich zustehen. Die Rückstellungen waren dagegen weiterhin in voller Höhe in der TAG Potsdam-Immobilien GmbH auszuweisen. Für dieses Tochterunternehmen beträgt die Rückstellung TEUR 4.639 (Vorjahr: TEUR 3.831). Ein entsprechender Anspruch auf Rückerstattung gegen die Veräußerin wird mit TEUR 4.621 (Vorjahr: TEUR 3.831) unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Die Zuführung des Geschäftsjahres 2014 beinhaltet im Wesentlichen den Aufzinsungseffekt sowie versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste. Da der korrespondierende Rückerstattungsanspruch sich entsprechend mitentwickelt, werden die Effekte im Wesentlichen erfolgsneutral erfasst. Darüber hinausgehende Effekte werden aus Vereinfachungsgründen im Personalaufwand abgebildet.

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

	2014	2013
Rechnungszinssatz in %	2,02	3,50
Gehaltsdynamik in %	1,50	1,50
Rentenalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von TEUR 358 (Vorjahr: TEUR 411) 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:

	2014 TEUR	2013 TEUR
Bilanzansatz zum 01.01.	5.618	5.126
Personalaufwand	86	179
Erfolgsneutrale Zuführung Rückerstattungsanspruch	1.012	0
Rentenzahlung	-399	-688
Abgang Planvermögen	0	1.001
Bilanzansatz zum 31.12.	6.317	5.618

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 5.126 in 2012, TEUR 1.760 in 2011, TEUR 1.801 in 2010 und TEUR 1.880 in 2009.

19. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

Am 7. August 2013 hat die Gesellschaft 200.000 Unternehmensanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 ausgegeben. Der Nominalbetrag beträgt TEUR 200.000. Die Anleihe wird mit 5,125 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit von fünf Jahren.

Im Februar 2014 war die ursprünglich im August 2013 mit einem Volumen von EUR 200 Mio. und einem Zinssatz von 5,125 % begebene Anleihe um weitere EUR 110 Mio. auf dann EUR 310 Mio. aufgestockt worden. Diese Aufstockung erfolgt zu 103 % des Nominalbetrags, woraus sich eine effektive Verzinsung von 4,3 % errechnet.

Im Juni 2014 hat die TAG eine weitere Anleihe im Volumen von EUR 125 Mio. begeben. Der Zinssatz beträgt 3,75 % p. a. bei einer Laufzeit von sechs Jahren.

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

20. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen TEUR	2014		2013	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
TAG Immobilien AG Wandelanleihe EUR 66,6 Mio.	0	32.018	34.102	131
Wandelanleihe EUR 85,3 Mio.	69.925	34	68.908	34
Colonia Real Estate AG Wandelanleihe EUR 11,4 Mio.	0	3.487	3.115	25
Gesamt	69.925	35.539	106.125	190

Am 13. Mai 2010 hat die Gesellschaft 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 wird mit 6,375 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 13. Mai 2015. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 5,47. Im Oktober 2013 erklärte die Gesellschaft die Kündigung der ausstehenden Wandelanleihen zum 2. Dezember 2013. Infolgedessen wurden Schuldverschreibungen in Höhe eines Nennbetrags von TEUR 27.266 durch die Gesellschaft zurückgekauft. Zum 31. Dezember 2014 hat die Gesellschaft Schuldverschreibungen in Höhe eines Nennbetrags von TEUR 12.266 vernichtet.

Weitere 9.000.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils 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. Von diesen Schuldverschreibungen wurden im laufenden Geschäftsjahr 414.542 Stück (TEUR 2.769) zu Wandlungspreisen von EUR 6,93 sowie EUR 6,67 in Aktien der Gesellschaft gewandelt. Weitere Schuldverschreibungen in Höhe eines Nennbetrags von TEUR 31.344 hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 zurückgekauft.

Weitere 853 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 wurden am 28. Juni 2012 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt TEUR 85.300. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 5,5% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 28. Juni 2019. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 8,85. Hiervon hat die Gesellschaft Schuldverschreibungen in Höhe eines Nennbetrags von TEUR 10.800 im Geschäftsjahr 2013 zurückgekauft.

