



Geschäftsbericht 2015

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

KENNZAHLEN

in TEUR	2015	2014	2013
A. Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
Mieterlöse Gesamt	259.284	257.373	250.991
a) Mieterlöse fortgeführter Geschäftsbereich	259.284	248.875	230.441
b) Mieterlöse aufgegebenen Geschäftsbereich	0	8.498	20.550
EBITDA Gesamt (angepasst)	160.715	165.970	157.843
EBIT	271.099	230.078	132.839
EBT	175.084	121.191	34.529
Konzernergebnis	147.321	28.964	26.995
FFO I je Aktie in EUR	0,62	0,58	0,47
FFO I in EUR Mio.	76,3	74,5	61,7
FFO II in EUR Mio.	96,4	114,8	61,4
AFFO in EUR Mio.	36,2	42,9	41,7
B. Kennzahlen der Konzernbilanz			
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	3.794.199	3.734.246	3.813.052
Eigenkapital	1.120.552	1.005.053	1.127.366
Eigenkapitalquote in %	29,5	26,9	29,6
Immobilienvolumen	3.577.899	3.371.269	3.606.799
LTV in %	60,7	62,2	62,1
LTV in % inkl. ausstehender Wandelschuldverschreibungen	62,7	65,3	65,0
C. EPRA Kennzahlen			
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
EPRA Überschuss je Aktie in EUR	0,53	0,20	n. a.
EPRA NAV je Aktie in EUR	10,64	10,10	n. a.
EPRA NNAV je Aktie in EUR	10,23	9,48	n. a.
EPRA Nettoanfangsrendite in %	7,1	7,0	n. a.
EPRA Leerstandsquote in %	7,4	8,4	n. a.
EPRA Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %	38,0	35,7	n. a.
EPRA Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %	33,9	31,4	n. a.
D. Mitarbeiter			
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Mitarbeiter	781	655	617
E. Kapitalmarktdaten			
Marktkapitalisierung zum 31.12.2015 in TEUR	1.570.858		
Grundkapital in EUR	136.596.330,00		
WKN/ISIN	00083035004		
Anzahl der Aktien zum 31.12.2015 (ausgegeben)	136.596.330		
Anzahl der Aktien zum 31.12.2015 (ausstehend)	125.469.212		
Free Float in % (Rest eigene Aktien)	92		
Index	MDAX/EPRA		

INHALT

Kennzahlen	02	
Highlights 2015	04	
Vorwort des Vorstands	07	
Immobilienportfolio der TAG	10	
Personalbericht	22	
TAG Aktie und Kapitalmarkt	24	
EPRA Berichterstattung	31	
Corporate Governance mit Entsprechenserklärung	36	
Bericht des Aufsichtsrats	42	
Nachhaltigkeitsbericht	49	
Konzernlagebericht	66	
Grundlagen des Konzerns	66	
■ Überblick und Konzernstrategien	66	
■ Portfolio	68	
■ Konzernstruktur und Organisation	71	
■ Forschung und Entwicklung	72	
Wirtschaftsbericht	72	
■ Wirtschaftliche Lage	72	
■ Geschäftsverlauf	77	
■ Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	81	
■ Personalbericht	89	
■ Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren	89	
Nachtragsbericht	89	
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	90	
Internes Kontrollsystem und Risikomanagement	97	
Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB	98	
Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB	102	
Vergütungsbericht	102	
		Konzernbilanz
		Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
		Konzerngesamtergebnisrechnung
		Konzernkapitalflussrechnung
		Konzernerneigenkapitalentwicklung
		Konzernsegmentberichterstattung
		Konzernanhang
		Grundsätze der Rechnungslegung
		Erläuterung zur Bilanz
		Erläuterung zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
		Erläuterung zur Kapitalflussrechnung
		Erläuterung zur Segmentberichterstattung
		Angaben zu Finanzinstrumenten
		Sonstige Angaben
		Versicherung der gesetzlichen Vertreter
		Bestätigungsvermerk
		TAG Finanzkalender/Kontakt
		Notizen



Wir schaffen Raum für Rentabilität

Werte bewahren. Werte entwickeln. Werte steigern. Die TAG Immobilien AG ist ein im MDAX gelistetes Immobilienunternehmen. Unser Fokus liegt auf der Akquisition, der Entwicklung und der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien, vor allem im Norden und Osten Deutschlands. Dort bieten wir attraktiven Wohnraum unter unserer Wohnmarke TAG Wohnen zu günstigen Preisen an.

Unser Ziel ist klar definiert: die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Dies erreichen wir unter anderem durch den strategischen Ausbau und die Wertsteigerung des Wohnimmobilienportfolios. Außerdem sorgen wir für eine gesunde Rentabilität der Bestände, um Investoren fortwährend eine attraktive Anlageklasse zu bieten.

Wir verwalten nahezu 80.000 Wohneinheiten

Mietwachstum p. a. (I-f-I)

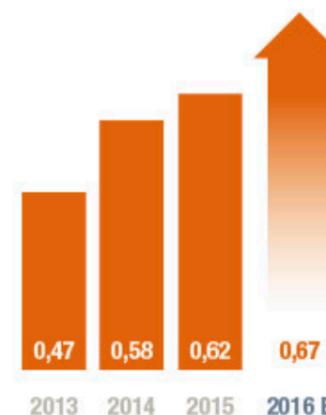
+ 3,3%

(inkl. Leerstandsabbau)

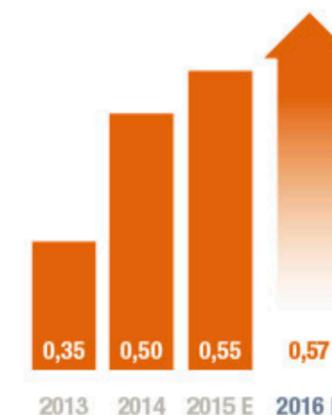
Leerstandsentwicklung p. a.

- 1,5% PUNKTE

FFO I je Aktie in EUR



Dividende je Aktie in EUR



EPRA-NAV je Aktie in EUR





Riesa (Sachsen)

VORWORT DES VORSTANDS

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

mit unserem neuen Claim „Growing Cashflows“ stellen wir Ihnen heute unseren Geschäftsbericht 2015 vor. Der neue Claim beschreibt unser Denken und unsere Strategie: Wir erwirtschaften wachsende Cashflows aus einem renditestarken Portfolio, die sowohl unseren Aktionären als auch unseren Mietern zugutekommen. Mit dieser Strategie erzielen wir mittlerweile die höchste Dividendenrendite deutscher Wohnimmobilienaktiengesellschaften und haben auf Basis zielgerichteter Modernisierungsmaßnahmen in das TAG Portfolio in 2015 einen starken Anstieg der Vermietungszahlen erreicht. So stellen wir breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum in attraktiven Quartieren zur Verfügung.

Regional konzentrieren wir uns auf die von uns schon heute bewirtschafteten Märkte in Norddeutschland, in Nordrhein-Westfalen und in den neuen Bundesländern. Trotz des wettbewerbsintensiven Marktumfeldes sind wir dort auch im vergangenen Jahr gewachsen und haben Kaufverträge für rund 5.300 Wohnungen geschlossen. Dabei waren wir bei allen Akquisitionen preisdiscipliniert, denn im Durchschnitt wurden Kaufpreise auf Basis des 10-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete gezahlt, dies entspricht einer Bruttorendite von 10%. Durch den in den erworbenen Portfolios vorhandenen Leerstand von im Durchschnitt 12,1% können wir zukünftig weitere Wertschöpfungspotenziale heben.

Die Strategie des Kapital-Recyclings haben wir in 2015 konsequent weiterverfolgt. Selektiv und durchaus opportunistisch haben wir in hochpreisigen Märkten insgesamt ca. 1.900 Einheiten verkauft. Neben einem größeren Wohnimmobilienportfolio in Berlin umfassten die Verkäufe ein gemischt genutztes Gewerbeobjekt in Stuttgart – ein für uns durch die mittlerweile vollständige Fokussierung auf den Wohnimmobiliensektor auch strategisch sinnvoller Schritt – sowie verschiedene kleinere Transaktionen in Berlin, Dresden, Leipzig, Erfurt, Frankfurt und Hamburg. Die Kaufpreise lagen im Durchschnitt beim 19,4-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete. Den durch die Verkäufe erzielten Nettoliquiditätszufluss von EUR 116,5 Mio. haben wir zu großen Teilen bereits wieder in neue Akquisitionen investiert. Durch den signifikanten Unterschied in den An- und Verkaufsmultiplikatoren steigern wir nachhaltig unseren FFO, ohne unsere Portfoliostruktur wesentlich zu verändern.

Neben diesen An- und Verkaufsaktivitäten sind aber vor allem unsere operativen Erfolge im bestehenden Portfolio hervorzuheben, denn die Entwicklung ist mehr als erfreulich. So haben wir die Funds from Operations aus dem Vermietungsgeschäft (FFO I) nach EUR 74,5 Mio. bzw. EUR 0,58 je Aktie im Vorjahr in 2015 auf EUR 76,3 Mio. bzw. EUR 0,62 je Aktie steigern können. Konzernweit stieg das Neuvermietungsgeschäft deutlich, sodass die Leerstandsquote – ohne die Akquisitionen des Geschäftsjahres 2015 – in den Wohneinheiten zum Jahresende auf 7,5 % nach 9,0 % zu Jahresbeginn sank. In der Region Salzgitter konnte der Leerstand innerhalb von 12 Monaten von 15,5 % um 3,4 Prozentpunkte auf 12,1 % reduziert werden. Das Mietwachstum des Konzerns lag auf Basis des vergleichbaren Portfolios (like for like) bei 1,6 % p. a. bzw. 3,3 % p. a. inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau. Im Vergleich zum Vorjahr (mit 1,2 % p. a. bzw. 2,1 % p. a.) ergaben sich damit auch hier wesentliche Steigerungen.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) des Gesamtkonzerns lag mit EUR 175,1 Mio. über dem EBT des Vorjahres von EUR 83,1 Mio. Dieser Anstieg resultiert auch aus Bewertungsgewinnen aus Renditelegenschaften in Höhe von EUR 98,9 Mio. (Vorjahr: EUR 46,8 Mio.). Auch das Finanzergebnis konnte mit EUR -96,0 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR -118,0 Mio.) verbessert werden. Das Konzernergebnis stieg in 2015 um ein Mehrfaches von EUR 29,0 Mio. im Vorjahr auf EUR 147,3 Mio. an.

Der LTV (Loan to Value) konnte auf 60,7 % bzw., einschließlich der Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen, auf 62,7 % nach 62,2 % bzw. 65,3 % zum 31. Dezember 2014 gesenkt werden. Der NAV (Net Asset Value) je Aktie stieg zum Ende des Jahres 2015, trotz der in 2015 vorgenommenen Dividendenzahlung, auf EUR 10,64 nach EUR 10,10 zum Ende des Vorjahres. Für das Geschäftsjahr 2015 ist, nach einer Dividendenzahlung für das Jahr 2014 von EUR 0,50, eine Erhöhung der Dividende je Aktie auf EUR 0,55 geplant. Für das Geschäftsjahr 2016 soll die Dividende weiter auf EUR 0,57 erhöht werden.

Diese Ergebnisse des Geschäftsjahres 2015 haben auf dem Kapitalmarkt für eine positive Resonanz gesorgt. Der Kurs der TAG Aktie stieg in 2015 von EUR 9,62 zu Jahresbeginn auf EUR 11,50 zum 31. Dezember 2015. Ergänzt um die in 2015 gezahlte Dividende entspricht dieser einer Gesamtperformance von 25 %. Damit lag die Kursentwicklung der TAG Aktie über dem Anstieg des alle wesentlichen europäischen Immobilienaktiengesellschaften umfassenden EPRA Indexes von 16 %, und über den Kurssteigerungen im MDAX von 22 %.



Dr. Harboe Vaagt, CLO

Claudia Hoyer, COO

Martin Thiel, CFO

Mitte März 2016 haben wir diese positive Entwicklung genutzt und 5 Mio. Stück unserer eigenen Aktien, die wir im Rahmen des Aktienrückkaufs im Oktober 2014 für EUR 9,30 je Aktie erworben hatten, bei institutionellen Anlegern zu einem Preis von EUR 11,65 platziert. Die Nachfrage in dieser Platzierung überstieg das Angebot um ein Vielfaches. Der erzielte Bruttoemissionserlös von EUR 58,3 Mio. steht uns insbesondere für weitere Akquisitionen zur Verfügung.

Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, gilt, wie auch dem gesamten TAG Team, ein herzlicher Dank für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen im abgelaufenen Geschäftsjahr. Unsere Aufgabe bleibt es weiterhin, die Attraktivität unseres Portfolios und unserer Aktie kontinuierlich zu erhöhen. Das sollte uns durch die Akquisition neuer Wohnportfolios, durch die gezielte Nutzung von Verkaufschancen und durch aktives Asset Management unserer Bestände auch in Zukunft gelingen.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Hoyer
COO

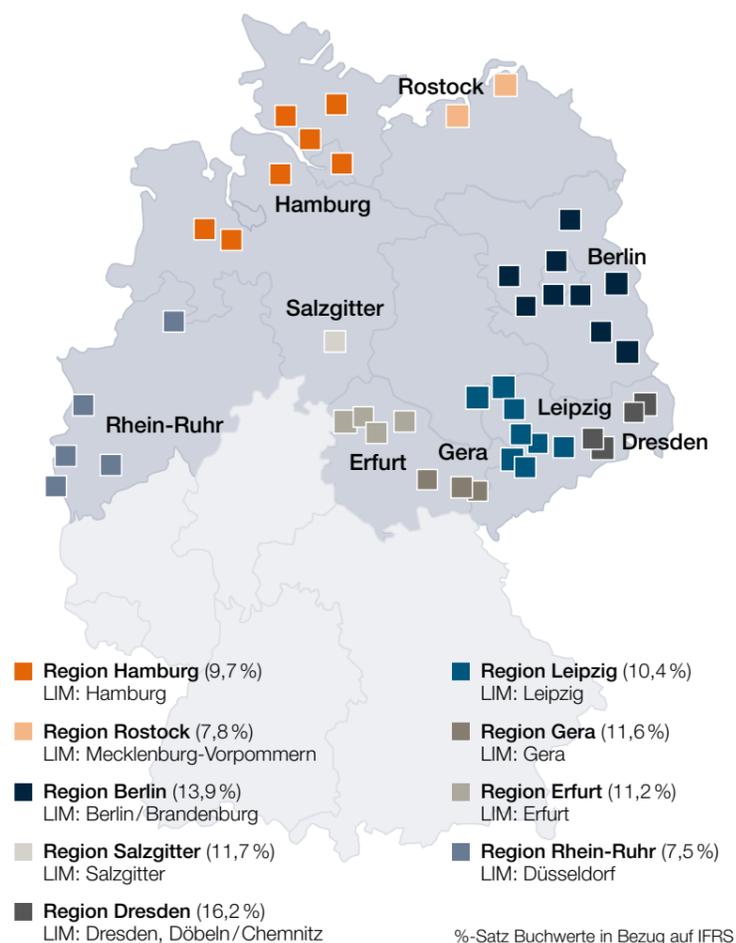
Martin Thiel
CFO

Dr. Harboe Vaagt
CLO

IMMOBILIENPORTFOLIO DER TAG

Das Portfolio der TAG umfasst am Ende des Jahres 2015 über 78.000 Einheiten nach rund 72.500 zum 31. Dezember 2014. Der Buchwert aller Immobilien lag im TAG Konzern zum 31. Dezember 2015 bei EUR 3,6 Mrd. nach EUR 3,4 Mrd. zum Ende des Vorjahres.

Unser Prinzip: Wir konzentrieren uns auf Regionen, die positive wirtschaftliche Wachstums- und Entwicklungsdaten aufweisen, stabile Mieteinnahmen erwarten lassen und daher ein hohes Wertschöpfungspotenzial besitzen. Bei Ankaufentscheidungen steht für uns die Nutzung von Synergien im Vordergrund. Das heißt, dass wir uns zum Beispiel bestehender TAG Strukturen bedienen, um neue Wohnungsbestände zu verwalten. Diese wirtschaftliche Effizienz sorgt auch für eine nachhaltige Steigerung der Rentabilität.



”

Wo Lebensqualität
und Wirtschaftskraft
zusammentreffen.

“



Portfolio	zum 31.12.2015	zum 31.12.2014
Einheiten	78.015	72.530
Fläche in m ²	4.765.897	4.436.670
Immobilienvolumen in TEUR	3.577.899	3.371.269
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² /Monat (gesamt)	5,19	5,16
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² /Monat (Wohnportfolio)	5,04	5,00
Annualisierte Netto-Ist-Miete in EUR Mio. p. a. (gesamt)	269.722	252.287
Leerstand in % (gesamt)	8,2	9,0
Leerstand in % (Wohnportfolio)	7,5	8,1

Von Erfurt bis Rostock, von Düsseldorf bis Dresden. Das Netzwerk der TAG Büros sorgt für eine flächendeckende, dezentrale Verwaltung der TAG Wohnimmobilien. Das Portfolio der TAG findet sich in zehn Bundesländern Nord- und Ostdeutschlands. Unser Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter sehr genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für unsere Mieter. Mit über 60 Mieterbüros im Immobilienmanagement steht die TAG für hochwertige Servicequalität und nachhaltiges Rendite-Wachstum.

Akquisitionen 2015 – Ausbau des Wohnimmobilienportfolios

Das Wohnportfolio der TAG wurde während des Jahres durch verschiedene Akquisitionen um über 5.300 Einheiten erweitert.

Ankauf	Einheiten	Leerstand in %	Ankaufspreis in EUR Mio.	Region / Lage	Übergang
 Sachsen / Sachsen-Anhalt Mai 2015	860	14,8	18,6	Leipzig, Dresden, Magdeburg, etc.	Aug. 2015
 Brandenburg Jun. 2015	134	1,3	8,8	Brandenburg	Aug. 2015
 Rügen Jul. 2014	180	6,2	8,2	Rügen	Aug. 2015
 Brandenburg Nov. 2015	1.776	18,6	41,5	Brandenburg	Dez. 2015
 NRW / Niedersachsen Nov. 2015	1.304	11,3	36,75	Bochum, Eschweiler, Goslar etc.	Dez. 2015
 Sachsen Dez. 2015	972	3,8	39,5	Chemnitz, Riesa etc.	Jan. 2016
 Sachsen-Anhalt Dez. 2015	96	6,3	5,3	Bitterfeld	Dez. 2015

Vor dem Hintergrund der zum Teil höheren Leerstandsquoten bestehen wesentliche Möglichkeiten einer Wertschöpfung und Entwicklungspotenzial, das in den kommenden Jahren durch gezielte Asset-Management-Maßnahmen und Investitionen 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 7,9- und 11,9-Fachen der jährlichen Ist-Miete versprechen attraktive Ergebnisbeiträge und eine weitere Steigerung des operativen Cashflows des Portfolios.

Ein Schwerpunkt unserer Akquisitionen lag in 2015 wiederum in den neuen Bundesländern. Die Vorteile des ostdeutschen Immobilienmarktes liegen in den positiven wirtschaftlichen Fundamentaldaten und im damit verbundenen Stillstand der Abwanderung. Die Bevölkerungszahl steigt in einigen Städten sogar an, besonders deutlich zu sehen in Universitäts- und sogenannten „Schwarmstädten“ mit guten Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten. Dazu zählen Dresden, Leipzig, Magdeburg, Jena und Rostock. Dieser Trend in der Bevölkerungsentwicklung wirkt sich auch günstig auf die Wohnflächennachfrage aus. Nicht nur in den Zentren, sondern auch im direkten Umland steigt der Bedarf kontinuierlich an. Der Effekt: Leerstände sinken, das Mietpreisniveau steigt, Wohnimmobilien gewinnen an Wert.

„Eine gesunde Wirtschaft ermöglicht eine sichere Anlageentwicklung.“

„Kapital da einsetzen, wo es wirtschaftlich am sinnvollsten ist.“

Verkäufe 2015

Qualität ist nachhaltiger als Quantität. 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 unsere Fähigkeit, Werte zu schaffen und eine führende Marktposition in unseren Regionen zu etablieren bei gleichzeitig gewohnt hoher Profitabilität und Kapitaleffizienz.