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.

21. Derivative Finanzinstrumente

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.

22. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Dieser Posten enthält die im Vorjahr unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesene Restkaufpreisverpflichtung aus dem Ankauf der TAG Stadthaus am Anger von TEUR 3.257, die in 2023 fällig wird, sowie Altersteilzeitverpflichtungen.

23. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 01.01.2014	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2014
Ausstehende Rechnung	13.015	10.994	2.039	9.395	9.377
Mängelbeseitigung	921	77	0	785	1.629
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.288	913	224	1.477	1.628
Tantieme	2.764	2.377	18	1.156	1.525
Ausstehende Baukosten	1.063	305	210	28	576
Zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke	556	333	163	227	287
Grunderwerbsteuer	2.487	2.487	0	0	0
Übrige	2.120	1.263	298	848	1.407
Gesamt	24.214	18.749	2.952	13.916	16.429

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen betrifft im Wesentlichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. 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.

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

24. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2014 TEUR	2013 TEUR
Verbindlichkeiten aus Vorauszahlungen abzüglich noch nicht abgerechneter Betriebskosten	5.629	3.197
Verbindlichkeiten aus Baukosten	1.464	12
Verbindlichkeiten aus Garantieeinhalten	588	870
Restkaufpreisverpflichtung aus Immobilienerwerb	0	3.239
Sonstige	1.466	4.067
Gesamt	9.147	11.385

Die angestrebte Ablösung der Restkaufpreisverpflichtung aus dem Ankauf der TAG Stadthaus am Anger wurde nicht verwirklicht, daher erfolgte eine Umgliederung in die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten.

25. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Entwicklung dieser Posten stellt sich wie folgt dar:

Kreditorische Debitoren	6.949	4.166
Erhaltene Anzahlungen	2.575	239
Rechnungsabgrenzungsposten	323	444
Sonstige	2.125	2.777
Gesamt	11.972	7.626

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

26. Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung

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

Die Mieterlöse betreffen im Wesentlichen die Vermietung von Renditeliegenschaften. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Mieterhöhungen, Leerstandsabbau sowie den Akquisitionen des laufenden Geschäftsjahres.

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen aus Vermietung	2014 TEUR	2013 TEUR (angepasst)
Instandhaltungsaufwendungen	24.248	26.407
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	11.214	12.210
Betriebskosten Leerstand	10.799	10.482
Gesamt	46.261	49.099

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderem die Bestandsveränderung noch nicht abgerechneter, umlagefähiger Heiz- und Betriebskosten des Geschäftsjahres und abgerechneter Heiz- und Betriebskosten des Vorjahres. Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten wurden mit den Aufwendungen saldiert.

27. Umsätze und Aufwendungen aus Immobilienverkäufen

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen entfallen im Wesentlichen auf den Verkauf von Renditeliegenschaften und betreffen im Wesentlichen Veräußerungen im Großraum Berlin.

Die Aufwendungen entsprechen überwiegend dem 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.

28. Umsätze und Aufwendungen aus Dienstleistungen

Die Umsätze und Aufwendungen aus Dienstleistungen resultieren im Wesentlichen aus Hausverwaltung und der Beschäftigung von Hausmeistern.

29. Sonstige betriebliche Erträge

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

Sonstige betriebliche Erträge	2014 TEUR	2013 TEUR (angepasst)
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.952	4.675
Erträge aus Zuschreibung von Immobilien des Sachanlagevermögens	2.102	0
Erträge aus der Veräußerung von Wertpapieren des Umlaufvermögens	962	0
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	532	169
Erträge aus wertberechtigten Forderungen	323	314
Entkonsolidierung TBB	0	708
Sonstige periodenfremde Erträge	1.914	1.426
Übrige	2.158	3.233
Gesamt	10.943	10.525

Die sonstigen periodenfremden Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Verbindlichkeiten aus Betriebskostenabrechnungen für Vorjahre.

30. 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.

31. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand	2014 TEUR	2013 TEUR (angepasst)
Operative Einheiten	22.580	20.969
Verwaltung	11.167	8.533
Gesamt	33.747	29.502

32. Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

Abschreibungen	2014 TEUR	2013 TEUR (angepasst)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	1.949	1.063
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.426	1.182
Gesamt	3.375	2.245

33. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen	2014 TEUR	2013 TEUR (angepasst)
Wertminderungen auf Mietforderungen	6.047	5.153
Wertminderung der Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der POLARES Real Estate Asset Management GmbH	5.682	6.680
Wertminderungen auf Immobilien des Vorratsvermögens	1.285	3.654
Gesamt	13.014	15.487

34. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2014 TEUR	2013 TEUR (angepasst)
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	7.548	5.968
EDV-Kosten	3.065	2.372
Raumkosten	2.030	2.153
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1.297	1.545
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1.247	1.179
Werbekosten	881	818
Personalnebenkosten	843	890
Investor Relations	761	628
Projektanlaufkosten	743	129
Nachlaufkosten für verkaufte Immobilien	601	507
Übrige	3.574	2.194
Gesamt	22.590	18.383

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating Leasing-Verhältnissen für Kopiergeräte, Kraftfahrzeuge und Anmietung von Büroräumen von TEUR 2.996 (Vorjahr: TEUR 3.104) erfasst.

35. Beteiligungsergebnis

Die Beteiligungserträge von TEUR 727 (Vorjahr: TEUR 714) entfallen auf langfristig gehaltene Minderheitsbeteiligungen.

36. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Der Posten des Vorjahres betraf in voller Höhe Abschreibungen auf Beteiligungen.

37. Verlust aus Ergebnisübernahme

Der Posten des Vorjahres betraf die Übernahme des Ergebnisses eines nicht-konsolidierten Tochterunternehmens, welches in 2014 auf eine Konzerngesellschaft verschmolzen wurde.

38. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Zinsergebnis	2014 TEUR	2013 TEUR (angepasst)
Zinsderivate		
Nicht-zahlungswirksame Erträge	1.046	6.385
Übrige finanzielle Vermögenswerte		
Nicht-zahlungswirksame Erträge	1.850	1.888
Übrige Zinserträge	1.094	1.506
Zinserträge	3.990	9.779
Zinsderivate		
Nicht-zahlungswirksame Aufwendungen	-6.360	-2.151
Übrige Aufwendungen	-5.460	-12.494
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten		
Vorfälligkeitsentschädigungen	-10.678	-1.781
Nicht-zahlungswirksame Aufwendungen	-8.810	-11.424
Übrige Zinsaufwendungen	-82.323	-80.757
Zinsaufwendungen	-113.631	-108.607
Gesamt	-109.641	-98.828

39. Sonstige Steuern

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

40. 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:

Ergebnis je Aktie	2014	2013
Konzernergebnis (in TEUR)		
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile	23.645	28.047
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	7.571	15.001
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile (verwässert)	31.216	43.047
Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	128.846	130.812
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	11.944	21.379
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	140.790	152.191
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
unverwässert	0,18	0,21
verwässert*	0,18	0,21

* Da die in der Überleitung dargestellten Wandelanleihen einer Verwässerung entgegenwirken, wurden diese Effekte nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie einbezogen. Ein Verwässerungseffekt für künftige Perioden ist potenziell nicht ausgeschlossen.

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:

Liquide Mittel lt. Kapitalflussrechnung	2014 TEUR	2013 TEUR
Liquide Mittel lt. Bilanz	196.646	85.326
Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten	0	-1.653
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-25.213	-4.665
Gesamt	171.433	79.008

ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Im Geschäftsjahr 2014 hat die TAG ihre Mehrheitsbeteiligung an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH und damit den mehrheitlichen Teils ihres Gewerbeimmobilienportfolios, veräußert. Nach den Regelungen des IFRS 5 folgt auf dieser Veräußerung die gesonderte Darstellung dieses Gewerbeimmobilienportfolios als aufgebener Geschäftsbereich. Die restlichen Aktivitäten des Konzerns im Bereich der Gewerbeimmobilien sind nicht mehr von wesentlicher Bedeutung.