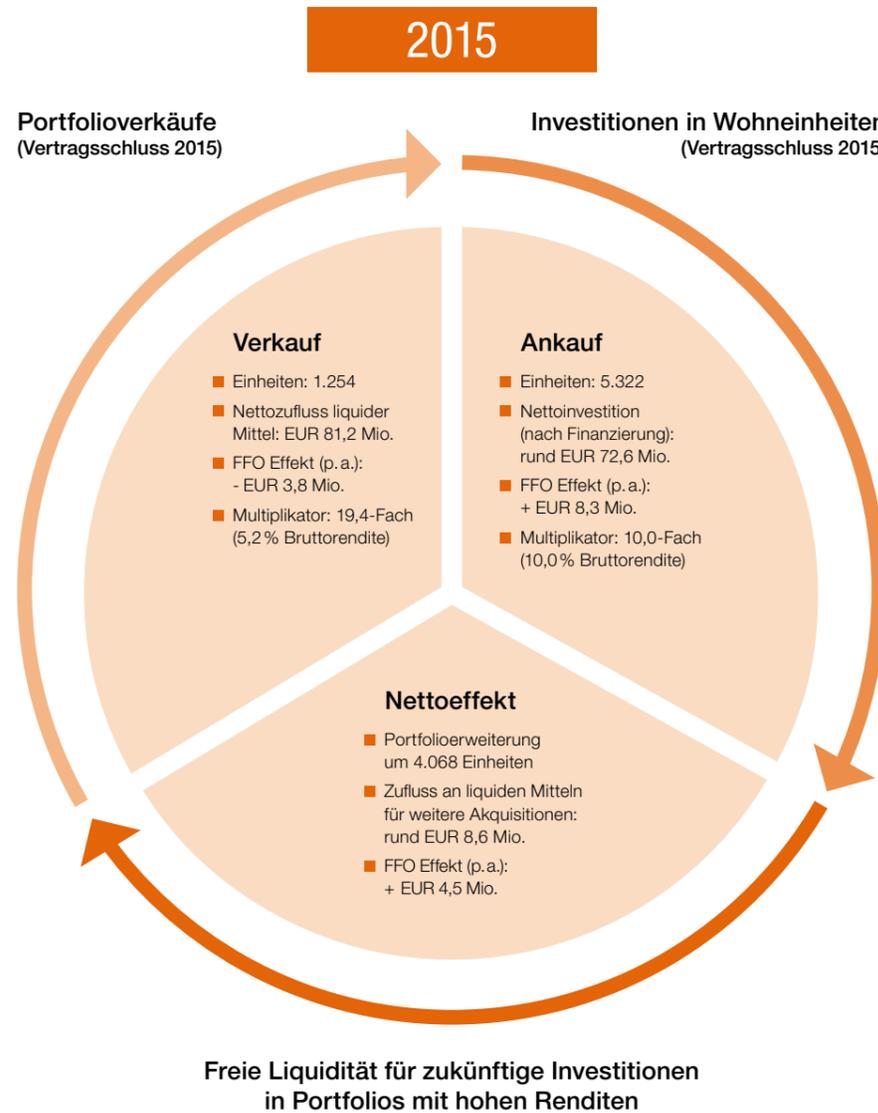
Die TAG versteht sich in erster Linie als langfristiger Bestandhalter. Sehr wohl gehören aber auch selektive Verkäufe von Immobilien zu unserer Strategie. Sei es zur Optimierung des Gesamt-Portfolios oder sei es zur Wahrnehmung günstiger Marktopportunitäten. Dabei wird – gerade im aktuellen Marktumfeld – eine hohe Kapitaldisziplin immer wichtiger. Der Hintergrund: In einigen Segmenten und Regionen haben die Kaufpreise bereits Niveaus erreicht, die eine langfristig orientierte Bewirtschaftung im Verhältnis zu den Eigenkapitalkosten nicht mehr attraktiv machen. Daher werden an Standorten, an denen die Kaufpreise für Wohnimmobilien wesentlich schneller wachsen als die Mieten, auch Verkaufschancen genutzt – selbstverständlich unter präziser und kompetenter Prüfung jedes einzelnen Projekts.

Verkauf	Einheiten	Verkaufspreis in EUR Mio.	Nettozufluss an liquiden Mitteln in EUR Mio.	Buchgewinn (IFRS) in EUR Mio.	Region / Lage
 Berlin (Marzahn / Hellersdorf) Apr. 2015	972	59,8	34,6	10,7	Berlin (Marzahn / Hellersdorf)
 Stuttgart (Gewerbe) Okt. 2015	182	87,5	40,3	7,3	Stuttgart
 Hamburg (Wedel) Dez. 2015	100	9,0	6,3	1,8	Wedel

Verkäufe erfolgten in 2015 in hochpreisigen und stark nachgefragten Märkten. Die erzielten Kaufpreise lagen deutlich über den Buchwerten der Bestände und zu Faktoren, die zwischen dem 17- und 22-Fachen der jährlichen Ist-Miete betragen. Die Immobilien wurden in den letzten Jahren aktiv bewirtschaftet und vermarktet, insofern haben sich die erzielten Wertsteigerungen durch den Verkauf nunmehr realisiert.

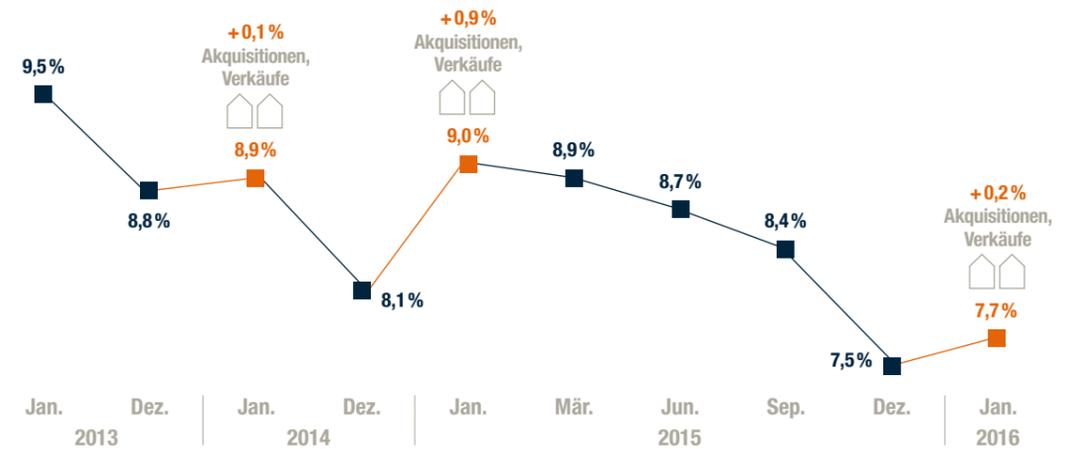
Kapital-Recycling

Werte bewahren, Chancen nutzen. Das durch die Verkäufe freigesetzte Eigenkapital ermöglicht uns, in Objekte in den Kernregionen der TAG mit einer höheren Anfangsrendite zu reinvestieren. Das ist das Prinzip des Kapital-Recyclings.



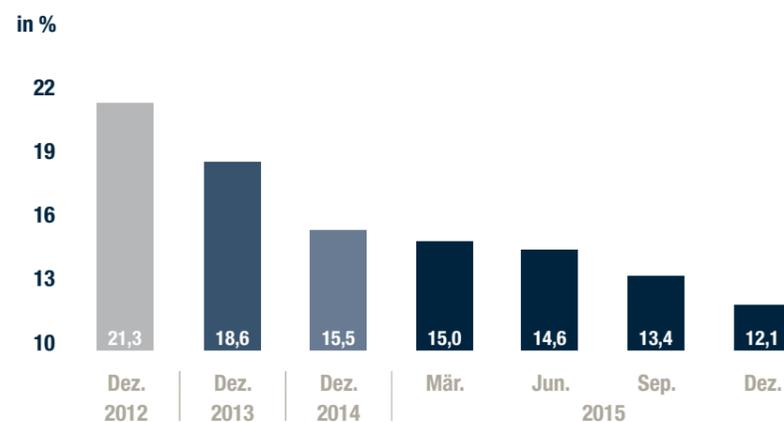
Große Erfolge im Leerstandsabbau und positive Mietentwicklung

Im Bestandsportfolio konnte die TAG zum Jahresende 2015 signifikante Fortschritte im Leerstandsabbau verzeichnen. Im Vergleich zum Jahresbeginn 2015 wurde der Leerstand im Dezember 2015 in den Wohneinheiten des Konzerns um 1,5 Prozentpunkte von 9,0% auf 7,5% reduziert. Damit sind die Erfolge im Leerstandsabbau der Vorjahre (0,8 Prozentpunkte in 2014 und 0,7 Prozentpunkte in 2013) deutlich übertroffen.



Besonders erfreulich ist, dass sich diese positive Entwicklung in allen von der TAG bewirtschafteten Regionen zeigt. Beispielhaft sank der Leerstand im selben Zeitraum in der Region Erfurt von 7,6% auf 4,3% und in der Region Salzgitter von 15,5% auf 12,1%.

Leerstandsentwicklung in Salzgitter



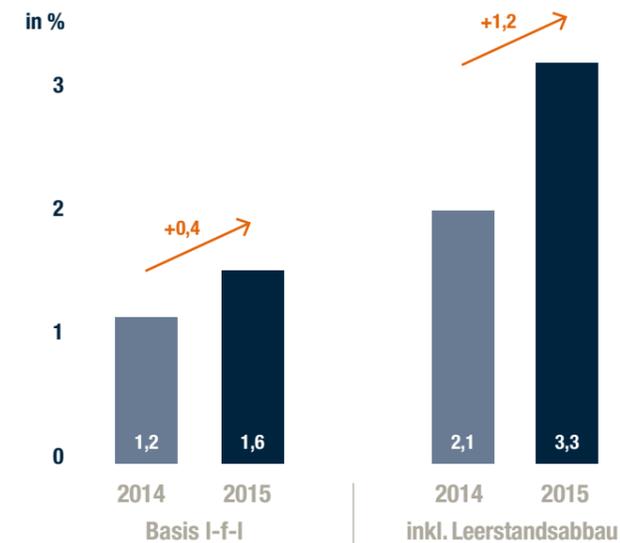
Der Abbau der Leerstände in allen Regionen bestätigt unsere innovativen Vermietungskonzepte und die nachhaltige Bewirtschaftungsstrategie der TAG.

Um den Leerstandsabbau weiter voranzutreiben, arbeiten wir ständig an einer Verbesserung unserer Serviceleistungen und an der Qualität unserer Wohnungen und Quartiere. Hierzu gehört auch die Optimierung der Mietnebenkosten, die auf Grund unserer Größenvorteile und durch gezielte Maßnahmen vor Ort in den letzten Jahren zum Vorteil der Mieter zum Teil deutlich gesenkt werden konnten. Regelmäßige Neuausschreibungen und Verhandlungen mit Energieversorgern und Entsorgungsbetrieben sind Bestandteil dieser Maßnahmen, die zur Qualitätsverbesserung und Attraktivität eines Standortes beitragen. Durch diese Reduktion der Nebenkosten wird die Wettbewerbsfähigkeit der TAG Wohnungen weiter gestärkt.



Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf „like for like-Basis“ (d. h. ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) in 2015 1,6% und konnte damit im Vergleich zum Vorjahr (1,2%) um 0,4 Prozentpunkte gesteigert werden. Inklusiv der Effekte aus dem Leerstandsabbau zeigt sich die positive Entwicklung noch deutlicher, das Mietwachstum steigerte sich hier von 2,1% im Vorjahr um 1,2 Prozentpunkte auf 3,3% zum Jahresende 2015.

Mietwachstum in Wohneinheiten



Erhöhte Investitionen in den Bestand

Die gesamten Investitionen, also die Summe aus laufender Instandhaltung und Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen, lagen im Jahr 2015 im Gesamtportfolio mit zusammen EUR 14,61 je m² über dem Vorjahreswert zum 31. Dezember 2014 von EUR 12,21 je m². Besondere Maßnahmen sind im laufenden Geschäftsjahr u. a. in Erfurt, Gera, Rostock und Salzgitter, z. B. in Form von seniorenfreundlichen und mietergerechten Wohnkonzepten, umgesetzt worden und haben umgehend Erfolg beim Leerstandsabbau gezeigt.



Berlin



Positive Ergebnisse aus der Mieterbefragung der TAG

Im Sommer des Jahres 2015 wurden sämtliche Mieter der TAG gebeten, an einer Umfrage zur Mieterzufriedenheit teilzunehmen. Rund 10.000 Mieter haben sich beteiligt, das entsprach über 14 % der Mieterhaushalte. Die Studie wurde von der Technischen Universität Darmstadt im Auftrag der TAG durchgeführt und ausgewertet.

Das Ergebnis der Studie zeigt, dass wir auf einen großen Rückhalt aus den Reihen unserer eigenen Mieter bauen können. Zudem zahlt sich die von uns gewählte Strategie bei der Mieterbetreuung aus, nämlich unmittelbar vor Ort für den Mieter präsent zu sein und nicht nur über ein anonymes Callcenter zu kommunizieren.

- Mehr als drei Viertel sind zufrieden mit dem Kundenservice, Hausmeister- und Reparaturservice sowie dem Engagement für eine gute Nachbarschaft. Mehr als 70 % der Mieter würden die TAG weiterempfehlen.
- Der Kundenservice der TAG punktet bei den Mietern besonders mit Freundlichkeit (87,5 %), telefonischer Erreichbarkeit (81,8 %) sowie guten Servicezeiten (80,3 %). 76 % der Mieter bescheinigen der TAG zudem eine hohe Zuverlässigkeit.
- Den Hausmeistern bescheinigen die Mieter ebenfalls gute Leistungen: 70 % der Befragten sind der Meinung, dass sich ihr Service im Vergleich zum Vorjahr weiter verbessert hat. Derzeit beschäftigt die TAG über 200 eigene Hausmeister. Auch mit den Reparaturen von alltäglichen Mängeln sind 72 % der TAG Mieter zufriedener als im Vorjahr.

Neben einem professionellen Service für die Mieter wird bei der Verwaltung der Bestände großer Wert auf eine gute Nachbarschaft und die Förderung des Miteinanders gelegt. So kooperiert die TAG an verschiedenen Standorten mit Wohlfahrtsverbänden, um seniorenfreundlichen Wohnraum im Stadtquartier mit Betreuungs- und Pflegeleistungen zu schaffen oder generationsübergreifende Begegnungsstätten als tragfähiges Netzwerk mit Nachbarschaftshilfe aufzubauen.

INTERVIEW

mit Prof. Dr. Schiereck, TU Darmstadt

TAG: Herr Prof. Schiereck, Sie haben die erste Mieterbefragung der TAG Wohnen ausgewertet. Wie hoch war die Beteiligung?

Die Beteiligung bei der Mieterbefragung hat uns nicht nur überrascht, sondern völlig überwältigt. Normalerweise nehmen an vergleichbaren Untersuchungen etwa 1–2% der Befragten teil, hier ist es mit knapp 10.000 Antworten fast jeder Siebte, also eine Antwortquote von über 14%.

TAG: Also ein akzeptabler Wert! Sind aus der guten Beteiligung auch Rückschlüsse auf zufriedene Mieter zu ziehen?

Das ist gar nicht so leicht zu sagen. Zunächst einmal gilt, dass eine Datenbasis umso aussagekräftiger ist, je mehr Leute an einer Befragung teilnehmen. Es gilt aber auch, dass häufig vor allem diejenigen eine Umfrage nutzen und antworten, die besonders unzufrieden sind und ihrem Unmut Luft verschaffen wollen. Wenn man dies alles berücksichtigt, muss man zu dem Ergebnis kommen, dass die hier gezeigte Zufriedenheit ganz außergewöhnlich hoch ist. Etwa drei Viertel der Teilnehmer sind überwiegend oder sehr zufrieden mit ihrem Vermieter.

TAG: Haben eher Mieter, die schon lange bei der TAG Wohnen ihr Zuhause haben, oder auch frisch eingezogene Mieter an der Umfrage teilgenommen?

Bei so vielen Teilnehmern bleibt es gar nicht aus, dass wir ein sehr buntes Spektrum von frisch eingezogenen und sehr treuen Mietern mit ihren Einschätzungen haben. Einige wohnten schon zu DDR-Zeiten in ihren Wohnungen, was allein schon darauf hindeutet, dass diese Mieter auch seit Langem recht zufrieden mit ihrer Mietsituation sind.

TAG: Das A und O in unserem Geschäft, der Kundenservice, wie zufrieden sind unsere Mieter damit?

Über alle Unterkategorien hinweg gibt es hier ein sehr einheitliches Bild, nach dem die große Mehrheit der Mieter mit dem Kundenservice zufrieden oder sehr zufrieden ist, wobei insbesondere die Freundlichkeit beim Kundenservice herausragt. Zudem registrieren zwei von drei Mietern in den letzten Jahren eine weitere Verbesserung beim Kundenservice.

TAG: Uns ist es wichtig, mit eigenen Hausmeistern vor Ort zu sein, sehen unsere Mieter das ebenso?

Was für den Kundenservice gilt, gilt auch für den Hausmeisterservice. Die Mieter sind insgesamt ganz überwiegend zufrieden oder sogar sehr zufrieden mit dem Hausmeisterservice.



Prof. Dr. Schiereck

Lediglich beim Thema Hausreinigung und Pflege der Außenanlagen sieht jeder fünfte Mieter noch Handlungsbedarf. Dagegen äußern sich die meisten Mieter gerade bei dem oft so kritischen Thema Reparaturen in der Wohnung sehr positiv zu ihren Hausmeistern.

TAG: Woran ist den TAG Wohnen-Mietern besonders gelegen?

Da gibt es zwei ganz klare Themen. Zum einen wird das Mieterbüro vor Ort sehr geschätzt, zum anderen wünschen sich die Mieter durchweg einen weiterhin nachhaltigen Einsatz der TAG zur Begrenzung der Nebenkosten. Gerade mit Blick auf die Müllbeseitigung werden die Belastungen als hoch empfunden.

TAG: Welche Handlungsoptionen ergeben sich für die TAG Wohnen?

Zunächst einmal zeigen die Ergebnisse, dass die TAG in der Vergangenheit vieles richtig gemacht hat und von den Mietern die Verbesserungen in den letzten Jahren auch überwiegend sehr positiv zur Kenntnis genommen wurden. Aber man darf sich hier sicher nicht auf der guten Gesamtstimmung ausruhen. Mit Blick auf die Sauberkeit im und um das Haus gibt es häufiger noch Verbesserungspotenzial. Dazu zählt auch der Winterdienst. Und die gerade sinkenden Energiepreise dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Höhe der Nebenkosten von vielen Mietern als belastend empfunden wird. Ein so großer Vermieter wie die TAG wird hier auch zukünftig gefordert sein, sein ganzes Gewicht im Sinne der Mieter einzusetzen. Denn das hohe Zufriedenheitsniveau, das wir mit der Befragung bei den TAG Mietern feststellen konnten, sollte ja nicht nur Bestätigung der Arbeit in der Vergangenheit, sondern vor allem Ansporn für die Arbeit der Zukunft sein.

Chancen und Herausforderungen im deutschen Immobilienmarkt – Flüchtlingswelle in Deutschland

Der starke Zustrom der Flüchtlinge nach Deutschland birgt gesellschaftlich offensichtlich große Herausforderungen. Aber auch bereits ohne diese zusätzliche Zuwanderung herrscht in vielen Regionen bereits heute Wohnungsknappheit. Durch die steigenden Zuwanderungszahlen müssten nach einer Prognose des Pestel-Instituts Hannover in Deutschland mehr als 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden – und das in den kommenden fünf Jahren. Bisher ging das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) von jährlich 242.000 Wohnungen aus. Diese Marktentwicklung kommt allen privaten und staatlichen Wohnungsanbietern entgegen, für die TAG als Wohnungsbestandshalter ist sie eindeutig positiv.

Die TAG ist schon seit Längerem mit den örtlichen Behörden im Gespräch, um gemeinsam Möglichkeiten einer Unterbringung von Flüchtlingen in den Beständen auszuloten und auch umzusetzen. Das Portfolio der TAG liegt nicht nur in den großen Ballungsräumen, sondern auch überwiegend in Städten im Norden und Osten des Landes, in denen Wohnraum noch zu angemessenen Preisen verfügbar ist. Hier ist die Ausgangssituation wegen der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum sehr gut – es besteht noch sehr viel Potenzial. Die aktuelle Flüchtlingsthematik wird sich daher positiv auf die Vermietungszahlen und somit das Mietergebnis auswirken. Es wurden bereits Mietverträge an verschiedenen Standorten mit Städten oder Gemeinden insbesondere für Flüchtlingsfamilien, unter anderem in Salzgitter, Bielefeld und Chemnitz, abgeschlossen. Im Vordergrund der Lösungsansätze muss jedoch stehen, die Menschen in bestehende Strukturen zu integrieren – nur so kann ein nachhaltiges Miteinander von Bestandsmietern und neuen Mietern gelingen.