Ergänzend hat die TAG in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 die regionale Steuerung ihres Wohnimmobilienportfolios weiter entwickelt und vor dem Hintergrund eines wachsenden Immobilienbestands im vierten Quartal 2014 neue Regionen in ihre interne Steuerung eingeführt.

Darüber hinaus besteht weiterhin, wie schon zuvor, eine Kategorie „Übrige“, die neben dem Dienstleistungsgeschäft nunmehr auch die Restaktivitäten im Bereich Gewerbeimmobilien sowie die durch den Konzern betriebenen Boardinghäuser enthält.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung wurde die Segmentberichterstattung zum 31. Dezember 2014 den veränderten internen Reportingstrukturen angepasst. Die Vorjahreszahlen zum 31. Dezember 2013 wurden auf die neue Darstellung übergeleitet.

Den in der Segmentberichterstattung dargestellten Werten liegen ausschließlich die Rechnungslegungsvorschriften der IFRS zugrunde. Neben den Erlösen aus Vermietung werden sowohl die zugehörigen Aufwendungen als auch das Immobilienvermögen dargestellt. Entsprechend der regionalen Verteilung der Wohnobjekte werden zum 31. Dezember 2014 die Segmente Berlin, Dresden, Rhein-Ruhr, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rostock, Salzgitter und Übrige unterschieden.

Die wesentlichen Verkäufe des Geschäftsjahres von Wohnimmobilien mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 31. Dezember 2014 betreffen das Segment Berlin. Das ausgewiesene Immobilienvermögen verringerte sich hier von TEUR 665.542 im Vorjahr auf TEUR 488.495 zum 31. Dezember 2014.

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

	2014 TEUR	2013 TEUR <small>(angepasst)</small>
Eigenkapital	1.005.053	1.127.366
Bilanzsumme	3.734.246	3.813.052
Eigenkapitalquote in %	26,9	29,6

Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Schulden

Der beizulegenden 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 2014 erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

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

	Bemessungshierarchie	2014 TEUR	2013 TEUR
Aktiva			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	3.331.600	3.544.075
Derivative ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	3.551	8.794
Derivative mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	0	97
Passiva			
Derivative ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	856	1.063
Derivative mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	10.072	21.623

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 Eingangsparameter von aktiven Märkten abgeleitet werden.

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

31. Dezember 2014	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie*	Zeitwert TEUR	Bemessungs- hierarchie
Aktiva				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	5.646	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.013	LaR	7.013	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	70.693	LaR	70.693	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	10.269	LaR	10.269	Stufe 2
Liquide Mittel	196.646	LaR	196.646	Stufe 2
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.903.710	AmC	1.983.490	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	105.464	AmC	112.277	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	443.736	AmC	466.515	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.445	AmC	3.445	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.147	AmC	9.147	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.972	AmC	11.972	Stufe 2

31. Dezember 2013	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie*	Zeitwert TEUR	Bemessungs- hierarchie
Aktiva				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	5.734	AfS	n/a	n/a
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	7.626	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)

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:

31. Dezember 2014	IAS 39 Kategorie*	Zinsen TEUR	Wertberichtigungen TEUR	Sonstige TEUR
Darlehen und Forderungen	LaR	1.818	-47.294	0
Beteiligungen	AfS	0	0	727
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	-107.459	0	0
Derivative Finanzinstrumente ohne Sicherheitsbeziehung	HfT	-5.448	0	0
31. Dezember 2013 (angepasst)				
Darlehen und Forderungen	LaR	2.555	-11.832	0
Beteiligungen	AfS	0	-238	764
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	-92.295	0	0
Derivative Finanzinstrumente ohne Sicherheitsbeziehung	HfT	-7.319	0	0

* 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 2014 bestehen in diversen Tochterunternehmen Zinsderivate (im Wesentlichen Payer-Swaps) mit einem Nominalvolumen von EUR 236,1 Mio. (Vorjahr: EUR 375,8 Mio.). Im Detail stellen sich diese Zinssicherungsgeschäfte wie folgt dar:

Zinssicherungsgeschäfte (in TEUR)	Nominalvolumen		Marktwerte	
	2014	2013	2014	2013
Zinsswaps	224.655	344.669	-10.929	-22.595
■ davon fällig in bis zu 1 Jahr	25.237	32.366	-198	-905
■ davon fällig in 1 bis 5 Jahren	199.418	306.178	-10.731	-21.724
■ davon fällig in mehr als 5 Jahren	0	6.125	0	34
Caps	11.453	31.135	39	267
■ davon fällig in bis zu 1 Jahr	0	0	0	0
■ davon fällig in 1 bis 5 Jahren	11.453	20.846	39	8
■ davon fällig in mehr als 5 Jahren	0	10.289	0	259
Gesamt	236.108	375.804	-10.890	-22.328

Es bestehen derivative Finanzinstrumente mit einem Nominalvolumen von EUR 35,8 Mio. (Vorjahr: EUR 56,1 Mio.) und einem Marktwert von EUR -0,8 Mio. (Vorjahr: EUR -0,8 Mio.), die nicht in eine Sicherheitsbeziehung eingebunden sind. Weiterhin wird unter den aktiven derivativen Sicherungsinstrumenten ein Optionsgeschäft mit EUR 3,5 Mio. (Vorjahr: EUR 8,5 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.

	2014 TEUR	2013 TEUR
Veränderung des Zeitwerts bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus von 0,5%-Punkten	1.965	4.319
Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus von 0,5%-Punkten	-1.938	-4.368

Die Veränderung der Bewertungen der Zinsderivate in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragssteueraspekten 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:

Zinssensitivitätsmessung	2014 TEUR	2013 TEUR (angepasst)
Zinsergebnis des Geschäftsjahres	-109.641	-98.828
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristige Kredite in %	3,1	3,4
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristige Kredite in %	4,2	4,3
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 0,5 %	-1.719	-1.778
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5 %	1.719	1.778

Die Veränderung des Zinsaufwands in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragssteueraspekten 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 Vertragsparteiern 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 Altersstruktur der Forderungen untersucht. Wesentliche finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität.

Die im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar. Im Vorjahr existierten darüber hinaus Bürgschaften von TEUR 1.268 für nicht-konsolidierte Unternehmen. 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 gegeneinander aufrechenbar:

in TEUR	Bilanzielle Saldierung			Nicht-bilanzielle Saldierung		Gesamtwert netto
	Buchwert brutto	Saldierungs- betrag	Buchwert netto	Finanz- instrumente	Sicher- heiten	
31. Dezember 2014						
Finanzielle Vermögenswerte						
Derivate	39	0	39	-39	0	0
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Derivate	10.928	0	10.928	-39	0	10.889
31. Dezember 2013						
Finanzielle Vermögenswerte						
Derivate	364	0	364	-364	0	0
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Derivate	22.692	0	22.692	-364	0	22.328

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 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 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 gegenüber Kreditinstituten	2014 TEUR	2013 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	105.959	179.534
1 bis 5 Jahre	650.901	772.339
über 5 Jahre	1.146.850	1.174.710
Gesamt	1.903.710	2.216.583

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund EUR 63 Mio. (Vorjahr: rund EUR 71 Mio.), innerhalb von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von rund EUR 170 Mio. (Vorjahr: rund EUR 197 Mio.) und nach mehr als fünf Jahren von rund EUR 414 Mio. (Vorjahr: rund EUR 353 Mio.).

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

Fälligkeit finanzieller Vermögenswerte	2014 TEUR	2013 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	281.159	126.165
1 bis 5 Jahre	0	3.000
über 5 Jahre	12.659	14.547
Gesamt	293.818	143.712

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund EUR 19 Mio. (Vorjahr: EUR 22 Mio.). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

Finanzierungsrisiko

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

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt rund EUR 1.518 Mio. (Vorjahr: EUR 1.583 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 2014 wurden innerhalb des Konzerns die Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten.