PERSONALBERICHT

Frauenquote

Der Vorstand hat sich in seiner Sitzung vom 19. Februar 2015 mit der gesetzlichen Neuregelung und der Umsetzung einer Frauenquote in der TAG Unternehmensgruppe befasst. Dabei wurden als erste Führungsebene unter dem Vorstand die Leiter Immobilienmanagement sowie die Abteilungsleiter/innen der Stabsabteilungen wie Personal, Controlling, Steuern, Recht und Rechnungswesen definiert und als zweite darunter liegende Führungsebene die Team- und Gruppenleiter. Den angestrebten Frauenanteil auf diesen beiden Führungsebenen hat der Vorstand in dieser Sitzung auf 40 % festgelegt, obwohl zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Anteil der weiblichen Mitarbeiterinnen diesen Anteil bereits um rund 10 % überstieg und damit die Festlegung einer Frist zur Erreichung der Zielquote obsolet war. Eine weitere Veränderung zulasten des anderen Geschlechtes oder Veränderung innerhalb der sogenannten Erreichensfristen hält der Vorstand vor dem Hintergrund der aktuellen Frauenquote nicht für opportun. Der Vorstand selbst erfüllt die vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 24. März 2015 mit 30 % festgelegte Frauenquote, während der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 3. September 2015 vor dem Hintergrund der aktuell bereits auf längere Zeit gewählten Mitglieder eine Quote von 0 % für sich beschlossen hat.

Insgesamt stellt sich die Frauenquote im Unternehmen wie folgt dar:

Organe / Führungskräfte	Anzahl insgesamt	Zielgröße in %	Aktuelle Frauenquote in %
Aufsichtsrat	6 Mitglieder	0	0
Vorstand	3 Mitglieder	30	33
1. Führungsebene	26 Mitarbeiter	40	53
2. Führungsebene	36 Mitarbeiter	40	52

Mitarbeiter der TAG

Die TAG hat im Geschäftsjahr 2015 ihr Personal weiter aufstocken können. Nach 655 Mitarbeitern per 31. Dezember 2014 beträgt die Anzahl der Mitarbeiter – inklusive der konzern eigenen Hausmeister und Handwerker – zum Jahresende insgesamt 781 Mitarbeiter. Die Mitarbeiterzahl hat sich insbesondere durch den Aufbau einer eigenen Haushandwerkereinheit sowie den weiteren Ausbau des eigenen Hausmeisterservices erhöht. Durch diese personellen Verstärkungen gewinnen wir an Schnelligkeit bei der zeitlichen Umsetzung von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen und verbessern den Service und den persönlichen Kontakt zu unseren Mietern.

Die TAG beschäftigt konzernweit 38 (Vorjahr: 45) Auszubildende und unterstreicht damit die Bedeutung der Ausbildung und Nachwuchsförderung. Acht (Vorjahr: sechs) Mitarbeiter absolvieren im Unternehmen ein duales Studium der Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt „Immobilienwirtschaft“. Eine Mitarbeiterin konnte ihr duales Studium im Geschäftsjahr erfolgreich abschließen. Die TAG bietet allen Auszubildenden nach Abschluss ihrer Ausbildung einen Arbeitsplatz an, um den Einstieg in das Berufsleben zu erleichtern und um in einem sich zunehmend verstärkenden Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter Vorteile zu generieren. Die gesamte Personalpolitik dient der nachhaltigen Mitarbeiterbindung, die für die mittel- und langfristige Unternehmensentwicklung unerlässlich ist. Die TAG unterstützt ihre Mitarbeiter zudem dabei, Familie und Beruf besser zu koordinieren. So werden im Konzern verschiedene Teilzeitmodelle praktiziert, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Arbeitsplatzgestaltung zu erreichen.

Die Altersstruktur im Gesamtkonzern stellt sich wie folgt dar:

Alter unter 30	18 %
Alter von 30–39	25 %
Alter von 40–49	20 %
Alter von 50–59	24 %
Über 60 Jahre	12 %

Die Belegschaft wird durch lokale Betriebsräte vertreten, die jeweils den LIM-Bereichen zugeordnet sind. Die Betriebsräte haben einen Gesamtbetriebsrat gebildet, der für überbetriebliche Belange zuständig ist. Im Aufsichtsrat der TAG sind zwei Arbeitnehmervertreter vertreten.

TAG AKTIE UND KAPITALMARKT

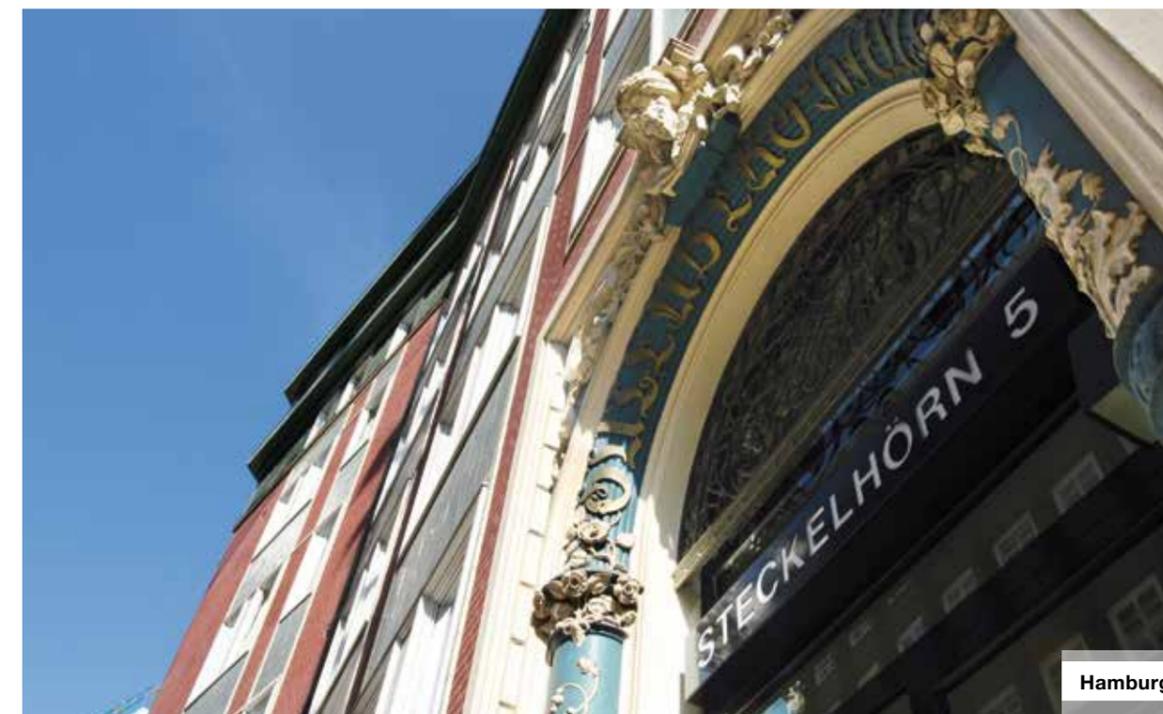
Die im MDAX gelistete TAG Aktie notierte zum Jahresende 2015 mit EUR 11,50 und zeigte damit einen deutlichen Kursanstieg von 20% im Vergleich zum Jahresanfang, wo der Kurs mit 9,62 startete. Ergänzt um die in 2015 gezahlte Dividende von EUR 0,50 je Aktie entspricht dies einer Performance von 25%. Der MDAX stieg in 2015 um 22%, der EPRA Index, der sich aus verschiedenen an europäischen Börsen notierten Immobiliengesellschaften zusammensetzt, hatte ein Kursplus von 16% zu verzeichnen.

Zum 31. Dezember 2015 belief sich die Marktkapitalisierung der TAG auf EUR 1,571 Mrd. Nationale und internationale Investoren mit einer langfristig orientierten Anlagestrategie bilden nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG Aktie.

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien sind seit Jahresende 2014 auf Grund der Ausübungen von Wandlungsrechten um EUR 4.883.471 bzw. die gleiche Anzahl an Stückaktien auf 136.596.330 zum 31. Dezember 2015 angestiegen. Der Free Float liegt bei 92% des Grundkapitals, bei den restlichen rund 8% des Grundkapitals (11.127.118 Stück Aktien) handelt es sich um eigene Aktien, die durch einen im Oktober 2014 zu EUR 9,30 je Aktie durchgeführten Aktienrückkauf übernommen worden waren. Unter Abzug der eigenen Aktien befinden sich insofern zum Stichtag 125.469.212 Aktien im Umlauf.

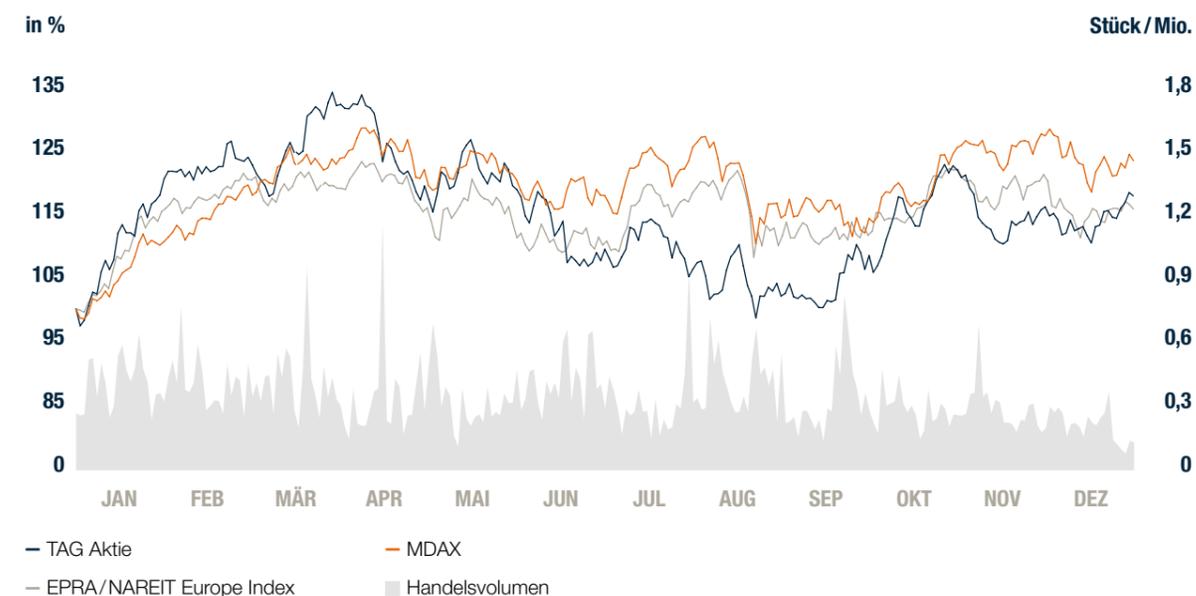
Eckdaten der TAG Aktie in 2015

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, Frankfurt/Main	
Börsenplatz	alle deutschen Börsen inklusive Xetra	
Erstnotierung	02.01.2015	EUR 9,62
Schlussnotierung	30.12.2015	EUR 11,50
Kurs Hoch	30.03.2015	EUR 13,05
Kurs Tief	05.01.2015	EUR 9,56
EPRA NAV je Aktie	31.12.2015	EUR 10,64
Verwässerter NAV je Aktie	31.12.2015	EUR 10,45

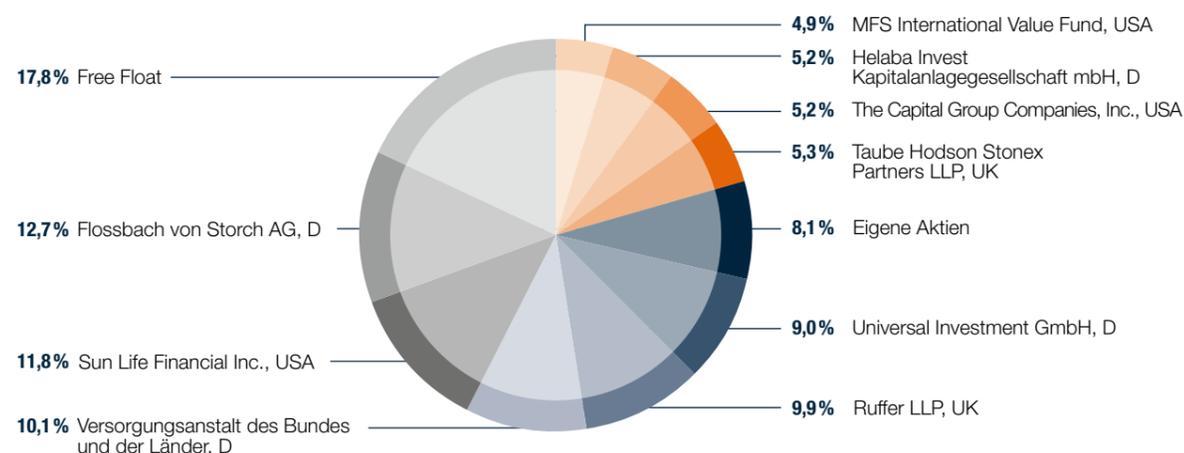


Hamburg

Aktienkursentwicklung in 2015



Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2015



Kapitalmarktkommunikation

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die TAG 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, Privatanlegern und Finanzanalysten präsentiert. Diese Aktivitäten führten kontinuierlich zum Ausbau qualitativ hochwertiger Coverage der Aktie. Erstmals wurde im Mai 2015 in Hamburg ein „Capital Markets Day“ für Investoren und Analysten des Unternehmens durchgeführt, der von nun an im jährlichen Rhythmus stattfinden wird. Im Jahr 2016 ist hier Dresden als Austragungsort vorgesehen.

Analystenempfehlungen

Bank	Analyst	Empfehlung	Kursziel in EUR	Datum
Nord/LB	Michael Seufert	Hold	11,00	17. März 2016
Berenberg	Kai Klose	Buy	14,00	14. März 2016
Merrill Lynch	Mike Bessell	Underperform	10,40	3. März 2016
Commerzbank	Thomas Rothaeusler	Hold	11,00	1. März 2016
HSBC	Thomas Martin	Buy	13,30	25. Februar 2016
MM Warburg	Moritz Rieser	Hold	10,50	25. Februar 2016
Baader Bank	André Remke	Hold	10,00	25. Februar 2016
Oddo Seydler	Manuel Martin	Buy	12,50	24. Februar 2016
Bankhaus Lampe	Georg Kanders	Buy	13,00	19. Februar 2016
Barclays	David Prescott	Underweight	9,80	20. Januar 2016
VictoriaPartners	Bernd Janssen	N/A	10,00–11,50	22. Dezember 2015
S&P Capital IQ	William Howlett	Buy	13,00	6. November 2015
Kepler Cheuvreux	Thomas Neuhold	Buy	13,00	6. November 2015
Kempen&Co.	Bernd Stahli	Sell	9,00	5. November 2015
Morgan Stanley	Bianca Riemer	Underweight	7,70	26. August 2015
Citigroup	Aaron Guy	Neutral	12,20	21. Juli 2015
Median			11,00	

Dividende

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre am Erfolg des Unternehmens durch die kontinuierliche Zahlung einer attraktiven Dividende. Die Höhe der Dividende orientiert sich dabei im Wesentlichen am operativen Vermietungsergebnis, den Funds From Operations (FFO I). Zuletzt wurde in der Hauptversammlung im Juni 2015 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Aktie für das Geschäftsjahr 2014 beschlossen und im Anschluss an die Aktionäre ausgezahlt. Für das Geschäftsjahr 2015 ist eine Steigerung der Dividende auf EUR 0,55 je Aktie vorgesehen, für das Geschäftsjahr 2016 ist eine Dividendenzahlung von EUR 0,57 je Aktie geplant.

Unternehmensanleihen der TAG im Überblick

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 Nennwerts 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.

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 bis 07.08.2018	Laufzeit: 6 Jahre bis 25.06.2020
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

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

Wandelschuldverschreibungen der TAG

Im Juli 2015 hat die TAG die vorzeitige Kündigung einer im Dezember 2015 fälligen Wandelschuldverschreibung mit einem ursprünglichen Gesamtnennbetrag von EUR 66,6 Mio. bekanntgegeben. Nachdem die TAG bereits im Geschäftsjahr 2013 Teile dieser Wandelschuldverschreibung zurückgekauft hatte, sind insbesondere im Geschäftsjahr 2015 zahlreiche Wandlungen der Schuldverschreibung in Aktien erfolgt, sodass der noch ausstehende Gesamtnennbetrag weniger als 20 % des ursprünglichen Gesamtnennbetrags betrug. Anleihegläubiger hatten bis zum 10. August 2015 letztmals die Gelegenheit, ihr Wandlungsrecht gemäß den Anleihebedingungen zu einem aktuellen Wandlungspreis von EUR 6,3717 auszuüben. Von diesem Recht machten die Anleihegläubiger im Wesentlichen Gebrauch. Die nicht-gewandelten Schuldverschreibungen wurden am 24. August 2015 zum Nennbetrag von je EUR 7,40 je Schuldverschreibung einschließlich der bis zum 21. August 2015 aufgelaufenen Zinsen vorzeitig zurückgezahlt.

Ausstehend ist aktuell daher noch eine Wandelschuldverschreibung mit nebenstehenden Konditionen.

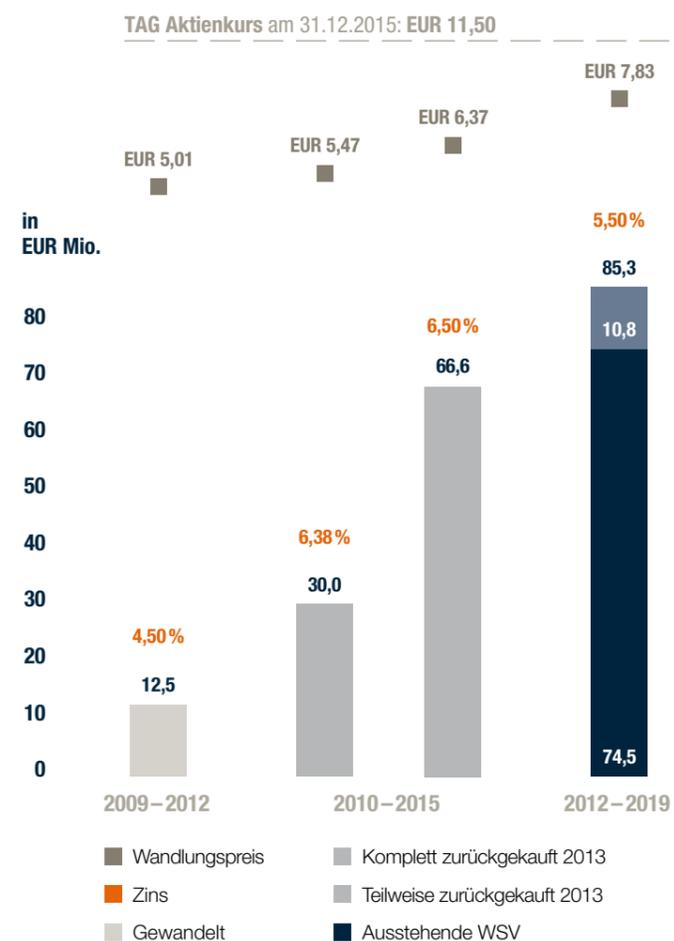
WKN A1PGZM3

Ausgabevolumen: EUR 85,3 Mio.
Ausstehendes Volumen: EUR 74,5 Mio.
Stücke: 853
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: 28.06.2019
Zinssatz: 5,5 %
Wandlungspreis: EUR 7,83



Grimma (Sachsen)

Wandelschuldverschreibungen 2009–2019 im Überblick





Rügen (Mecklenburg-Vorpommern)

EPRA BERICHTERSTATTUNG

Auch wenn die interne Unternehmenssteuerung der TAG derzeit, mit Ausnahme des EPRA NAV, nicht auf EPRA Kennzahlen beruht, veröffentlichen wir im Folgenden zu Informationszwecken erstmals Kennzahlen nach den Standards der EPRA (European Public Real Estate Association). Bei der Berechnung der Kennzahlen werden die „Best Practice Recommendations“ der EPRA in ihrer aktuell gültigen Fassung verwendet (<http://www.epra.com/regulation-and-reporting/bpr/>).

EPRA Überschuss

Der EPRA Überschuss (EPRA Earnings) zeigt eine Erfolgsgröße, die das operative Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien misst. Unter Berücksichtigung der gewichteten Anzahl der im Geschäftsjahr ausstehenden Aktien errechnet sich dann der EPRA Überschuss je Aktie.