Gleichermaßen sind für die emittierten Wandelanleihen und die Unternehmensanleihen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, z.B. im Falle eines Kontrollwechsels oder eines Verstoßes gegen Financial Covenants, können diese Wandelanleihen und Unternehmensanleihen, 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.

Sicherheiten

Der Konzern hält Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Sichteinlagen und Sparguthaben) von Mietern in Höhe von rund EUR 28,1 Mio. (Vorjahr: EUR 32,8 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	2014 TEUR	2013 TEUR
Mieten Geschäftsräume	2.632	3.381
Übrige (z. B. Verwalterverträge, Leasing, Mietgarantien)	4.492	7.894
Gesamt	7.124	11.275

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 4.092 (Vorjahr: TEUR 6.233) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 3.027 (Vorjahr: TEUR 4.971) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 72) hat eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Aus langfristigen Mietverträgen, die im Wesentlichen gewerbliche Mieter betreffen, bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 66 Mio.). Hiervon sind EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 12 Mio.) innerhalb eines Jahres, EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 26 Mio.) zwischen einem und fünf Jahren und EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 27 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 nahe stehenden Personen

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

Geschäftsbeziehungen mit assoziierten Unternehmen

- Die Bau-Verein hat zugunsten 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, Frankfurt am Main, der das ehemalige Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Ronald Frohne nahe steht, erhielten im abgelaufenen Geschäftsjahr Honorare für Rechtsberatung in Höhe von TEUR 325 (Vorjahr: TEUR 304). Der Saldo der noch offenen Rechnungen belief sich zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5).
- Für Bankkredite der veräußerten TAG Gewerbeimmobilien GmbH, die mittlerweile als Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.L. firmiert, bestanden zunächst weiterhin Bürgschaften von rund EUR 55 Mio. Die zugrunde liegenden Kredite wurden im Geschäftsjahr 2014 abgelöst, so dass diese Verpflichtungen entfallen sind.
- Die TAG AG hat im zweiten Quartal 2014 Anteile von 1 % an der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH von der TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, an der Dr. Harboe Vaagt zu diesem Zeitpunkt mit 16,8 % beteiligt war, zu einem Kaufpreis von TEUR 704 erworben.
- In 2014 wurden 50,4 % der Anteile an der TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 142 erworben, der dem Marktwert der Anteile entsprach. Hiervon entfallen TEUR 47 auf das Vorstandsmitglied Dr. Harboe Vaagt.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Konzernabschlussprüfer KPMG von TEUR 1.038 (Vorjahr: TEUR 885) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 884 (Vorjahr: TEUR 695), Honorare für andere Bestätigungsleistungen von TEUR 109 (Vorjahr: TEUR 68), für steuerliche Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 119) und Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 4). Die Honorare für Abschlussprüfungen enthalten Nachbelastungen für das Vorjahr von TEUR 134 (Vorjahr: TEUR 0). Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen im Wesentlichen den Halbjahresabschluss der Gesellschaft. Im Vorjahr wurden diese im Wesentlichen in Zusammenhang mit der Emissionen von Anleihen erbracht.

Personalstand

Im Konzern waren zum 31. Dezember 2014 insgesamt 521 (Vorjahr: 519) Mitarbeiter angestellt. Im Jahresdurchschnitt waren 531 (Vorjahr: 448) Angestellte im Konzern beschäftigt. Des Weiteren wurden durchschnittlich 131 (Vorjahr: 100) Hausmeister beschäftigt.

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2014 waren:

- Herr Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (Vorsitzender seit dem 28. November 2014)
 - Estavis AG, Berlin (bis zum 10. Januar 2014)
 - Sirius Real Estate Limited
- Herr Dr. Lutz R. Ristow, Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender bis zum 13. Juni 2014)
 - Colonia Real Estate AG, Hamburg (bis zum 12. Juni 2014)
 - LURIS AG, Hamburg (Vorsitzender)
- Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer, New York, USA (stellvertretender Vorsitzender bis zum 13. Juni 2014)
 - Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
 - TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München
 - AGICOA, Genf, Schweiz
 - CAB, Kopenhagen, Dänemark
- Herr Lothar Lanz, Diplom-Kaufmann, Berlin (Vorsitzender bis 28.11.2014, stellvertretender Vorsitzender seit dem 28. November 2014)
 - ESMT European School of Management and Technology, Berlin (bis April 2014)
 - Axel Springer Digital Classifieds GmbH, Berlin (bis April 2014)
 - Axel Springer International Finance B.V., Niederlande (bis April 2014)
 - Ringier Axel Springer Management AG, Schweiz (bis April 2014)
 - Ringier Axel Springer Media AG, Schweiz (bis April 2014)
 - Dogan TV Holding A.S., Türkei
 - Axel Springer SE, Berlin (seit dem 16. April 2014)
 - Zalando SE, Berlin (seit dem 10. Februar 2014)

- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin
 - Estavis AG, Berlin (bis zum 10. Januar 2014)
 - Colonia Real Estate AG (seit dem 12. Juni 2014)
- Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht, ehemaliger Geschäftsführer der DaimlerChrysler Immobilien GmbH, Berlin (seit dem 13. Juni 2014)
 - Flaskamp Ummen AG, Berlin (bis zum 30. Juni 2014)
- Herr Dr. Ingo-Hans Holz, Diplom-Kaufmann, Berlin (vom 13. Juni 2014 bis zum 28. November 2014)
- Frau Andrea Mäckler, kaufmännische Angestellte, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin (bis zum 31. Dezember 2014)
- Frau Wencke Röckendorf, kaufmännische Angestellte, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin (bis zum 31. Januar 2015)

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 306 (Vorjahr: TEUR 288) ohne Umsatzsteuer.

Vorstand

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2014 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien, Berlin
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand, Hamburg (seit dem 1. April 2014)
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation, Halstenbek
 - Colonia Real Estate AG (Vorsitzender seit dem 12. Juni 2014)
- Herr Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender, Potsdam (bis zum 31. Oktober 2014)
 - Estavis AG, Berlin (bis zum 10. Januar 2014)
 - Sirius Real Estate Limited, Guernsey, Großbritannien
- Herr Georg Griesemann, Finanzvorstand, Hamburg (bis zum 31. März 2014)

Die Bezüge des Vorstands belaufen sich für das Geschäftsjahr 2014 auf TEUR 3.831 (Vorjahr: TEUR 2.346) und teilen sich wie folgt auf:

in TEUR	Claudia Hoyer COO				Martin Thiel CFO (ab 01.04.2014)				Dr. Harboe Vaagt CLO			
	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Min.)	2014 (Max.)	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Min.)	2014 (Max.)	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Min.)	2014 (Max.)
Gewährte Zuwendungen												
Festvergütung	233	307	307	307	0	270	270	270	353	410	410	410
Nebenleistungen	14	14	14	14	0	5	5	5	14	14	14	14
Summe	247	321	321	321	0	275	275	275	367	424	424	424
Einjährige variable Vergütung	42	77	0	77	0	58	0	63	42	77	0	77
Mehrjährige variable Vergütung	83	153	0	153	0	115	0	125	83	153	0	153
Summe	125	230	0	230	0	173	0	188	125	230	0	230
Gesamtvergütung	372	551	321	551	0	448	275	463	492	654	424	654
Zufluss												
Festvergütung	233	307	307	307	0	270	270	270	353	410	410	410
Nebenleistungen	14	14	14	14	0	5	5	5	14	14	14	14
Summe	247	321	321	321	0	275	275	275	367	424	424	424
Einjährige variable Vergütung	21	42	0	42	0	0	0	0	42	42	0	42
Mehrjährige variable Vergütung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	21	42	0	42	0	0	0	0	42	42	0	42
Gesamtvergütung	268	363	321	363	0	275	275	275	409	466	424	466

in TEUR	Rolf Elgeti CEO (bis 31.10.2014)				Georg Griesemann CFO (bis 31.03.2014)				Hans-Ulrich Sutter CFO (bis 30.06.2012)			
	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Min.)	2014 (Max.)	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Min.)	2014 (Max.)	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Min.)	2014 (Max.)
Gewährte Zuwendungen												
Festvergütung	600	522	522	522	240	776*	776	776	0	0	0	0
Nebenleistungen	8	6	6	6	9	5	5	5	0	0	0	0
Summe	608	528	528	528	249	781	781	781	0	0	0	0
Einjährige variable Vergütung	167	290	0	290	125	0	0	125	0	0	0	0
Mehrjährige variable Vergütung	333	579	0	579	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	500	869	0	869	125	0	0	125	0	0	0	0
Gesamtvergütung	1.108	1.397	528	1.397	374	781	781	906	0	0	0	0
Zufluss												
Festvergütung	600	522	522	522	240	776	776	776	0	0	0	0
Nebenleistungen	8	6	6	6	9	5	5	5	0	0	0	0
Summe	608	528	528	528	249	781	781	781	0	0	0	0
Einjährige variable Vergütung	245	290	0	290	24	125	0	125	0	0	0	0
Mehrjährige variable Vergütung	322	1.334	0	1.334	0	49	0	49	0	250	0	0
Summe	567	1.624	0	1.624	24	174	0	174	0	250	0	0
Gesamtvergütung	1.175	2.152	528	2.152	273	955	781	955	0	250	0	0

* inklusive Abfindungsleistungen

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

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

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Parallel zu ihrem Ausscheiden aus dem Unternehmen haben Frau Andrea Mäckler und Frau Wenke Röckendorf mit Wirkung zum 31. Dezember 2014 bzw. zum 31. Januar 2015 ihre Mandate im Aufsichtsrat als Arbeitnehmervertreter niedergelegt. Die Neuwahl von Arbeitnehmervertretern für den Aufsichtsrat wird im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015 erfolgen.

Die bereits zum Ende des Geschäftsjahres 2014 vertraglich erworbenen Portfolios in Nord- und Ostdeutschland (rund 2.300 Wohneinheiten) und in Görlitz (rund 550 Wohneinheiten) sind zum 31. Januar 2015 auf den Konzern übergegangen.

Die TAG hat im Februar 2015 Anteile in Höhe von 3,6 Mio. Aktien der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG im Tausch gegen 2 Mio. Stück eigene Aktien erworben und damit ihren Anteil an dieser Gesellschaft von 79% zum 31. Dezember 2014 auf nunmehr 87% erhöht.

Weitere wesentliche nachtragspflichtige Ereignisse nach dem Stichtag waren nicht zu verzeichnen.

Hamburg, den 6. März 2015

Claudia Hoyer
COO

Martin Thiel
CFO

Dr. Harboe Vaagt
CLO

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 6. März 2015



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der TAG Immobilien AG, Hamburg aufgestellten Konzernabschluss bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzern-eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 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 10. März 2015

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Madsen
Wirtschaftsprüfer

Krüger
Wirtschaftsprüfer

NOTIZEN

WACHSTUM DURCH STEIGERUNG DER QUALITÄT IN WOHNPORTFOLIOS

SOZIALE VERANTWORTUNG

Rendite auf Basis der einzelnen Aktie

10x Akquisitions-Multiplikatoren

MIETERHÖHUNGEN

Hohe Verkaufspreise

8.900 ANKÄUFE

TAG Regionen Nord – Ostdeutschland

Wohnimmobilienverwalter

EFFIZIENZ

Integration in bestehende Infrastruktur

ABBA A Lagen in B Städten, B Lagen in A Städten

Portfolio mit Entwicklungspotential

Freie Liquidität für zukünftige Akquisitionen

4.100 VERKÄUFE

LIM Dezentrale Struktur

Leerstandsabbau

18.8x VERKAUFS-MULTIPLIKATOREN

Hohe Anfangsrenditen

Wertschöpfung und aktive Asset Management





FINANZKALENDER DER TAG

26. März 2015	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2014
07. Mai 2015	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 1. Quartal 2015
19. Juni 2015	Hauptversammlung – Hamburg
06. August 2015	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 2. Quartal 2015
05. November 2015	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2015



Otto-Rothe-Straße, Gera

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 2014 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

www.tag-ag.com