EUR / Mio.	2015	2014
Konzernergebnis	147,3	29,0
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-98,9	-46,8
Latente Steuern hierauf	28,5	23,2
Wertminderungen (+)/Wertaufholungen (-) Immobilien des Sachanlagevermögens	0,0	-2,1
Wertminderungen (+)/Wertaufholungen (-) Immobilien des Vorratsvermögens	0,2	1,3
Ergebnis aus Verkäufen	-20,1	-40,3
Steuerbelastung aus Verkäufen	1,1	0,3
Ergebnis aus Entkonsolidierung	0,0	-1,0
Wertminderungen auf Forderungen im Zusammenhang mit Entkonsolidierungen	0,0	41,4
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	2,5	10,2
Vorfälligkeitsentschädigungen aus vorzeitiger Rückzahlung von Bankkrediten	5,2	10,7
EPRA Überschuss	65,8	25,9
Potenzieller Effekt aus Wandlungen	4,1	6,5
EPRA Überschuss (voll verwässert)	69,9	32,4
Gewichtete Anzahl der Aktien (ausstehend)	123.118	128.846
Gewichtete Anzahl der Aktien (ausstehend, voll verwässert)	134.531	140.790
EPRA Überschuss je Aktie in EUR	0,53	0,20
EPRA Überschuss je Aktie, voll verwässert in EUR	0,52	0,23

Ähnlich zu den Funds from Operations (FFO I) werden ausgehend vom IFRS-Konzernergebnis Bewertungs- und Verkaufsergebnisse eliminiert. Im Unterschied zur Berechnung des FFO I werden bei den EPRA Earnings jedoch nicht sämtliche latente Steuern bereinigt. Dies führt zum Beispiel dazu, dass Wertberichtigungen auf latente Steuern auf Verlustvorträge, obwohl nicht zahlungswirksam, beim EPRA Ergebnis voll in Abzug gebracht werden, während diese in der Berechnung des FFO I eliminiert werden. Auch werden nicht-wiederkehrende Sondereffekte, wie zum Beispiel Projektkosten, sowie Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen aus dem FFO I herausgerechnet, bei den EPRA Earnings jedoch abgezogen.

EPRA NAV

Der EPRA NAV entspricht einem Netto-Inventarwert des Unternehmens nach Ansatz der Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert. Bestimmte Positionen, die sich bei langfristiger Bestandshaltung voraussichtlich nicht realisieren, werden im EPRA NAV bereinigt. Der EPRA NAV je Aktie ergibt sich unter Berücksichtigung der zum Stichtag ausstehenden Aktien.

EUR / Mio.	31.12.2015	31.12.2014
Konzernkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.085,1	979,5
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	245,1	211,3
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	5,4	7,4
EPRA NAV	1.335,6	1.198,2
Potenzieller Effekt aus Wandlungen	74,5	106,8
EPRA NAV (voll verwässert)	1.410,1	1.305,0
Anzahl der Aktien (ausstehend)	125.469	118.586
Anzahl der Aktien (ausstehend, voll verwässert)	134.986	132.523
EPRA NAV je Aktie in EUR	10,64	10,10
EPRA NAV je Aktie, voll verwässert in EUR	10,45	9,85



Grimma (Sachsen)

EPRA NNAV

Der EPRA NNAV basiert auf dem EPRA NAV und berücksichtigt zusätzlich Finanzverbindlichkeiten, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, sowie die damit verbundenen latenten Steuern mit ihrem beizulegenden Zeitwert.

EUR / Mio.	31.12.2015	31.12.2014
EPRA NAV	1.335,6	1.198,2
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	-5,4	-7,4
Latente Steuern hierauf	1,7	2,4
Differenz Zeitwert zu Buchwert Bankkredite und Unternehmensanleihen	-70,7	-102,6
Latente Steuern hierauf	22,8	33,1
EPRA NNAV	1.284,1	1.123,7
Potenzieller Effekt aus Wandlungen	74,5	106,8
Differenz Zeitwert zu Buchwert Wandelschuldverschreibungen	-4,7	-6,8
Latente Steuern hierauf	1,5	2,2
EPRA NNAV (voll verwässert)	1.355,4	1.225,9
Anzahl der Aktien (ausstehend)	125.469	118.586
Anzahl der Aktien (ausstehend, voll verwässert)	134.986	132.523
EPRA NNAV je Aktie in EUR	10,23	9,48
EPRA NNAV je Aktie, voll verwässert in EUR	10,04	9,25

Ebenso wie bei der Berechnung des EPRA NAV wurden auch bei der Ermittlung des EPRA NNAV keine latenten Steuern aus der Bewertung von Renditeliegenschaften in Abzug gebracht, da anzunehmen ist, dass sich diese latenten Steuern in einem auf langfristige Bestandshaltung ausgerichteten Geschäftsmodell nicht realisieren und daher der Zeitwert dieser latenten Steuern null beträgt.

EPRA Nettoanfangsrendite

Die EPRA Nettoanfangsrendite setzt die zum Stichtag vorhandene annualisierte Jahresnettokaltmiete abzüglich der nicht-umlagefähigen Bewirtschaftungskosten in Relation zum beizulegenden Zeitwert des gesamten Immobilienvermögens unter Einbeziehung der bei der Bewertung des Immobilienvermögens in Abzug gebrachten Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten). Im Fall der TAG als Vermieter von Wohnraum entspricht die EPRA Nettoanfangsrendite zugleich der „topped-up EPRA Net Initial Yield“, da mietfreie Zeiten in diesem Geschäftsmodell nur von sehr untergeordneter Bedeutung sind.

EUR / Mio.	31.12.2015	31.12.2014
Annualisierte Jahresnettokaltmiete zum Stichtag	269,7	252,3
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	-11,9	-11,6
Miete nach nicht-umlagefähigen Nebenkosten	257,8	240,7
Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen	3.577,9	3.371,3
Hierbei in Abzug gebrachte Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten)	52,4	75,0
Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen (brutto)	3.630,3	3.446,3
EPRA Nettoanfangsrendite (zugleich „topped-up“ Net Initial Yield) in %	7,1	7,0

EPRA Leerstandsquote

Die EPRA Leerstandsquote errechnet sich aus der zum Stichtag bestehenden Nettokaltmiete der leerstehenden Einheiten in Relation zur aktuellen Nettokaltmiete des Gesamtportfolios. Soweit Leerstände durch längere Projektentwicklungsmaßnahmen begründet sind, bleiben diese bei der Ermittlung der EPRA Leerstandsquote außer Betracht.

EUR / Mio.	31.12.2015	31.12.2014
Soll-Miete Dezember	24,2	23,7
Durch Leerstand entgangene Miete Dezember	1,8	2,0
EPRA Leerstandsquote in %	7,4	8,4

EPRA Kostenquoten

Die EPRA Kostenquoten berechnen sich aus der Relation der gesamten Vermietungs- und Verwaltungsaufwendungen (mit bzw. ohne Leerstandskosten und unter Berücksichtigung gegenläufiger sonstiger operativer Erträge sowie unter Eliminierung von Einmaleffekten und Projektkosten) zu den gesamten Mieteinnahmen des Geschäftsjahres. Die Kostenquoten dienen als Maßstab zur aussagekräftigen Bewertung der Entwicklung des Betriebsaufwands.

EUR / Mio.	31.12.2015	31.12.2014
Aufwendungen aus Vermietung	47,6	47,9
Dienstleistungsergebnis	-0,6	-1,5
Sonstige betriebliche Erträge (ohne Zuschreibungen auf Immobilien und ohne Gewinne aus Finanzinstrumenten)	-5,8	-7,8
Personalaufwand	35,3	33,7
Sonstiger betrieblicher Aufwand	22,4	22,9
Wertminderungen Mietforderungen	5,0	6,3
Einmaleffekte und Projektkosten	-5,3	-9,7
EPRA Kosten inkl. Leerstandskosten	98,6	91,8
Leerstandskosten	-10,6	-11,0
EPRA Kosten exkl. Leerstandskosten	88,0	80,8
Umsätze aus Vermietung	259,3	257,4
EPRA Kostenquote inkl. Leerstandskosten in %	38,0	35,7
EPRA Kostenquote exkl. Leerstandskosten in %	33,9	31,4

CORPORATE GOVERNANCE

Bericht zur Corporate Governance in der TAG Immobilien AG im Geschäftsjahr 2015

„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 (TAG) 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 Aufsichtsrats, des Vorstands 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 die TAG Immobilien AG den folgenden Bericht, der ebenfalls den innerhalb des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2015 veröffentlichten Vergütungsbericht umfasst. Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289 a HGB ist auf der Internetseite der TAG unter der Internetadresse www.tag-ag.com im Bereich „Investor Relations/Corporate Governance/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: 5. Mai 2015). § 161 AktG verpflichtet den Vorstand und den Aufsichtsrat jährlich zu erklären, inwieweit den Empfehlungen des DCGK in der Vergangenheit entsprochen wurde und zukünftig wird. Im Dezember 2015 wurde die Entsprechenserklärung für das Jahr 2015 gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand verabschiedet.

Die TAG weicht nur in einem Punkt von den Vorgaben des DCGK ab, da sie nicht der Empfehlung aus Ziffer 4.2.1, einen Sprecher oder Vorsitzenden des Vorstands zu ernennen, folgt. Zur Begründung dieser Abweichung wird auf die Ausführungen in der nachstehend abgedruckten Entsprechenserklärung sowie auf den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015 verwiesen:

Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats 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 bekanntgemachten Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ (nachfolgend: DCGK) – mit der folgenden Ausnahme – in der Fassung vom 5. Mai 2015 entsprochen wurde und wird:

Vor dem Hintergrund der mit dem 1. November 2014 erfolgten Verkleinerung des Vorstands 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 Vorstands 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 Dezember 2015

Vorstand und Aufsichtsrat
der TAG Immobilien AG

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 Aufsichtsrats für die Besetzung des Gremiums wie folgt festgelegt:

- Jedes Mitglied des Aufsichtsrats soll über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen und hinreichend unabhängig sein. Jedes Aufsichtsratsmitglied achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seines Mandats genügend Zeit zur Verfügung steht. Aufsichtsratsmitglieder sollen nicht länger amtierend als bis zum Ende der Hauptversammlung, die auf Vollendung ihres 75. Lebensjahres folgt.
- Jedes Aufsichtsratsmitglied, das außerdem dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, darf insgesamt nicht mehr als fünf Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Gesellschaften wahrnehmen, die nicht dem Konzern derjenigen Gesellschaft angehören, in der die Vorstandstätigkeit ausgeübt wird.
- Dem Aufsichtsrat dürfen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands 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.
- Als Altersgrenze für den Vorstand hat der Aufsichtsrat das Alter von 67 Jahren festgelegt.

Insgesamt werden neben den ohnehin vorausgesetzten Kenntnissen und Fähigkeiten sowie fachlichen Eigenschaften der Mitglieder des Aufsichtsrats 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 sonstige im TAG Konzern vorliegende Geschäftsaktivitäten erwartet. Die derzeitige Zusammensetzung des Aufsichtsrats erfüllt diese Kriterien, insoweit wird auch auf den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015 verwiesen.

Ungeachtet der im Jahre 2015 in Kraft getretenen gesetzlichen Vorgabe zur Stärkung des Frauenanteils in Führungspositionen wurde bereits in den vergangenen Jahren auf eine angemessene Beteiligung von Frauen in der gesamten Unternehmensgruppe geachtet. Für den Vorstand hat der Aufsichtsrat eine Frauenquote von 30 % festgelegt, die schon seit Jahren erfüllt wird. Da bei den in 2015 durchgeführten Wahlen von Arbeitnehmervertretern zum Aufsichtsrat die weiblichen Bewerberinnen nicht die erforderlichen Mehrheiten erreichten und Aktionäre in den Vorjahren als Anteilseigner nur Herren in den Aufsichtsrat gewählt hatten, lässt sich bis zur nächsten Neuwahl, die im Jahre 2018 ansteht, der Frauenanteil im Aufsichtsrat nicht erhöhen. Vor diesem Hintergrund hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 3. September 2015 eine Geschlechterquote von 0 % festgelegt. Insgesamt gesehen ist die TAG im Hinblick auf den Frauenanteil der Führungsebenen gut aufgestellt. Auf der zweiten und dritten Führungsebene liegt der Frauenanteil in der gesamten Unternehmensgruppe bei rund 53 % bzw. rund 52 %. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den Personalbericht auf Seite 22 des Geschäftsbericht verwiesen.

Offenlegung von Interessenskonflikten

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

Insbesondere die konzerninternen Rechtsgeschäfte zwischen der TAG und der Colonia Real Estate AG stehen im Fokus entsprechender Vorgaben. Diese Rechtsgeschäfte sind Bestandteil des von der Colonia Real Estate AG aufgestellten und vom Abschlussprüfer dieser Gesellschaft, der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüften Abhängigkeitsberichts, der für das Geschäftsjahr 2015 über die Rechtsbeziehungen zwischen der TAG und der Colonia Real Estate AG berichtet. Soweit Rechtsgeschäfte der TAG und der Colonia Real Estate AG durchgeführt wurden, lagen jeweils entsprechende angemessene Gegenleistungen vor. Auch im Übrigen sind Interessenskonflikte zwischen der Gesellschaft und den Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Vorstands, zum Beispiel 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 Aufsichtsrats und des Vorstands Aktien der TAG Immobilien AG erworben. Die Gesellschaft hat die Geschäfte durch Mitteilungen gemäß § 15 a WpHG bekanntgegeben:

Ankauf von 2.000 Aktien durch den Vorstand Martin Thiel, Ankauf von 7.500 Aktien durch den Vorstand Dr. Harboe Vaagt. Insgesamt halten die Mitglieder des Aufsichtsrats per 31. Dezember 2015 rund 0,07 %, der Vorstand rund 0,02 % des Aktienkapitals.

Per 31. Dezember 2015 wurden folgende Aktien und Wandelschuldverschreibungen gehalten:

Aktionäre	Anzahl Aktien	Wandelschuldverschreibungen
Rolf Elgeti	90.000	–
Lothar Lanz	5.000	–
Dr. Philipp K. Wagner	–	–
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	2.000	–
Harald Kintzel	–	–
Marco Schellenberg	–	–
Dr. Harboe Vaagt	10.085	–
Claudia Hoyer	6.000	–
Martin Thiel	5.000	–
Summe	118.085	0

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wurde durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. August 2011 angepasst. Seitdem erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrats für deren überwachende Aufgaben besser gerecht.

Daneben erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses, nach einer durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 19. Juni 2015 angepassten Regelung, eine gesonderte Vergütung, der Vorsitzende erhält EUR 75.000,00, die Mitglieder jeweils EUR 5.000,00. Die Mitglieder des Personalausschusses erhalten ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 500,00 je Sitzung.

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2015 betrug:

Aufsichtsratsmitglied	in EUR
Rolf Elgeti	175.000,00
Lothar Lanz	72.500,00
Dr. Philipp K. Wagner	20.000,00
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	25.000,00
Harald Kintzel	13.333,00
Marco Schellenberg	13.333,00
Wencke Röckendorf	1.666,67

Vergütung des Vorstands

Das Vergütungssystem des Vorstands 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 den 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, sodass bei einem negativen Geschäftsverlauf ein Anspruch entweder nicht besteht oder bereits entstandene Vergütungsansprüche entfallen können. Durch diese Regelung sind die variable Vergütung und ihre Höhe auch von der langfristigen und nachhaltigen Unternehmensentwicklung abhängig.

Der ausführliche Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2015 ist im Konzernlagebericht dargestellt, auf die dortigen Ausführungen wird insoweit verwiesen.

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.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

der Aufsichtsrat hat die positive Entwicklung der TAG Immobilien AG (TAG) im Geschäftsjahr 2015 eng begleitet und unterstützt deren strategische Ausrichtung, die zu einer weiteren Verbesserung der Ergebniskennzahlen und – trotz Beachtung strenger Preisdisziplin – zu einer erfolgreichen Erweiterung ihres Immobilienbestandes im vergangenen Jahr geführt hat. Die in verschiedenen Akquisitionen durchgeführten Ankäufe renditestarker Wohnimmobilien führten trotz Verkäufen von knapp 2.000 Wohn- und Gewerbeinheiten zu einer Erweiterung des Wohnungsbestandes auf heute fast 80.000 Einheiten. Der zum 31. Dezember 2015 auf EUR 11,50 und damit im Jahresverlauf um 20% angestiegene Kurs spiegelt ungeachtet der derzeit volatilen Aktienmärkte die positive Entwicklung und damit das Vertrauen des Kapitalmarktes in die TAG wider. Der Aufsichtsrat dankt allen Aktionären und Investoren für das der TAG im Geschäftsjahr 2015 entgegengebrachte Vertrauen.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex (nachstehend auch DCGK) und der Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. 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 2015 durchgeführten Akquisitionen. Wie in den Vorjahren umfasste die Berichterstattung des Vorstands die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der TAG und ihrer Konzerngesellschaften, den Gang der Geschäfte, die Risikolage sowie das Risikomanagement und die Compliance. Die Berichterstattung erfolgte schriftlich und mündlich. Der Vorstand stand mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden in ständigem Kontakt, um sich über wichtige Geschäftsvorfälle abzustimmen. Vorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Zusammensetzung und Organisation des Aufsichtsrats

Die Anteilseignervertreter des Aufsichtsrats wurden in den Hauptversammlungen vom 14. Juni 2013 sowie 13. Juni 2014 und in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 28. November 2014 in den Aufsichtsrat gewählt, die beiden Arbeitnehmervertreter wurden zum 1. Mai 2015 von der Belegschaft gewählt. Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Herr Rolf Elgeti, sein Stellvertreter Herr Lothar Lanz. Lediglich Herr Elgeti ist ehemaliges Mitglied des Vorstands der Gesellschaft. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats erfüllen alle Mitglieder das Kriterium der Unabhängigkeit im Sinne von Ziffer 5.4.2 der DCGK. Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen. Die jeweilige fachliche Kompetenz der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder ergänzt sich wechselseitig, sodass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit und Vielfalt in der Lage ist, seine Aufgaben umfassend zu erfüllen. Der Aufsichtsrat geht davon aus, dass die Wahrnehmung seiner Kontroll- und Beratungsfunktion gemäß Satzung, DCGK und Geschäftsordnung sichergestellt ist.

Zur effizienten Wahrnehmung 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 Vorstands. Der Ausschuss erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, des Risikomanagements und der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit der internen Kontrollsysteme. Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses zählt zudem die Vorbereitung der Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung und die Prüfung der hierfür erforderlichen Unabhängigkeit. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über ausreichenden Sachverstand im Bereich der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Herr Lanz, Vorsitzender des Prüfungsausschusses, erfüllt die Voraussetzungen des § 100 Abs. 5 AktG.

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.

Die Besetzung des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse stellt sich wie folgt dar:

	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Personalausschuss
Rolf Elgeti	Vorsitzender	Mitglied	Vorsitzender
Lothar Lanz	Stellv. Vorsitzender	Vorsitzender	Mitglied
Dr. Philipp K. Wagner	Mitglied	Mitglied	–
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	Mitglied	–	Mitglied
Harald Kintzel	Mitglied	–	–
Marco Schellenberg	Mitglied	–	–

Sitzungen des Aufsichtsrats

In insgesamt vier Präsenzsitzungen hat der Aufsichtsrat sich jeweils über den Fortgang der Geschäftsentwicklung informieren lassen sowie Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. In eilbedürftigen Vorgängen wurden Beschlüsse auch außerhalb von Sitzungen im Rahmen von Telefonkonferenzen oder im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben an allen Sitzungen und allen Beschlussfassungen teilgenommen.

In der bilanzfeststellenden Sitzung am **24. März 2015** setzte sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2014 und dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers auseinander, dessen Vertreter persönlich an der Sitzung teilnahmen und über das Ergebnis der Prüfung berichteten. Gemeinsam mit den Prüfern wurden die Abschlüsse eingehend erörtert. In dieser Sitzung wurden darüber hinaus die Beschlussgegenstände der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2015 verabschiedet. Im Rahmen einer erneuten Überprüfung der Regelung zur Festlegung der variablen Vorstandsvergütung wurde klargestellt, dass die Dividendenzahlung nicht mehr gesondertes Kriterium für die Ermittlung der variablen Vergütung sein sollte, sondern im Rahmen der Entwicklung des Börsenkurses und des NAVs der TAG zu berücksichtigen ist und die Steigerung des EBT nicht mehr auf absoluter Basis, sondern auf Basis der einzelnen Aktie anzusetzen ist. Ferner wurde dem Verkauf von 972 in Berlin-Marzahn gelegenen Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von EUR 59,8 Mio. zugestimmt. Schließlich hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit dem Fortgang der Einführung einer konzerneinheitlichen ERP Software, die zum Jahreswechsel 2014/2015 in allen wesentlichen Teilen abgeschlossen werden konnte, durch einen Praxisbericht informieren lassen.

In der Sitzung vom **18. Juni 2015** stand neben der Vorbereitung der Hauptversammlung am 19. Juni 2015 sowie der Erörterung aktueller Akquisitionen und Verkaufsaktivitäten die Zustimmung zum Verkauf einer Wohnanlage in Erfurt zu einem Kaufpreis von EUR 12,8 Mio. auf der Agenda. In der Sitzung verabschiedete der Aufsichtsrat zudem die neue Geschäftsverteilung für den Vorstand.

Sitzungsteilnahme 2015 der Aufsichtsräte	24. Mär. 18. Jun. 03. Sep. 11. Dez.
Rolf Elgeti	×
Lothar Lanz	×
Dr. Philipp K. Wagner	×
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	×
Harald Kintzel*	×
Marco Schellenberg*	×

* AR-Mitglieder ab 1. Mai 2015

In der Sitzung vom **3. September 2015** befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Projekt „TAG 3.0“, das der Vorstand zur Verbesserung der Effizienz und Servicequalität eingeleitet hatte. Der Aufsichtsrat erörterte in dieser Sitzung auch den Verkauf eines gemischt genutzten Gewerbeobjekts in Stuttgart, legte dessen Rahmenbedingungen fest und stimmte dem Verkauf von 166 Einheiten im Raum Frankfurt zu, die im Rahmen einer Ende Januar 2015 wirksam gewordenen Akquisition von rund 2.000 Einheiten erworben worden waren. In dieser Sitzung legte der Aufsichtsrat die maximale Zugehörigkeitsdauer für Aufsichtsratsmitglieder auf 15 Jahre fest und entschied vor dem Hintergrund der in 2014 und 2015 durchgeführten Wahlen zum Aufsichtsrat einen Mindestanteil weiblicher Mitglieder von 0%. Da absehbar keine Neuwahlen zum Aufsichtsrat anstehen, wird sich kurzfristig die Zielsetzung des Gesetzes zur gleichberechtigten Teilhabe von Frauen und Männern in Führungspositionen jedenfalls im Hinblick auf den Aufsichtsrat nicht umsetzen lassen. Auf der Ebene des Vorstands war bereits zuvor eine Geschlechterquote von 30% festgelegt worden, die schon seit Jahren erfüllt wird.

In der Sitzung vom **11. Dezember 2015** legte der Vorstand dem Aufsichtsrat das Budget für das Jahr 2016 sowie die mittelfristige Planung für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 vor, die der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis nahm. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit der Akquisition eines Wohnimmobilienportfolios in Sachsen, dessen Erwerb noch im Dezember 2015 im Rahmen eines Share Deals zu einem Kaufpreis von EUR 39,5 Mio. beurkundet wurde. Der Aufsichtsrat ließ sich über das Ergebnis der durchgeführten Mieterbefragung informieren und verabschiedete in dieser Sitzung gemeinsam mit dem Vorstand die Entsprechenserklärung für das Jahr 2015. In Vorbereitung dieser Sitzung war bereits die nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex vorgesehene Effizienzprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnis in der Sitzung besprochen wurde.

Neben den genannten Aufsichtsratssitzungen wurden weitere Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Insbesondere stimmte der Aufsichtsrat am 3. Februar 2015 der teilweisen Verwendung eigener Aktien über bis zu 2 Mio. Stück zu, die für den Umtausch in Colonia-Aktien und damit zur Erhöhung der Beteiligungsquote an der Colonia Real Estate AG geführt hat. Durch Beschluss vom 6. Oktober 2015 stimmte der Aufsichtsrat Akquisitionsprojekten in der Stadt Brandenburg sowie in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen zu, also dem Erwerb von rund 1.800 Einheiten zu einem Kaufpreis von EUR 41,5 Mio. bzw. rund 1.300 Einheiten zu einem Kaufpreis von EUR 36,75 Mio.

Arbeit im Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr drei Sitzungen durch, in denen er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit behandelte. An allen Sitzungen nahmen zeitweilig auch die Vertreter des Abschlussprüfers teil, die in diesem Zusammenhang auch über die freiwillig in Auftrag gegebene prüferische Durchsicht des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2015 berichteten. Schwerpunkt der Beratungen bildete im Jahre 2015 die Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems, die IT-Systemprüfung und die Bewertung des Immobilienbestandes. Der Prüfungsausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung am 19. Juni 2015 die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 vorzuschlagen. Daneben beriet sich der Vorsitzende des Prüfungsausschusses auch direkt mit dem Abschlussprüfer und ließ sich über den Ablauf und die Schwerpunkte der Prüfung ausführlich unterrichten.

Abschlussprüfer 2015

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahres- und Konzernabschluss 2015 für die TAG Immobilien AG der von der Hauptversammlung am 19. Juni 2015 gewählten KPMG AG 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.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfte den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG erstmalig für das Geschäftsjahr 2012. Seit diesem Zeitpunkt ist verantwortlicher Prüfungspartner Herr WP/StB Niels Madsen, der gemeinsam mit Herrn WP/StB Ulf-Torben Krüger auch die Bestätigungsvermerke zum Jahres- und Konzernabschluss 2015 unterzeichnet hat.

Feststellung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss und Lagebericht sowie den nach den Internationalen Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich Konzernlagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 geprüft und hierzu jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte der Gesellschaft wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 22. März 2016 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 22. März 2016 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 des Abschlussprüfers 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 0,55 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 die Einhaltung der Grundsätze einer guten Corporate Governance durch das Management. Auf Grund der von den Vorständen der TAG Immobilien AG in Personalunion wahrgenommenen Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmandate in der Colonia Real Estate AG wurde das Risiko von Interessenskonflikten mit besonderer Aufmerksamkeit bedacht. Insoweit sind Konflikte im Jahre 2015 nicht eingetreten.



Rolf Elgeti

Die im Deutschen Corporate Governance Kodex enthaltene Empfehlung, einen Sprecher oder Vorsitzenden des Vorstands zu ernennen, erfüllt die Gesellschaft derzeit nicht. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die Aufgaben des seit dem 1. November 2014 verkleinerten Vorstands über die Geschäftsordnung und den Geschäftsverteilungsplan ausreichend detailliert und sachgerecht verteilt sind und dass die TAG angemessen nach außen repräsentiert wird. Von der Bestellung eines Sprechers oder Vorsitzenden soll aus diesen Gründen auch weiterhin abgesehen werden.

Die Entsprechenserklärung der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2015 in der Dezembersitzung aktualisiert. Mit der soeben genannten Ausnahme folgt die Gesellschaft vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes. Im Übrigen wird auf den Bericht zur Corporate Governance innerhalb des Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2015 verwiesen.

Personalien

Für die zum 31. Dezember 2014 bzw. 31. Januar 2015 ausgeschiedenen Arbeitnehmervertreterinnen, Frau Andrea Mäckler und Frau Wencke Röckendorf, wurden von der Belegschaft am 1. Mai 2015 die Herren Harald Kintzel (Syndikusanwalt in der Rechtsabteilung am Standort Berlin) sowie Marco Schellenberg (Mitarbeiter im Bereich Vermietung am Standort Gera) für einen Zeitraum von fünf Jahren in den Aufsichtsrat gewählt.

In der Sitzung vom 3. September 2015 wurde auf Vorschlag des Personalausschusses die zum 31. März 2016 auslaufende Bestellung zum Vorstand und der entsprechende Vorstandsanstellungsvertrag von Herrn Dr. Harboe Vaagt mit Wirkung zum 1. April 2016 um weitere fünf Jahre verlängert.

Schließlich spricht der Aufsichtsrat dem Gesamtvorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des TAG Konzerns, 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 2016

Der Aufsichtsrat

Rolf Elgeti
Vorsitzender



Elmshorn (Schleswig-Holstein)



NACHHALTIGKEITS- BERICHT 2015

INHALT

Alle Entwicklungstrends im Blick	50	Prozessmanagement	59
Strategie		<ul style="list-style-type: none"> Nachhaltigkeit durch Optimierung von Prozessen 	
<ul style="list-style-type: none"> Aufgaben und Ziele Wir sind auf die Trends des Wohnimmobilienmarktes eingestellt 	51	Umwelt	61
<ul style="list-style-type: none"> Eine bunte Palette für die Zukunft Ein gutes Zuhause beginnt schon vor der Tür 	56	<ul style="list-style-type: none"> Der Schutz unserer Umwelt ist gemeinsame Sache 	
<ul style="list-style-type: none"> Kontinuierlich im Dialog Auch intern zukunftsfähig ausgerichtet 	57 58	Gesellschaft	63
		<ul style="list-style-type: none"> Die Grundwerte unseres Handelns Für ein gutes Klima Perspektiven für Kinder 	64
		Ausblick	65

Alle Entwicklungstrends im Blick

Mit dem vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht orientiert sich die TAG Immobilien AG an den Empfehlungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und stellt sich dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex.

Wir beleuchten unsere Maßnahmen in den Handlungsfeldern Strategie, Prozessmanagement, Umwelt und Gesellschaft im Sinne einer wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit.

STRATEGIE

Aufgaben und Ziele

Unsere Aufgabe ist es, unseren Immobilienstand umsichtig zu verwalten, den Wert unseres Portfolios kontinuierlich zu steigern und damit ein profitables Wachstum zu sichern. Im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung spielen dabei nicht nur solide Produkte, zufriedene Kunden und ein professioneller Marktauftritt eine Rolle, sondern auch ökologische und gesellschaftliche Verantwortung. Wir sind darauf eingestellt, dass sich Mieterstrukturen ändern und dass der demografische und soziale Wandel zunehmend die Vermieter in die Pflicht des Handelns nimmt. Deshalb achten wir bei Sanierungen auch darauf, Mietpreise bezahlbar zu halten und möglichen Trends zu Migration und Segregation im Sinne einer stabilen Quartiersentwicklung entgegenzuwirken.

Wir sind auf die Trends des Wohnungsmarktes eingestellt

2013 meldete das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung einen Anstieg des Pro-Kopf-Anspruchs an Wohnfläche auf aktuell 45 m². Bis zum Jahr 2030 kündigt eine aktuelle Prognose einen Anstieg auf 54 m² in den alten und 55 m² in den neuen Bundesländern an. Diese Trends ergeben sich aus der Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte, der älteren Haushalte sowie aus den steigenden Ansprüchen der Menschen. Auch die soziodemografische Entwicklung fordert langfristige Konzepte, die verschiedenen Zielgruppen passenden Wohnraum bieten und eine attraktive Quartiersentwicklung garantieren.

Wir haben vielerorts Plattenbauten in unserem Portfolio, die ursprünglich auf eine minimale Pro-Kopf-Wohnfläche mit einer minimalistischen Ausstattung konzipiert waren. Aber gerade diese Bauform ermöglicht eine Vielfalt an Grundrisslösungen und eine gute Anpassung der Ausstattung an verschiedene Ansprüche. So entwickeln wir standortbezogen eine breite Palette an Wohnungsangeboten, die Leerstandsrisiken nachhaltig entgegenwirken.

Eine bunte Palette für die Zukunft

An Universitäts- und Hochschulstandorten haben wir in geeigneten Objekten Studentenangebote entwickelt, die über unsere Submarke „TAG studihome“ vermietet werden.

In Quartieren, in denen die Infrastruktur Kinderbetreuung, Bildungs- und Freizeitangebote ermöglicht, entwickeln wir Grundrisslösungen für Familien. In Chemnitz entstanden zum Beispiel aus bislang wenig nachgefragten 60 m² kleinen 3-Zimmer-Wohnungen durch Zusammenlegung ca. 120 m² große 5- und 6-Zimmer-Wohnungen. Aber auch eine Neuaufteilung in 2- und 4-Zimmer-Wohnungen wird praktiziert und führt zu einer besseren Vermietung.



Neue Grundrisslösungen, Chemnitz

Eine Studie, die wir 2015 mit der TU Darmstadt durchgeführt haben, zeigt die konkreten Erwartungen der deutschen Senioren an Wohnraum und Service. Jeder zweite beklagt zum Beispiel fehlende Aufzüge, lediglich 5% leben derzeit in barrierefreien Haushalten. Auch vermisst jeder zweite das Engagement des Hauseigentümers bei der Nachbarschaftshilfe oder wünscht sich mehr Freizeitangebote. Die Bereitstellung seniorengerechter Angebote ist daher ebenfalls an vielen Standorten ein Schwerpunkt unserer Arbeit. Komplette seniorengerechte Umbauten müssen jedoch konzeptionell in unser Gesamtportfolio vor Ort passen und gemessen an der ortsüblichen Durchschnittsmiete bezahlbar bleiben.

In 2015 konzentrierten wir uns auf seniorengerechte Umbauten mit integrierten Betreuungskonzepten. In Erfurt entstand z. B. ein Servicewohnen mit 72 seniorengerechten Wohnungen und einem Betreuungs- und Servicekonzept, das durch einen ortsansässigen Pflegedienstleister abgesichert wird. Ein Conciergedienst im Eingangsbereich sorgt für ein Gefühl der Sicherheit, Gemeinschaftsräume bieten Raum für Begegnung und Freizeitangebote. Zudem stehen zwei Pflegeapartments für eine Tagesbetreuung zur Verfügung. Mit diesem Projekt bedienen wir das Bedürfnis zum selbstbestimmten Wohnen mit flexiblen Serviceangeboten.

Auch in Döbeln wurde nach einer umfangreichen Sanierung eines seniorengerechten Hauses das Angebot in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) erweitert. Weitere seniorengerechte Objekte entstanden in Schwerin, Bestensee und Salzgitter.



Seniorengerechter Außenaufzug, Schwerin



Barrierefreies Wohnen, Salzgitter

Um die altersbedingte Fluktuation zu minimieren, wollen wir auch Bestandsmietern bis ins hohe Alter ein komfortables Wohnen im eigenen Zuhause ermöglichen. Dafür haben wir in Gera und in Bestensee eine Wohnberatung für Senioren eingerichtet, die besonders die Anpassung des Badezimmers im Blick hat. Die Mieter können sich vor Ort in eigens dafür eingerichteten Badausstellungen informieren. Dort zeigen wir unter anderem höhere Toilettensitzmöglichkeiten, barrierefreie Duschen oder Haltegriffe zur Verbesserung der individuellen Sicherheit im Bad und in der Wohnung. Geschulte Mitarbeiter bzw. Kooperationspartner beraten die Mieter zu den Umbauten, zu finanziellen Fördermöglichkeiten und begleiten die Ausführung.

Auch die Ansprüche an die Ausstattung der Wohnungen sind gestiegen. Daher bauen wir an ausgewählten Häusern Balkone an, z.B. in Bestensee, Selbelang und Pessin, und optimieren im Rahmen von Sanierungsarbeiten Standardgrundrisse, sodass Wohnungszuschnitte für individuellere Ansprüche entstehen. In der Lutherstadt Wittenberg und in Cottbus entstanden zum Beispiel Wohnungen mit offenen Küchen, Hauswirtschaftsräumen oder mit großzügigeren Bädern.



Moderne Außenfassadensanierung, Wittenberg

Auch möbliertes Wohnen wird zunehmend nachgefragt und daher inzwischen vielerorts angeboten. Unser Konzept „Wohnen nach Maß“, das Neumieter eine individuelle Herrichtung der Wohnung ermöglicht, wird nach wie vor gut angenommen.

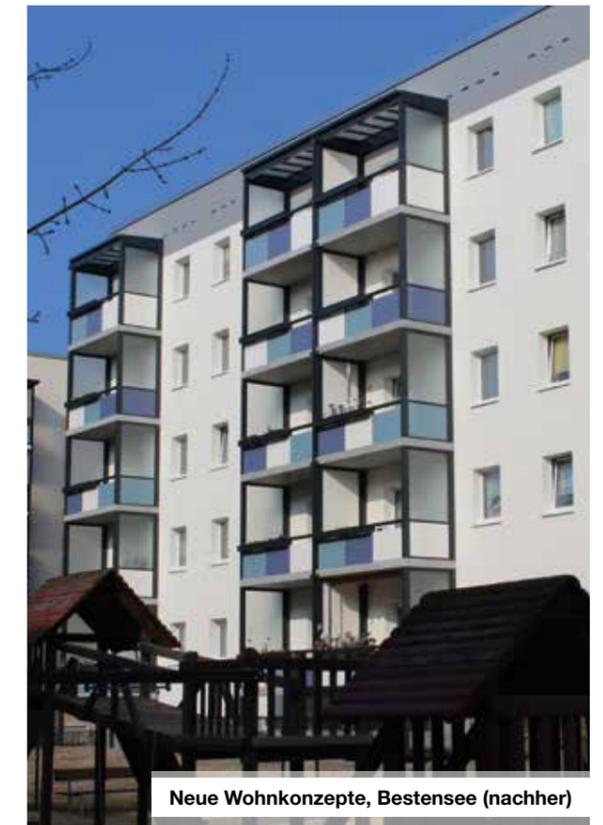
Wir investieren nicht in Neubau, sondern revitalisieren Objekte mit nachhaltigen Konzepten, die langfristig die Entwicklung des regionalen Marktes bedienen. So wurde in 2015 weiter in den Umbau und die Modernisierung der sogenannten „Munte-Riegel“ in Salzgitter-Fredenberg investiert, die damit sukzessive wieder einer Vollvermietung zugeführt werden.



Modernisierung, Salzgitter



Neue Wohnkonzepte, Bestensee (vorher)



Neue Wohnkonzepte, Bestensee (nachher)

Der Wohnblock Friedenstraße 3 in Bestensee stand einige Jahre sogar leer und es wurde zwischenzeitlich ein Abriss in Erwägung gezogen. Hier ist es jedoch gelungen, mit einem regionalen Pflegedienstleister ein Wohnkonzept für Senioren zu entwickeln, das nun umgesetzt wird. Bereits ab Sommer 2016 können die ersten Mieter ihre neue Wohnung mit Balkon, ebenerdiger Dusche, Aufzug auf allen Etagen und Rollatorparkplätzen beziehen.

Ein gutes Zuhause beginnt schon vor der Tür

Die Lebensqualität im Wohnumfeld bestimmt die Stabilität des Mieterbestandes und damit langfristig auch die Wertentwicklung unseres Portfolios. Deshalb suchen wir den Austausch und die Zusammenarbeit mit Akteuren vor Ort. Neben Stadtplanern, politischen Entscheidern und anderen Marktteilnehmern ermöglichen uns soziale Dienstleister zunehmend eine wichtige Ergänzung unserer Leistungen. Wir binden Vereine und Verbände für die Sozialarbeit mit Kindern und Familien und kooperieren mit ihnen, um Dienst- und Serviceleistungen für unsere älteren Mieter anbieten zu können.

In Zusammenarbeit mit kommunalen Behörden haben wir 2015 z.B. in Hermsdorf an einem Grünflächenkonzept mitgewirkt, das wir maßgeblich verwirklichen werden.



In Salzgitter-Fredenbergr setzten wir ein Zeichen für die Zukunft des Wohnquartiers mit einer Parcours-Anlage, die allen sportinteressierten Anwohnern offensteht. Hier haben wir einen außergewöhnlichen Anziehungspunkt geschaffen, der soziale und gesundheitsfördernde Aufgaben erfüllt.



Kontinuierlich im Dialog

Um uns frühzeitig auf Entwicklungstrends einzustellen, binden wir unsere Stakeholder systematisch in unsere Nachhaltigkeitsprozesse ein. In Zusammenarbeit mit der TU Darmstadt geben wir regelmäßig Umfragen und Trendforschungen in Auftrag. In 2015 fand eine umfassende Befragung der TAG Mieter statt. Diese bescheinigte uns eine spürbare Verbesserung unserer Serviceleistungen in den letzten zwei Jahren. Andererseits erhielten wir auch Rückmeldung zu den Erwartungen an uns als Vermieter, wie z. B. uns für die Reduzierung der Nebenkosten zu engagieren.

Kundenservice



Unsere Mitarbeiter sind für die strategische Entwicklung der TAG ebenfalls ein wichtiger Dialogpartner. Sie haben als Kundenbetreuer den direkten Draht zu unseren Mietern und spüren die Trends an den regionalen Märkten. In unserer TAG Ideenwerkstatt bringen die Mitarbeiter ihre Vorschläge und Beobachtungen ein und gestalten somit den Kurs des Unternehmens nachhaltig mit. Das fördert nicht nur die Leistungsfähigkeit des Konzerns, sondern wirkt auch identitätsstiftend.



TAG Auszubildende

Auch intern zukunftsfähig ausgerichtet

Was für die nachhaltige Strategie nach außen gilt, bestimmt auch unser Handeln nach innen: Engagierte und zufriedene Mitarbeiter, die in ihrer Leistungsfähigkeit auf die Zukunft vorbereitet sind, bilden ein wichtiges Erfolgspotenzial. Hinzu kommt, dass sich die TAG im allgemeinen Kampf um die besten Köpfe auf dem Arbeitsmarkt als attraktiver Arbeitgeber behaupten kann. Im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung arbeiten wir daher an einer bestmöglichen Arbeitsplatzkultur und attraktiven Perspektiven für unsere Mitarbeiter.

In 2015 haben wir erstmalig eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt. 95% der Teilnehmer zeigten sich in den Kategorien Freundlichkeit/Hilfsbereitschaft und Respekt/Vertrauen in der Zusammenarbeit mit den Kollegen zufrieden. Darüber hinaus erhielten wir zahlreiche Hinweise auf Potenziale zur Steigerung der Innovation und Effizienz.

Im November 2015 veranstalteten wir einen großen Gesundheitstag für unsere Mitarbeiter, um ihnen wertvolle Hilfe zum gesundheitsbewussten Verhalten zu geben. Ein neues, bewegungsförderndes und gleichzeitig ökologisches Angebot sind unsere Dienstfahrräder, die wir an einigen Standorten angeschafft haben. Für die Work-Life-Balance bieten wir flexible Vertrauensarbeitszeitmodelle, diverse Teilzeitmöglichkeiten, Elternzeit für Mütter und Väter sowie in Einzelfällen Home-office-Arbeit.

Teamgeist und Dialogfähigkeit fördern die Motivation. Dazu tragen unser alljährlich im September stattfindender TAG Staffellauf ebenso bei wie die große Weihnachtsfeier, die jedes Jahr an einem anderen Standort unserer Teams stattfindet.

Auch mit Aus- und Weiterbildung sichern wir unserem Unternehmen und seinen Mitarbeitern eine erfolgreiche Zukunft. 2015 stellte die TAG 38 Azubis und acht BA-Studenten ein; 143 Vermieter, Kundenbetreuer und Teamleiter nutzten das Angebot für Kommunikationsseminare, 234 Mitarbeiter nahmen an Excel-Schulungen teil. Inhouse-Schulungen von spezialisierten Mitarbeitern für Mitarbeiter gehören zum operativen Geschäft und begleiten vor allem die Optimierung technischer und organisatorischer Prozesse.

PROZESSMANAGEMENT

Nachhaltigkeit durch Optimierung von Prozessen

Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt beim Vorstand, der Einzelaufgaben je nach Zuständigkeit an die Abteilungsleiter und die Leiter des Immobilienmanagements delegiert. Der Aufsichtsrat kontrolliert den Vorstand bezüglich der Unternehmensführung und achtet auf die Umsetzung einer nachhaltigen Geschäftsstrategie.

Ein wichtiger Bestandteil unseres Nachhaltigkeitskonzeptes ist der effiziente Umgang mit wertvollen Ressourcen, wie Arbeitszeit und Finanzen. Für eine Prozessoptimierung erarbeiten wir sukzessive Prozesshandbücher, in denen wir operative Geschäftsprozesse wie Vermietung oder An- und Verkauf erfassen und digital abbilden. So werden alle Prozessbeteiligten in die Termin- und Prozesskette eingebunden. Die digitale Dokumentation und Statusmeldungen sichern die Qualität von Abläufen, sparen Zeit und vermeiden Medienbrüche. Das fördert nicht nur die Servicequalität gegenüber den Mietern, sondern hat auch ökologische Effekte: Wir entlasten die Umwelt, indem wir weniger Papier verbrauchen und unnötige Postwege umgehen. 2015 wurden die Handwerksunternehmen für die Instandhaltung und Instandsetzung unserer Leerwohnungen ebenfalls in den digitalen Auftragsfluss integriert.

Die Bindung eines zentralen Druckdienstleisters für den Druck von Mahnschreiben sowie die Zentralisierung des Einkaufs für Kleinstmaterialien schonen Energie-, Material- und Personalressourcen.

Einen besonderen Schwerpunkt in 2015 stellte die Optimierung aller Handwerksprozesse dar: Zum einen wurden ca. 450 Rahmenverträge mit regionalen Unternehmen geschlossen, die sowohl Kleinstreparaturen als auch die Instandsetzung von Leerwohnungen absichern. Auch der Einkauf von Baumaterialien erfolgt nun zentral – jedoch über Lieferanten aus den Regionen. Damit konnten wir Lagerhaltung und Transportaufkommen reduzieren. Zum anderen hat die TAG mit ihrem Tochterunternehmen TAG Handwerkerservice GmbH einen eigenen Handwerkerpool eingerichtet und gut qualifizierte Fachhandwerker und Handwerksmeister eingestellt – aus den Bereichen: Elektroinstallation, Maler, Fliesenleger sowie Heizung-Sanitärinstallation. Damit sind wir künftig von der Verfügbarkeit regionaler Firmen unabhängig und können möglichen Sanierungsengpässen entgegenwirken. Mit den motivierten und gut qualifizierten Mitarbeitern stellen wir ein kontinuierliches handwerkliches Know-how sicher und haben die Optimierung von Abläufen selbst in der Hand. Mit diesem Ziel haben wir 2015 zum Beispiel ein Spritzgerät angeschafft, das den Zeitaufwand beim Anstrich von Wänden um ca. 50 % reduziert.



TAG Hausmeister

UMWELT

Der Schutz unserer Umwelt ist gemeinsame Sache

Unsere aktuelle Mieterbefragung bestätigt, dass 83 % unserer Mieter die Reduzierung der Nebenkosten als wichtige Aufgabe ihres Vermieters betrachten.

An einer Stellschraube der Nebenkosten können wir gemeinsam mit den Mietern drehen: an den Kosten für die Restmüllentsorgung. Dazu haben wir uns vielerorts kompetente Partner gesucht, die uns und unsere Mieter beim Müllmanagement unterstützen, Müllschleusen implementieren oder sogar eine umfassende Beratung und Kontrolle übernehmen. In Gera, Kassel, Salzgitter, Erfurt und Moers arbeiten wir erfolgreich mit der Musterknaben eG zusammen, die in Gera sogar ein kleines Beratungs- und Lernbüro zum Thema Müll betreibt. An diesem Standort gibt es deutlich messbare Erfolge bei der Reduzierung des Restmülls: 420 Restmüll-Entleerungen wurden in 2015 gespart, was sich für die Mieter nun in geringeren Betriebskosten auszahlt.

Der Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen würdigte das professionelle Engagement der TAG mit dem Qualitätspass für vorbildliches Abfallmanagement. In der Begründung heißt es: „Das Wohnungsunternehmen betreut im Verbandsgebiet aktiv die Müllplätze des eigenen Wohnungsbestandes (einschließlich Behälteroptimierung), gewährleistet Ordnung und Sauberkeit an diesen und berät die Mieter auf verschiedenen Wegen zu Abfallvermeidung und Abfalltrennung.“

Auch Energiekosten und umweltfreundliche Energiequellen behalten wir im Blick. Insbesondere bei Sanierungen werden sowohl Fassaden-, Dach- und Kellerdämmung als auch Fenster mit Wärmeschutzverglasung eingeplant sowie Heizungsanlagen erneuert, wie z. B. Am Katzenberg 1 in Erfurt, wo zusätzlich eine Wärmestation eingebaut wurde.



Energiesparende Komplettsanierung, Erfurt (vorher)



Energiesparende Komplettsanierung, Erfurt (nachher)



Am Ringsee, vorher



Am Ringsee, nachher

In unseren innerbetrieblichen Prozessen steht das Thema Umweltschutz ebenfalls im Fokus. Ein Businessvertrag mit der Deutschen Bahn führt dazu, dass immer mehr Mitarbeiter auf öffentliche Verkehrsmittel umsteigen – besonders auf Langstrecken. Die Dienstfahräder wiederum reduzieren die Pkw-Nutzung auf den Kurzstrecken und fördern gleichzeitig die Bewegung. Und da, wo Dienstwagen unabdingbar sind, achten wir bei der Anschaffung auf eine energiesparende Motorentechnik.

Auch die in 2015 forcierte Digitalisierung unserer Verwaltungsprozesse und die zunehmend verstärkte Nutzung des Intranets zur Dokumentation und Kommunikation schon die Umweltressourcen und spart unnötige Post- und Transportwege.

GESELLSCHAFT

Die Grundwerte unseres Handelns

Compliance und Compliance Management sind wesentliche Voraussetzungen für eine erfolgreiche und nachhaltige Geschäftstätigkeit. Neben den Geschäftsgrundsätzen gibt es bei uns klare Richtlinien für die IT, Spenden, Reisekosten und Spesen, Mobilfunk, Benutzung von Firmen- und Poolwagen sowie eine Geschäftsordnung für die interne Revision. Regelkonformität, Wertschätzung und Transparenz sind Basis für motivierte und leistungsstarke Mitarbeiter, die wiederum unsere Marktziele sichern.

Unsere Unternehmenskultur beruht auf einer ehrlichen, offenen und vertrauensvollen Zusammenarbeit und fördert ein innovatives, teamorientiertes Miteinander. Die Unternehmensführung sieht sich als Vorbild für mutiges und umsichtiges Handeln und eine motivierende Kommunikation. Alle Mitarbeiter sind angehalten, sowohl intern als auch im Umgang mit Mietern und Partnern respektvoll aufzutreten und verantwortungsvoll, fokussiert und initiativ zu handeln.

Für ein gutes Klima

Eine gute Nachbarschaft, kulturelle Vielfalt und Hilfsangebote für Bedürftige sichern langfristig die Lebensqualität in unseren Wohngebieten. Deshalb investieren wir Ideen, personelles Engagement sowie finanzielle und materielle Hilfe in eine nachhaltige Quartiersentwicklung.

Das beginnt mit ganz traditionellen Maßnahmen wie der Durchführung von Mieterfesten oder der Beteiligung an Stadtteilfesten und setzt sich im Sponsoring von kulturellen Einrichtungen, Sportvereinen und Kindereinrichtungen fort, womit wir ein attraktives Freizeitangebot auch für unsere Mieter sichern.

Die Umfrage mit der TU Darmstadt zu den Bedürfnissen im Bereich Seniorenwohnen ergab auch, dass sich die Erwartung zu Freizeit- und Beratungsangeboten zunehmend an die Vermieter richtet. Vielfältige Angebote für Senioren gehören schon seit geraumer Zeit zu unserem Service, doch seit 2015 haben wir an vielen Standorten die Konzepte neu geschärft und mit kompetenten Partnern inhaltlich bereichert. So gibt es nun Aktiv-Treffs, die auch jüngeren Generationen offenstehen, in Salzgitter, Eisenach, Erfurt, Gera und Döbeln. Diese Angebote werden von den Anwohnern so gut angenommen, dass in Salzgitter der Aktiv-Treff im vergangenen Jahr ein zweites Mal um 60m² erweitert werden musste. Trafen sich hier anfangs überwiegend Senioren zum Kochen, Basteln und Sporttreiben, finden heute Kinder eine „Ersatzoma“, die vorliest oder bei den Hausaufgaben hilft, und Flüchtlinge haben einen Ort, an dem sie willkommen sind und in die Nachbarschaft integriert werden.

Auch in Gera werden die Treffs seit Jahren gut angenommen. Hier gibt es bereits 4 Aktiv-Treffs in unseren Wohnhäusern und eine ebenfalls erneuerte und ausgebauta Begegnungsstätte, die von allen Generationen rege genutzt wird.

In Döbeln erfreut sich weiterhin unser Generationstreff „L(i)ebenswert Wohnen“ großer Beliebtheit, der Kindern Schulhilfe und Freizeitangebote unterbreitet sowie Jung und Alt in Handarbeits- und Nachmittagsrunden zusammenbringt.



© anatols/iStock/Getty Images

In der Regel stellen wir die Räumlichkeiten zur Verfügung und beteiligen uns an der Finanzierung der personellen Ressourcen unserer Partner, damit die Betreuung der Treffs und eine kompetente Beratung unserer Mieter gesichert ist. Wir kooperieren zum Beispiel mit der Johanniter Unfallhilfe, mit Caritas, Volkssolidarität, AWO oder dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB).



Perspektiven für Kinder

Besonders Alleinerziehende, kinderreiche Familien und Familien mit Migrationshintergrund brauchen zusätzlich Unterstützung. Für diese Menschen haben wir den Verein „Jumpers“ (kurz für „Jugend mit Perspektive“) für zwei Wohngebiete in Salzgitter und in Gera gewinnen können. Gemeinsam haben wir in 2015 zwei außergewöhnliche Kinder- und Jugendzentren aufgebaut, mit einem umfangreichen Freizeit- und Hilfsangebot, das den Kindern jeden Nachmittag in der Woche offensteht.



„Jumpers“ – Jugend mit Perspektive, Gera



„Jumpers“, Gera

Während in Salzgitter Wohnräume umgebaut wurden, haben wir in Gera leer stehende Gewerbeflächen umfunktioniert. Nun gibt es hier Räume für das Theaterspiel, für Hausaufgaben, zum Kochen, Forschen, Spielen und Hausaufgabenmachen und sogar ein kleines Musikstudio. Die Treffs sind für viele Kinder bereits ein zweites Zuhause geworden und ziehen auch ehrenamtliche Helfer aus dem Umfeld an. Sogar unsere Mitarbeiter vor Ort sind stolz, mit diesem Projekt nicht nur Kindern neue Perspektiven zu eröffnen, sondern auch positive Impulse für die Zukunft der Quartiere zu geben.

Ein weiteres Beispiel für die enge Verquickung von gesellschaftlichem Engagement und wirtschaftlichem Interesse zeigt sich bei der Entwicklung unseres Familienquartiers in Chemnitz. Bevor wir hier begonnen haben, kleinere Wohnungen zu großen Familienwohnungen zusammenzulegen, klärten wir mit Kindergärten, Jugend- und Sportclubs sowie dem Quartiersmanagement Möglichkeiten der Zusammenarbeit, um hier langfristig ein attraktives Umfeld für Familien zu schaffen. In diesem Quartier sind für die Zukunft vielerlei Kooperationen geplant und wir arbeiten sukzessive an einer familienfreundlichen Umgestaltung des Umfelds.

AUSBLICK

Wir sehen uns auch weiterhin in der Verantwortung, Strukturen und Angebote zu fördern, die eine hohe Arbeitsqualität in unserem Unternehmen und eine hohe Lebensqualität für unsere Mieter sichern. Das ist unsere wichtigste Basis, als Unternehmen zu wachsen und den Wert unserer Immobilien nachhaltig zu steigern.

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

I. Grundlagen des Konzerns

Überblick und Konzernstrategien

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) ist ein auf den deutschen Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien des Konzerns verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens. Insgesamt bewirtschaftet die TAG zum 31. Dezember 2015 rund 78.000 Wohnungen nach rund 72.500 Wohnungen zum Jahresende 2014. Die Aktien der TAG sind im M-DAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung der TAG betrug zum 31. Dezember 2015 EUR 1,6 Mrd. nach EUR 1,3 Mrd. zum 31. Dezember 2014.

Das Geschäftsmodell der TAG besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen. Alle für die Immobilienbewirtschaftung wesentlichen Funktionen werden durch eigene Mitarbeiter wahrgenommen. Darüber hinaus werden in vielen Beständen Hausmeisterdienstleistungen und seit 2015 zunehmend auch Handwerkerleistungen erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht.

Die Investitionen der TAG erfolgen nicht nur innerhalb und im Umfeld großer Metropolen, sondern bewusst wird auch in mittleren und kleineren Städten investiert, um dort Wachstumspotenziale und Renditechancen zu nutzen. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstandsquoten auf, die dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um so bereits vorhandene Verwaltungsstrukturen zu nutzen. Zudem ist die lokale Marktkenntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung.

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

Die wesentlichen Transaktionen des Geschäftsjahres 2015 stellen sich wie folgt dar:

- Erwerb verschiedener Wohnportfolios in Nord- und Ostdeutschland sowie in Nordrhein-Westfalen mit insgesamt rund 5.300 Einheiten
- Verkauf von rund 1.900 Wohn- und Gewerbeeinheiten, überwiegend in Berlin und Stuttgart
- Vorzeitige Rückzahlung von Bankkrediten in einem Gesamtvolumen von EUR 46,5 Mio.
- Vorzeitige Kündigung einer Wandelschuldverschreibung mit einem verbliebenen Nennbetrag von EUR 31,6 Mio.
- Erwerb von 3,6 Mio. weiterer Aktien an der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG im Tausch gegen 2 Mio. eigene Aktien der TAG und Erhöhung der Beteiligung an dieser Tochtergesellschaft von 79 % auf 87 %

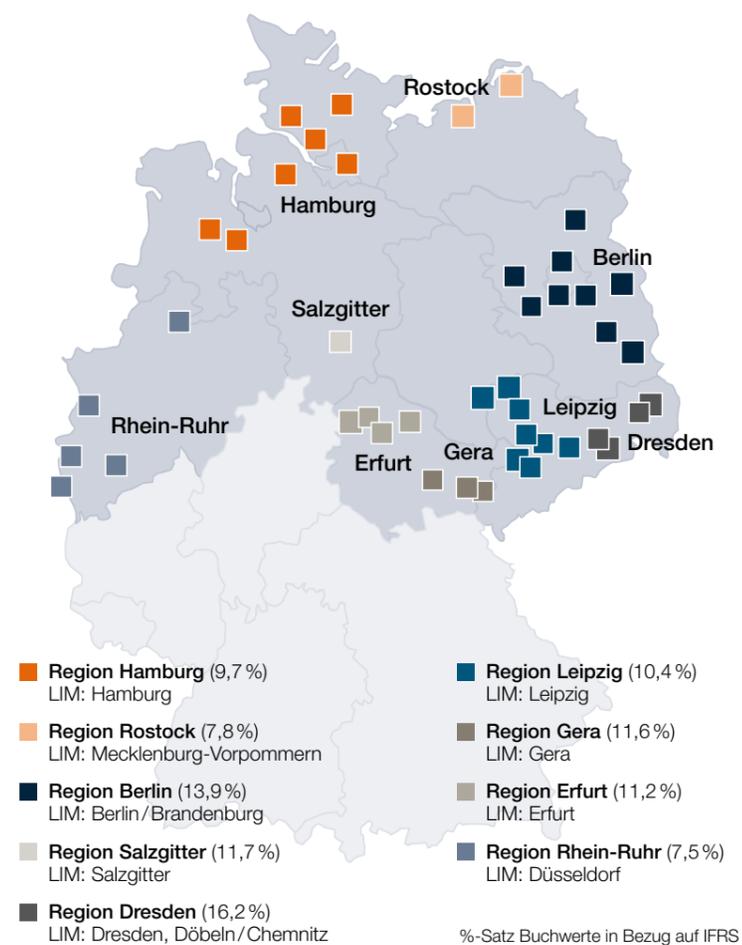
Der Buchwert aller von der TAG gehaltenen Immobilien belief sich zum 31. Dezember 2015 auf insgesamt EUR 3,6 Mrd. nach EUR 3,4 Mrd. zum 31. Dezember 2014. Die gesamten Mieteinnahmen betragen EUR 259,3 Mio. nach EUR 257,4 Mio. im Vorjahr (einschließlich des in 2014 veräußerten Geschäftsbereichs Gewerbeimmobilien).

Die Funds from Operations (FFO) – als zentrale Größe zur Messung der operativen Ertragskraft – beliefen sich, ohne Einbeziehung der Ergebnisse aus Verkäufen (FFO I), auf EUR 76,3 Mio. (Vorjahr: EUR 74,5 Mio.) bzw. EUR 0,62 (Vorjahr: EUR 0,58) je Aktie. Der Net Asset Value (NAV) je Aktie erreichte zum Jahresende, nach Auszahlung einer Dividende je Aktie in 2015 von EUR 0,50 (Vorjahr: EUR 0,35), EUR 10,64 (Vorjahr: EUR 10,10 bzw. EUR 9,89 nach Berücksichtigung der im Konzernanhang erläuterten Anpassung der Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter).

Der Loan to Value (LTV) liegt zum 31. Dezember 2015, ohne Einbeziehung der Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, bei 60,7 % (Vorjahr: 62,2 %) bzw. bei 62,7 % (Vorjahr: 65,3 %) inklusive dieser Verbindlichkeiten.

Portfolio

Das Portfolio der TAG umfasst zum 31. Dezember 2015 rund 78.000 Einheiten. Die geografische Verteilung des Portfolios ist in der folgenden Übersicht dargestellt. Die einzelnen Regionen entsprechen zugleich den Segmenten in der 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 bzw. die derzeitigen Standorte der TAG im Vordergrund, um möglichst kosteneffizient zu agieren.

Die wesentlichen Kennzahlen für die einzelnen Regionen (Segmente) sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Region	Einheiten	Fläche m ²	IFRS Buchwert 31.12.2015 TEUR	Ist-Rendite %	Leerstand 2015 %	Leerstand 2014 inkl. Akquisitionen %	Leerstand 2014 %	Netto-Ist-Miete EUR/m ²	Neuvermietungsmiete EUR/m ²	L-f-I Mietwachstum EUR/m ² (y-o-y) %	L-f-I Mietwachstum gesamt** (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR/m ²	Capex EUR/m ²
Berlin	8.529	498.769	446.639	6,6	5,1	5,3	4,4	5,19	5,58	2,6	3,5	4,94	7,78
Dresden	11.152	676.477	515.831	7,3	9,8	10,3	9,2	5,12	5,20	2,2	2,7	4,84	9,31
Erfurt	7.737	429.636	360.242	6,8	4,3	7,6	8,0	5,03	5,62	2,3	5,8	3,06	14,34
Gera	9.635	561.944	372.593	7,5	11,1	12,1	10,7	4,68	5,04	1,5	2,6	4,64	9,71
Hamburg	6.133	372.133	309.969	7,1	5,5	7,2	7,2	5,24	5,69	0,3	1,7	7,36	5,21
Leipzig	7.874	464.706	333.574	7,7	5,6	6,8	6,7	4,89	5,14	1,0	2,1	4,30	4,55
Rhein-Ruhr	3.744	242.019	241.786	6,5	2,2	2,6	2,6	5,49	5,51	0,7	1,2	9,34	4,68
Rostock	5.295	313.943	250.956	7,4	5,2	7,3	7,3	5,19	5,29	2,5	4,8	5,70	14,21
Salzgitter	9.175	563.074	375.247	7,7	12,1	15,5	15,5	4,90	5,09	1,1	5,3	9,17	13,13
Wohn-einheiten	69.274	4.122.700	3.206.837	7,2	7,5	9,0	8,1	5,04	5,32	1,6	3,3	5,73	9,42
Akquisitionen (Übergang Nutzen und Lasten 2015)	7.185	437.329	279.845	8,2	10,6		12,4	4,86				9,27	5,62
Gewerbe-einheiten (innerhalb der Wohn-einheiten)	1.298	168.709			17,7		17,3	7,36					
Zwischen-summe Portfolio Wohnen	77.757	4.728.738	3.486.682	7,6	8,1		8,9	5,10				5,60	8,98
Sonstige*	258	37.159	91.217	4,4	12,3		17,2	11,98				8,68	8,37
Gesamtportfolio	78.015	4.765.897	3.577.899	7,5	8,2		9,0	5,19				5,64	8,97

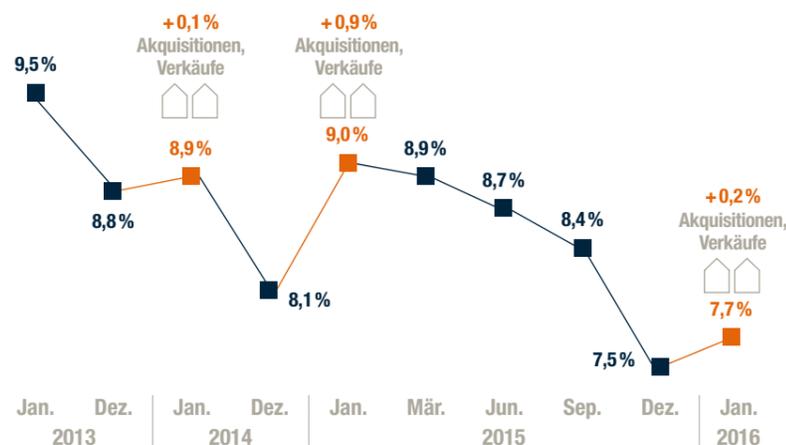
* beinhaltet sechs Gewerbeimmobilien und drei Serviced Apartments

** inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

Das operative Geschäft entwickelte sich den Erwartungen entsprechend sehr positiv. Sowohl bei der durchschnittlichen Miete als auch – und hier besonders deutlich – beim weiteren Abbau der Leerstände konnten wir unsere Kennzahlen wesentlich verbessern.

Über die gesamten Wohneinheiten hinweg, einschließlich der Akquisitionen des Vorjahres, reduzierte sich der Leerstand von 9,0 % zu Beginn des Geschäftsjahres auf nur noch 7,5 % im Dezember 2015. Diese Leerstandsreduktion um 1,5 Prozentpunkte übertrifft damit die Erfolge der Vorjahre (2014: 0,8 Prozentpunkte und 2013: 0,7 Prozentpunkte) und auch unsere im Konzernlagebericht des Vorjahres getroffene Prognose, die von einer Leerstandsreduktion in der Größenordnung des Geschäftsjahres 2014 ausging. Besonders erfreulich ist, dass sich diese positive Entwicklung in allen von der TAG bewirtschafteten Regionen zeigt. Beispielhaft sank der Leerstand in der Region Erfurt in 2015 von 7,6 % auf 4,3 % und in der Region Salzgitter von 15,5 % auf 12,1 %. In der Region Rhein-Ruhr belief sich die Leerstandsquote auf 2,2 % nach 2,6 % zu Jahresbeginn.

Die nachfolgende Übersicht zeigt noch einmal im Detail die Leerstandsentwicklung in den Wohneinheiten des Portfolios für die Geschäftsjahre 2013 bis 2015 und verdeutlicht den Einfluss der Akquisitionen, die in der Regel höhere Leerstandsquoten aufweisen, auf die Entwicklung der Leerstandsquote:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in 2015 von EUR 5,00 je m² auf EUR 5,04 je m² gesteigert werden. Dies liegt leicht unter der von uns im Konzernlagebericht des Vorjahres getätigten Prognose, die von einer durchschnittlichen Mietsteigerung von EUR 0,05 bis EUR 0,10 je m² ausging, dabei jedoch keine Verkäufe im Geschäftsjahr 2015 unterstellte. Das Mietwachstum, ohne Berücksichtigung der Akquisitionen und Verkäufe des abgelaufenen Geschäftsjahres („Like-for-Like-Mietwachstum“), belief sich auf 1,6 % (Vorjahr: 1,2 %). Berücksichtigt man zusätzlich bei diesen Einheiten die Effekte aus dem Leerstandsabbau, so ergab sich zum 31. Dezember 2015 ein gesamtes Mietwachstum von 3,3 % p. a. nach 2,1 % p. a. zum Jahresende 2014. Neuvermietungen erfolgten im Dezember 2015 zu durchschnittlich EUR 5,32 je m², auch hier war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr (EUR 5,23 je m²) zu verzeichnen.

Die gesamten Investitionen (ergebniswirksam erfasste laufende Instandhaltung und aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) beliefen sich in den Wohneinheiten in 2015 auf EUR 15,15 je m² nach EUR 13,37 je m² im Geschäftsjahr 2014 und im gesamten Portfolio auf EUR 14,61 je m² (Vorjahr: EUR 12,21 je m²). Die erhöhten Investitionen betrafen dabei ganz überwiegend Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Leerstandsreduktion.

Konzernstruktur und Organisation der TAG

Die TAG Immobilien AG steht an der Spitze eines integrierten Immobilienkonzerns. Sie nimmt die Funktionen einer Managementholding wahr und erbringt 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 Immobilienobjektgesellschaften, die jeweils Eigentümer von Immobilienbeständen sind und die im Konzernabschluss der TAG konsolidiert werden.

Zum 31. Dezember 2015 besteht der Konzern wie im Vorjahr aus rund 70 voll konsolidierten Gesellschaften. 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 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 Entwicklung 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 folgendermaßen dar:

- COO: Immobilienmanagement, Akquisition und Verkauf, Shared Service Center, FM-Dienstleistungen, Handwerkerservice, zentraler Einkauf, Strategisches Immobilienmanagement/Marketing, 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, gerichtliches Mietkassio

Forschung und Entwicklung

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

II. Wirtschaftsbericht

a) Wirtschaftliche Lage

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Konjunktur in Deutschland war im Jahr 2015 weiter geprägt durch solides und stetiges Wachstum. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) notierte nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt um 1,7 % höher als im Vorjahr und lag damit wieder über dem 10-Jahresdurchschnitt von 1,3 %. Insbesondere die konjunkturelle Entwicklung in den stärker binnenwirtschaftlich ausgerichteten Dienstleistungsbereichen blieb nach Darstellung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) von den außenwirtschaftlichen Turbulenzen wie den Krisen in Nahost und dem Transformationsprozess der chinesischen Wirtschaft sowie der Aussicht auf steigende Zinsen in den USA unbeeinflusst. Die steigende Flüchtlingsmigration macht aber gleichzeitig deutlich, dass sich Deutschland nicht von globalen Problemen abkoppeln kann. Angesichts der guten Lage der öffentlichen Haushalte und der bestehenden stabilen Wirtschaftslage wird laut Gutachten des Sachverständigenrats erwartet, dass absehbare Ausgaben von Bund und Ländern zur Flüchtlingsmigration (in 2015 EUR 5,9 Mrd. bis EUR 8,3 Mrd. und in 2016 EUR 9,0 Mrd. bis EUR 14,3 Mrd.) verkraftbar sind.

Der private Konsum bzw. die private Kaufkraft stiegen vor dem Hintergrund von Ölpreisrückgang und niedrigen Zinsen deutlich um 1,9 % und damit so stark wie seit dem Jahr 2000 nicht mehr. Die Arbeitslosenquote lag Ende des Jahres, bei einem Rekordhoch von 43,5 Mio. Erwerbstätigen, bei 6,4 % und damit um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahr. Die Inflationsrate wurde mit 0,3 % auf dem unverändert niedrigen Niveau des Vorjahres (0,2 %) gemessen.

Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

Deutschland ist als Immobilienstandort sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien unverändert attraktiv. Seit 2009 steigt das Transaktionsvolumen und hat mit EUR 79 Mrd. im Jahr 2015 einen neuen Rekordwert erreicht. Der deutsche Immobilienmarkt gilt bei nationalen und auch internationalen Investoren als risikoarmes Anlagevehikel im Vergleich zu anderen Anlageklassen. Hohe Nachfrage und ein knapperes Angebot führt, nicht nur in den stark nachgefragten A-Städten, zu weiteren Preissteigerungen. So ging die Dominanz der großen Ballungsgebiete nach Untersuchungen des sogenannten „Trendbarometers“ von EY in den letzten Jahren messbar zurück, der Marktanteil von B-Standorten wie Dresden, Leipzig, Wolfsburg, Hannover, Kiel oder Magdeburg stieg demgegenüber an. Auch Sekundärlagen innerhalb der Metropolen werden zunehmend attraktiv. So wurden 2015 mehrere große Wohnportfolios in Berliner Lagen wie Spandau, Reinickendorf, Marzahn, Neukölln, Pankow und Hohenschönhausen an- bzw. verkauft.

Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes

Im vergangenen Jahr wurde auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilienportfolios ein Volumen von EUR 22,5 Mrd. umgesetzt (Vorjahr: EUR 13,4 Mrd.), was einem Anstieg von 68 % entspricht. Auch die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten stieg um 33 % und war mit 319.500 und 255 Transaktionen unverändert hoch (Vorjahr: 239.600 Einheiten bei 254 Transaktionen). Ebenfalls stark gestiegen ist das Preisniveau: Während Investoren im Jahr 2014 knapp EUR 56.000 je Wohneinheit bezahlten, waren es im vergangenen Jahr mehr als EUR 70.000 (+25 %).

Der Wohnungsmarkt war weiterhin von Konsolidierungen geprägt: Die mit Abstand am häufigsten vertretene Käufer- als auch Verkäufergruppe waren mit mehr als EUR 15 Mrd. Investitionsvolumen an der Börse gelistete Wohnungsgesellschaften. Allein die Vonovia SE, die aus der Deutschen Annington Immobilien SE hervorgegangen ist, trug im vergangenen Jahr durch die Übernahme von 144.450 Wohneinheiten der Gagfah S.A. rund EUR 8 Mrd. zum Transaktionsvolumen bei. Doch auch die mittleren und kleineren Verkäufe legten zu. In der Vorausschau auf das gerade begonnene Jahr 2016 ist nach einer Einschätzung des Beratungsunternehmens Savills davon auszugehen, dass die börsennotierten Wohnimmobilien-AGs weiterhin eine führende Rolle einnehmen werden. Für das Jahr 2016 wird mit einem Transaktionsvolumen von über EUR 10 Mrd. gerechnet, da deutsche Wohnimmobilien bei Investoren nach wie vor hoch im Kurs stehen. Der Höhepunkt des Transaktionsvolumens ist damit jedoch womöglich erreicht.

Aktuell birgt der große Zustrom von Flüchtlingen für die Wohnungswirtschaft wesentliche Chancen, aber auch nicht unerhebliche Herausforderungen. Schon ohne diese starke Zuwanderung herrscht in vielen Städten bereits jetzt Wohnungsknappheit. Die Einführung der Mietpreisbremse hat in den jeweiligen Regionen den Mangel an preisgünstigem Wohnraum höchstens reguliert, aber nicht behoben. Nach Schätzungen der EY Real Estate „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2016“ werden unter Berücksichtigung der Zuwanderung über 400.000 Wohnungen pro Jahr benötigt, um den aktuellen Bedarf zu decken.

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

Norddeutschland (Segmente Hamburg, Salzgitter und Rostock)

Der Bereich Norddeutschland, mit der Hansestadt Hamburg als ökonomischem und kulturellem 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 nach Berlin die zweitgrößte Stadt Deutschlands mit über 1,7 Mio. Einwohnern (2014). Die Attraktivität Hamburgs spiegelt sich bereits in einer weiter zunehmenden Bevölkerungszahl wider. Hamburgs starker Anstieg bei der Anzahl der Haushalte und die geringe Bautätigkeit, kombiniert mit einer niedrigen Leerstandsrate bewirkt einen Anstieg der Mieten. Hamburg gehört im Städteranking 2015 von DekaBank und Immobilienmanager zu den TOP 5 der A-Standorte (Metropolen mit deutschlandweiter und internationaler Bedeutung).

Salzgitter befindet sich im südöstlichen Niedersachsen und zählte im Dezember 2015 103.339 Einwohner. Eine Reihe von großen, internationalen Unternehmen unterhalten Betriebsstätten in der Region, darunter die Salzgitter AG, Volkswagen, Alstom, MAN, Bosch und IKEA, und machen Salzgitter mit seinen über 50.000 Arbeitsplätzen zu einem der führenden Industriestandorte in Niedersachsen. Die Arbeitslosenquote liegt in Salzgitter Ende Dezember 2015 bei 8,8%.

Rostock, die am Ufer der Ostsee gelegene Hafen- und Hansestadt, entwickelt sich zunehmend zu einer der beliebtesten Touristenstädte Mecklenburg-Vorpommerns. Im DekaBank-Städteranking, bei dem insgesamt 39 Städte mit mehr als 200.000 Einwohnern untersucht werden, wird Rostock unter den besten C-Städten (Zentren mit regionaler Bedeutung) geführt. Wirtschaftlich zeigt die Stadt ebenfalls einen eindeutigen Aufwärtstrend mit deutlichen Zuzugstendenzen. Mittlerweile zählt die Stadt rund 206.000 Einwohner. Rostock ist ein Motor der Tourismuswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern. Im Jahr 2013 erhielt die Kulturstadt bereits die Auszeichnung zum „besten Ferienort“. Die Arbeitslosenquote der Region Rostock ist gegenüber 2014 gesunken und liegt Ende Dezember 2015 bei 8,7%.

Berlin (Segment Berlin)

Unverändert weist die Stadt an der Spree ein starkes Bevölkerungswachstum und eine hohe Zuzugsquote aus. Rund 47.000 Menschen zogen im Jahr 2015 in die Hauptstadt und sind Teil der nun insgesamt rund 3,61 Mio. Einwohner. Eine neue Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bestätigt, dass die Stadt weiter deutlich wachsen wird. Eine starke Zunahme der Asylsuchenden wirke sich demnach zusätzlich zu den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose auf die Einwohnerzahl Berlins aus. Die Arbeitslosenquote in Berlin liegt Ende 2015 bei 10,1%. Der Beschäftigungsaufbau in der Wirtschaft ist nach wie vor hoch, es besteht weiterhin eine starke Arbeitskräftenachfrage, dies spiegelt sich auch in der sinkenden Arbeitslosenzahl wider.

Die von der Politik im Frühjahr 2015 verabschiedete „Mietpreisbremse“ soll dem angespannten Wohnungsmarkt und den damit verbundenen Anstieg der Mieten entgegenwirken. Betroffene Gebiete dürfen bei Neuvermietung nur noch höchstens 10% über der ortsüblichen Miete liegen. Welchen Einfluss die Mietpreisbremse auf die Entwicklung der Mieten hat, lässt sich noch nicht genau sagen. 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 vor allem auf Grund des starken Bevölkerungswachstums 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.

Die TAG bewirtschaftet in der Region Berlin verschiedene Portfolios mit jeweils rund 1.000 Einheiten, die ganz überwiegend im „grünen Gürtel“ Berlins liegen, u. a. in Strausberg, Eberswalde und Bestensee. Diese Kleinstädte sind über S-Bahn-Anbindung bzw. Regionalzüge bequem zu erreichen. Westlich von Berlin in der Kleinstadt Nauen verwaltet die TAG ein Portfolio mit rund 3.000 Einheiten.

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

Nach wie vor bietet der ostdeutsche Wohnungsmarkt Raum für Diskussionen. Betrachtet man die reinen Zahlen insbesondere größerer Städte wie Berlin, Dresden und Leipzig, zeigt sich eine deutlich positive Lage: Die Abwanderungswelle ist gestoppt. Alle drei Standorte lassen vielmehr eine wachsende Einwohnerentwicklung erkennen und besonders die Großstädte erfreuen sich wie überall in Deutschland einer wachsenden Beliebtheit. Der frühere Einwohnerverlust in Dresden, Leipzig und Berlin hat sich in einen dynamischen Bevölkerungsanstieg gewandelt.

Bekräftigt wird diese Entwicklung im Städteranking 2015: Hier gewinnen Städte in Ostdeutschland an Bedeutung. In der Gruppe der 14 B-Städte (Kommunen mit nationaler und regionaler Relevanz) sind Dresden und Leipzig auf Platz 8 und 9 gelistet. Erfurt und Chemnitz sind im Ranking der C-Städte unter den TOP 18 vertreten. Obwohl der ostdeutsche Wohnungsmarkt einen überdurchschnittlichen Wohnungsleerstand (zwischen 6,9% und 11,6%) aufweist, konnte die TAG in Regionen wie Erfurt, Dresden, Leipzig und Gera einen Erfolg an Leerstandsabbau verzeichnen. Auch die Dynamik der Mieten hat sich zwischen Ost und West mittlerweile angeglichen. Das Anstiegstempo im Osten folgt zuletzt dem bundesweiten Trend. Selbst kleinere Standorte wie Chemnitz, Halle, Magdeburg und Schwerin zeigen in den durchschnittlichen Erstbezugsmieten im letzten Jahr aufsteigende Tendenzen.

Die gesamtwirtschaftliche Leistung der ostdeutschen Bundesländer zeigt nach einer Prognose des Ifo-Instituts einen positiven Trend und folgt damit dem Muster für Deutschland insgesamt. Der konjunkturelle Verlauf Ostdeutschlands verhält sich im Vergleich zu Gesamtdeutschland nur geringfügig schwächer. Betrachtet man nur das Bundesland Sachsen, lässt sich im ersten Halbjahr 2015 sogar eine etwas stärkere wirtschaftliche Expansion gegenüber dem gesamtdeutschen Durchschnitt erkennen.

Dresden

Dresden zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Sachsens Hauptstadt bestätigt den Zuzugstrend nach Osten und weist derzeit 548.800 Einwohner auf. Zur Attraktivität trägt 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 2015 bei 7,4 %.

Leipzig

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 2015 bei 8,8 %.

Erfurt

Erfurt, die thüringische Hauptstadt, 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 210.271 (2014: 205.000 Einwohner). Die Arbeitslosenquote für die Region Erfurt liegt Ende Dezember 2015 bei 7,2 %.

Gera

Gera liegt nur 20km 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 2015 bei 10,2 %.

Nordrhein-Westfalen (Segment Rhein-Ruhr)

Das westlichste Bundesland in Deutschland Nordrhein-Westfalen ist mit 17,5 Mio. Einwohnern immer noch das bevölkerungsreichste der Republik. Auf Grund eines BIP von rund EUR 625 Mrd. (2014) und einer Arbeitslosenquote von 7,7 % gehört Nordrhein-Westfalen mit zu den wirtschaftlich führenden Bundesländern in Deutschland. 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.

b) Geschäftsverlauf

Akquisitionen

Akquisitionen des Geschäftsjahres 2014, die in 2015 wirksam wurden

Im November 2014 erwarb die TAG im Rahmen eines Share Deals ein Portfolio mit rund 2.300 Einheiten in Nord- und Ostdeutschland, das am 31. Januar 2015 übernommen wurde. Hierdurch kam es im Bereich der Renditeliegenschaften zu einem Zugang von EUR 123,3 Mio. Zum Erwerbszeitpunkt ergab sich auf Grund der erstmaligen Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert ein Gewinn von EUR 19,4 Mio.

Ebenfalls im November 2014 wurde der Erwerb eines Portfolios in Görlitz mit rund 550 Einheiten notariell beurkundet, auch hier erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 31. Januar 2015. Im Bereich der Renditeliegenschaften kam es zu einem Zugang von EUR 14,1 Mio. Zum Erwerbszeitpunkt ergab sich auf Grund der erstmaligen Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert ein Gewinn von EUR 0,8 Mio.

Akquisitionen des Geschäftsjahres 2015

Die im Geschäftsjahr notariell beurkundeten Akquisitionen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Abschluss des Vertrags	Sachsen/ Sachsen-Anhalt Mai 2015	Brandenburg Juni 2015	Rügen Juli 2015	Brandenburg Nov. 2015	NRW/ Niedersachsen Nov. 2015	Sachsen Dez. 2015	Sachsen-Anhalt Dez. 2015
Einheiten	860	134	180	1.776	1.304	972	96
Fläche in m ²	49.900	11.400	11.500	97.200	84.600	57.059	8.365
Nettomiete EUR/m ² /Monat	4,64	5,49	5,37	4,30	4,42	5,05	5,08
Leerstand in %	14,8	1,3	6,2	18,6	11,3	3,8	6,3
Kaufpreis in EUR Mio.	18,6	8,8	8,2	41,5	36,75	39,5	5,3
Netto-Ist-Miete p. a. EUR Mio.	2,4	0,74	0,69	4,1	4,0	3,36	0,5
Lage	Leipzig, Dresden, Magdeburg etc.	Brandenburg	Rügen	Brandenburg	Bochum, Eschweiler, Goslar etc.	Chemnitz, Riesa etc.	Bitterfeld
Nutzen-Lasten- Wechsel	Aug. 2015	Aug. 2015	Aug. 2015	Dez. 2015	Dez. 2015	Jan. 2016	Dez. 2015
Multiplikatoren	7,9x	11,1x	11,9x	10,1x	9,2x	11,8x	10,6x

Verkäufe

Wohnimmobilien

Die im Geschäftsjahr notariell beurkundeten bzw. vertraglich vereinbarten Verkäufe stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Abschluss des Vertrags	Berlin (Marzahn / Hellersdorf) April 2015	Stuttgart (Gewerbe) Okt. 2015	Hamburg (Wedel) Dez. 2015	Privatisierung und laufende Verkäufe 2015
Einheiten	972	182	100	679
Netto-Ist-Miete EUR/m ² /Monat	5,26	13,64	6,60	–
Netto-Ist-Miete p. a. EUR Mio.	3,5	4,1	0,41	3,35
Leerstand in %	1,7	0,6	5,0	–
Verkaufspreis in EUR Mio.	59,8	87,5	9,0	64,6
Netto-Bar-Erlöse EUR Mio.	34,6	40,3	6,3	35,3
Buchgewinn (IFRS) EUR Mio.	10,7	7,3	1,8	3,9
Lage	Berlin (Marzahn/Hellersdorf)	Stuttgart	Wedel	Diverse (z. B. Berlin, Dresden, Leipzig, Erfurt, Frankfurt)
Nutzen-Lasten-Wechsel	Jun. 2015	Dez. 2015	Dez. 2015	2015
Multiplikatoren	17,0×	21,3×	22,0×	19,0×

Im Mai 2015 erwarb die TAG ein Portfolio mit rund 860 Einheiten, die überwiegend in Sachsen und Sachsen-Anhalt gelegen sind. Aus der Übernahme, die zum 31. August 2015 erfolgte, ergab sich ein Bewertungsgewinn von EUR 10,0 Mio. und ein Zugang im Bereich der Renditegesellschaften von EUR 29,5 Mio.

Darüber hinaus konnte die TAG ihren Immobilienbestand im Juni 2015 mit weiteren 134 Einheiten in der Stadt Brandenburg und im Juli 2015 mit rund 180 Einheiten in Mecklenburg-Vorpommern verstärken. Aus diesen beiden Transaktionen ergaben sich ein Bewertungsgewinn von EUR 1,6 Mio. und ein Zugang im Bereich der Renditegesellschaften in Höhe von EUR 19,6 Mio.

Im November 2015 wurden zwei weitere Portfolios erworben, deren Übernahme zum 31. Dezember 2015 erfolgte. In der Stadt Brandenburg erwarb die TAG 1.776 Einheiten und in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen ein Portfolio mit 1.304 Einheiten. Insgesamt ergab sich aus diesen Transaktionen ein Bewertungsgewinn von EUR 4,8 Mio. und ein Zugang im Bereich der Renditegesellschaften in Höhe von EUR 86,6 Mio.

Weiterhin wurde im Dezember 2015 der Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios mit 96 Einheiten in Bitterfeld in Sachsen-Anhalt beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 31. Dezember 2015 und führte zu einem Bewertungsgewinn von EUR 0,3 Mio. und einem Zugang im Bereich der Renditegesellschaften von EUR 5,9 Mio.

Im Dezember 2015 erwarb die TAG ein Wohnimmobilienportfolio mit 972 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von EUR 39,5 Mio. Der in Sachsen gelegene Bestand konzentriert sich auf die Städte Chemnitz (ca. 70 % der Einheiten) und Riesa bei Dresden (rund 20 % der Einheiten). Die Übernahme dieses Portfolios erfolgte jedoch erst nach dem Stichtag zum 31. Januar 2016.

Im April 2015 wurde der Verkauf von Wohnimmobilien in den Berliner Stadtteilen Marzahn und Hellersdorf notariell beurkundet. Insgesamt wurden 972 Einheiten zu einem Kaufpreis von EUR 59,8 Mio. veräußert. Dies entspricht dem rund 17-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete. Aus diesem Verkauf wurde ein Buchgewinn (vor Berücksichtigung von Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von EUR 1,5 Mio.) von EUR 10,7 Mio. und ein Nettoliquiditätszufluss nach Rückführung der entsprechenden Bankkredite und Leistung von Vorfälligkeitsentschädigungen von EUR 34,6 Mio. generiert.

Im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens wurde Ende Oktober 2015 der Verkauf des gemischt genutzten Gewerbetekomplexes Stuttgart Südtor mit einem institutionellen Investor aus Deutschland beurkundet. Der Verkauf erfolgte im Rahmen eines Share Deals. Der Kaufpreis beträgt EUR 87,5 Mio., dies entspricht dem 21,3-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete. Aus der Veräußerung der Immobilie in Stuttgart entstand ein Buchgewinn (nach Transaktionskosten und vor Ertragsteuern) von EUR 7,3 Mio. Nach Abzug der mit dem Verkauf übertragenen Bankverbindlichkeiten beträgt der Nettoliquiditätszufluss, wiederum nach Transaktionskosten und vor Ertragsteuern, EUR 40,3 Mio.

Im Dezember 2015 wurde schließlich der Verkauf von 100 Wohneinheiten in Hamburg notariell beurkundet. Der Kaufpreis beträgt EUR 9,0 Mio., dies entspricht dem rund 22,0-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete. Hieraus resultierte ein Buchgewinn von EUR 1,8 Mio.

Neben diesen Verkäufen in Berlin und Stuttgart wurden im Rahmen kleinerer Portfoliotransaktionen, von Einzelverkäufen und im Rahmen von Privatisierungen rund 680 (Vorjahr: rund 600) Einheiten zu einem Verkaufspreis von zusammen EUR 64,6 Mio. (Vorjahr: EUR 24,4 Mio.) notariell beurkundet. Hieraus resultierte insgesamt ein Buchgewinn von EUR 3,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) und ein Nettoliquiditätszufluss von EUR 35,3 Mio. (Vorjahr: EUR 9,8 Mio.).

Vorzeitige Rückzahlung von Bankkrediten

Im dritten Quartal wurde mit einem Kreditinstitut eine Vereinbarung über die vorzeitige Rückzahlung von Darlehen in einem Gesamtvolumen von rund EUR 46,5 Mio. geschlossen. Die Zinssätze dieser Darlehen betragen zwischen 1,7 % und 5,5 % p. a. Zwar entstanden in diesem Zusammenhang Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von EUR 1,7 Mio., jedoch führt die vorzeitige Kredittilgung gleichzeitig zu einer Zinsersparnis bereits im ersten Jahr von rund EUR 2,1 Mio.

Vorzeitige Kündigung einer Wandelanleihe

Am 21. Juli 2015 hat die TAG die vorzeitige Kündigung einer zum Ende des Geschäftsjahres 2010 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung mit einem ursprünglichen Gesamtnennbetrag von EUR 66,6 Mio., einer Verzinsung von 6,5 % p. a. und einer ursprünglichen Laufzeit von fünf Jahren bis zum 10. Dezember 2015 bekanntgegeben. Nachdem bereits im Geschäftsjahr 2013 Teile dieser Wandelschuldverschreibung durch die TAG zurückgekauft wurden, erfolgten insbesondere im Geschäftsjahr 2015 zahlreiche Wandlungen der Schuldverschreibung in Aktien, sodass der noch ausstehende Gesamtnennbetrag weniger als 20 % des ursprünglichen Gesamtnennbetrags betrug. Anleihegläubiger konnten bis zum 10. August 2015 ihr Wandlungsrecht gemäß den Anleihebedingungen zu einem Wandlungspreis von EUR 6,3717 ausüben. Insgesamt wurden für die Wandelschuldverschreibung im Geschäftsjahr 2015 Wandlungsrechte mit einem Nennbetrag von EUR 31,6 Mio. ausgeübt.

Erwerb weiterer Aktien an der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG

Die TAG hat im Februar 2015 weitere 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. Der Bestand an eigenen Aktien verringerte sich durch diesen Tausch von ursprünglich 13.127.178 Stück auf nunmehr 11.127.178 Stück zum 31. Dezember 2015.

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. Im Geschäftsjahr 2015 waren für den aufgegebenen Geschäftsbereich keine Erträge und Aufwendungen zu verzeichnen.

Umsätze aus Vermietung und Mietergebnis

Im Geschäftsjahr 2015 konnte die TAG ihre Mieterlöse im fortgeführten Geschäftsbereich deutlich auf EUR 259,3 Mio. (Vorjahr: EUR 248,9 Mio.) steigern. Neben den positiven Effekten aus dem Mietwachstum und dem Leerstandsabbau trugen zu dieser Entwicklung auch die in 2015 neu akquirierten Wohnportfolios bei. Auch unter Einbeziehung des in 2014 veräußerten Geschäftsbereichs Gewerbeimmobilien stiegen die Mieten von EUR 257,4 Mio. im Vorjahr auf EUR 259,3 Mio. an.

Infolge der erhöhten Mieteinnahmen verbesserte sich auch das Mietergebnis, als Saldo aus Mieterlösen und Aufwendungen aus Vermietung, im fortgeführten Geschäftsbereich von EUR 202,6 Mio. im Vorjahr auf EUR 211,7 Mio. in 2015. Die Marge blieb mit 81,6 % im Vergleich zum Vorjahr (81,4 %) in etwa konstant.

In den Segmenten (Regionen) Dresden und Berlin waren in 2015 mit EUR 40,5 Mio. (Vorjahr: EUR 34,7 Mio.) bzw. EUR 34,5 Mio. (Vorjahr: EUR 48,1 Mio.) die höchsten Mieteinnahmen zu verzeichnen. Die diesbezüglichen Segmentergebnisse, die in Summe im Wesentlichen dem Mietergebnis entsprechen, beliefen sich in der Region Dresden auf EUR 32,0 Mio. (Vorjahr: EUR 30,0 Mio.) bzw. EUR 28,0 Mio. (Vorjahr: EUR 40,7 Mio.) in der Region Berlin.

Verkaufsergebnis Immobilien des Vorratsvermögens und Renditeliegenschaften

Die Umsätze aus Verkäufen von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften liegen mit zusammen EUR 200,1 Mio. unter dem Vorjahresniveau von EUR 270,8 Mio. Die wesentlichen Verkäufe des Geschäftsjahres 2015 betreffen den Portfolioverkauf in Berlin mit EUR 59,8 Mio. sowie den Verkauf des gemischt genutzten Gewerbekomplexes in Stuttgart mit EUR 87,5 Mio. Die höheren Vorjahresumsätze waren im Wesentlichen auf umfangreichere Paketverkäufe in der Region Berlin zurückzuführen.

Neben den Buchgewinnen enthält das Verkaufsergebnis auch Aufwendungen für Provisionen von EUR 1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.) für die laufenden Verkäufe, Zuführungen zu Rückstellungen für Schadensersatzrisiken und Prozesskosten aus Bauträgermaßnahmen der Vorjahre von EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) sowie Verkaufsnebenkosten, z. B. Ablösebeträge für Sanierungsverpflichtungen, von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 5,8 Mio. (Vorjahr: EUR 10,9 Mio.) reduzierten sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2014 deutlich. Ursächlich waren erhöhte Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten und aus Zuschreibungen auf Immobilien des Sachanlagevermögens im Vorjahr.

Bewertungsergebnis

Aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften und aus dem Ergebnis der erstmaligen Bewertung von neu erworbenen Immobilien ergab sich in 2015 insgesamt ein positives Bewertungsergebnis von EUR 98,9 Mio. (Vorjahr: EUR 46,8 Mio.). Während das Bewertungsergebnis neu erworbener Immobilien mit EUR 36,9 Mio. im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres von EUR 27,6 Mio. lag, ergab sich aus der jährlichen Neubewertung des bereits bestehenden Portfolios ein deutlicher Gewinnanstieg auf EUR 62,0 Mio. (Vorjahr: EUR 19,2 Mio.). Neben den in einigen Märkten, wie z. B. in Berlin oder Stuttgart, infolge der starken Nachfrage angestiegenen Immobilienpreisen war dies auch auf die sehr positive operative Entwicklung der Immobilienbestände der TAG zurückzuführen.

Personalaufwand

Erhöhte Aufwendungen entstanden im Berichtszeitraum mit EUR 35,2 Mio. (Vorjahr: EUR 33,7 Mio.) im Personalbereich. Dies beruht im Wesentlichen auf der Steigerung der Mitarbeiterzahl im Rahmen des Unternehmenswachstums, insbesondere jedoch auf dem weiteren Ausbau des konzerneigenen Hausmeister- und Handwerkerservices.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben mit EUR 22,4 Mio. leicht unter dem Niveau des Vorjahres von EUR 22,6 Mio. Sie entfallen im Wesentlichen auf Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, Werbekosten, EDV-Kosten, Raumkosten für angemietete Geschäftsräume, Kfz- und Reisekosten sowie auf Kommunikationskosten.

Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen sowie Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.) betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen, im Wesentlichen auf IT-Software und auf selbst genutzte Immobilien des Konzerns, die nach den Regelungen der IFRS zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren sind.

Die Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen von EUR 5,2 Mio. (Vorjahr: EUR 13,0 Mio.) entfallen im Wesentlichen auf Wertberichtigungen von Mietforderungen. Im Vorjahr waren eine Wertberichtigung in Höhe von EUR 5,7 Mio. aus dem in 2012 erfolgten Verkauf der Anteile an der Polares Real Estate Asset Management GmbH sowie Wertminderungen auf Immobilien des Vorratsvermögens von EUR 1,3 Mio. enthalten.

Beteiligungsergebnis, Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, Abschreibungen auf Finanzanlagen und Zins-ergebnisse

Das gesamte Finanzergebnis, als Saldo aus Beteiligungsergebnis, Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, Abschreibungen auf Finanzanlagen, Zinsertrag und Zinsaufwand, beträgt EUR -96,0 Mio. (Vorjahr: EUR -108,9 Mio. bzw. EUR -118,0 Mio. einschließlich des aufgegebenen Geschäftsbereichs). Eliminiert man aus diesem Finanzergebnis Einmaleffekte aus Vorfälligkeitsentschädigungen im Rahmen von Verkäufen und der vorzeitigen Rückführung von Bankkrediten sowie nicht-zahlungswirksame Bewertungsergebnisse aus Derivaten und Unternehmens- bzw. Wandelanleihen, so ergibt sich für das Geschäftsjahr 2015 ein zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Sondereffekte von EUR -84,0 Mio. nach EUR -92,9 Mio. in 2014 (einschließlich des aufgegebenen Geschäftsbereichs).

Diese Entwicklung verdeutlicht die in 2015 erzielte weitere Verbesserung der Finanzierungskosten. Der durchschnittliche Zinsaufwand für Bankkredite konnte auf 3,11 % am 31. Dezember 2015 reduziert werden (Vorjahr: 3,44 %), die gesamten Kosten der Fremdfinanzierung belaufen sich zum Stichtag auf 3,45 % nach 3,74 % zum Ende des Vorjahres.

Beteiligungsergebnisse, Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen und Abschreibungen auf Finanzanlagen waren mit insgesamt EUR -0,2 Mio. wie im Vorjahr (EUR 0,8 Mio.) nicht von wesentlicher Bedeutung.

Ertragsteuern

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in 2015 auf EUR -27,7 Mio. nach EUR -53,2 Mio. in 2014. Der Anteil der tatsächlichen Steueraufwendungen beträgt in 2015 EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: Steuerertrag von EUR 0,9 Mio.), der verbleibende Aufwand von EUR 27,3 Mio. (Vorjahr: EUR 54,1 Mio.) betrifft nicht-zahlungswirksame latente Steuern, vornehmlich aus der Bewertung der Renditeliegenschaften.

Konzernergebnis

Insgesamt erzielte die TAG im Geschäftsjahr 2015 ein Konzernergebnis von EUR 147,3 Mio. (Vorjahr: EUR 67,8 Mio. bzw. EUR 29,0 Mio. unter Einbeziehung des Verlusts aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich von EUR 38,9 Mio.).

Wesentliche Ursache für den deutlichen Anstieg des Konzernergebnisses waren das um EUR 9,1 Mio. verbesserte Mietergebnis, das um EUR 52,1 Mio. angestiegene Bewertungsergebnis sowie um EUR 26,8 Mio. geringere latente Steueraufwendungen.

Funds from Operations (FFO)

Der FFO I ermittelt sich aus dem EBT des Gesamtkonzerns (inklusive der Ergebnisse aus aufgegebenen Geschäftsreichen), bereinigt um nicht-zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen (ohne eine Bereinigung von Wertminderungen auf Mietforderungen), nicht-zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte sowie unter Abzug tatsächlicher Ertragsteuern. Ferner wird der FFO I um Ergebnisse aus Immobilienverkäufen bereinigt. Der AFFO („Adjusted Funds from Operations“) errechnet sich aus dem FFO I und bringt alle aktivierten Investitionen in Immobilien (sogenanntes „Capex“) in Abzug. Der FFO II basiert auf dem FFO I und berücksichtigt zusätzlich die Ergebnisse aus Immobilienverkäufen. In 2015 wurde die Anzahl ausstehender Aktien als gewichteter Durchschnitt ermittelt. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden entsprechend angepasst.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Berechnung des FFO I, des AFFO und des FFO II im abgelaufenen Geschäftsjahr:

in EUR Mio.	2015 Gesamt	2014 Gesamt	Q4 Gesamt	Q3 Gesamt
Konzernergebnis	147,3	29,0	32,1	67,0
Ertragsteuern/sonstige Steuern	27,8	54,1	-0,8	18,5
Finanzergebnis	96,0	118,0	21,6	25,9
EBIT	271,1	201,1	52,9	111,4
Zahlungswirksames Finanzergebnis (ohne Sondereffekt)	-84,0	-92,9	-20,2	-20,1
Zahlungswirksame Steuern	-0,4	0,7	-0,3	0,0
Anpassungen				
Bewertungsergebnis	-98,9	-46,8	-4,8	-73,3
Wertaufholung Immobilien	0,0	-2,1	0,0	0,0
Entkonsolidierung Gewerbeportfolio	0,0	-1,0	0,0	0,0
Abschreibung	3,1	3,4	0,7	0,7
Wertminderung Vorräte und Forderungen	0,2	42,7	0,1	0,1
Sondereffekte Personalbereich, Nebenkosten und zusätzliche Projektkosten	5,3	9,7	0,3	0,9
Ergebnis aus Verkäufen	-20,1	-40,3	-8,0	-0,7
FFO I	76,3	74,5	20,7	19,0
CAPEX	-40,1	-31,6	-9,6	-13,7
AFFO	36,2	42,9	11,1	5,3
FFO I zzgl. Ergebnis aus Verkäufen	20,1	40,3	8,0	0,7
FFO II	96,4	114,8	28,7	19,7
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	123.118	128.846	125.469	124.844
FFO I pro Aktie in EUR	0,62	0,58	0,16	0,15
AFFO pro Aktie in EUR	0,29	0,33	0,09	0,04
Verwässerte Anzahl Aktien (in Tausend)	134.531	140.790	134.986	135.053
FFO I pro Aktie in EUR (verwässert)	0,60	0,58	0,16	0,15
AFFO pro Aktie in EUR (verwässert)	0,29	0,35	0,09	0,05

Der FFO I konnte im Vergleich zum Vorjahr in 2015 sowohl in absoluten Größenordnungen (von EUR 74,5 Mio. auf EUR 76,3 Mio.) als auch auf Basis der einzelnen Aktie (von EUR 0,58 auf EUR 0,62) gesteigert werden. Unter Verwendung der Anzahl ausstehender Aktien zum Stichtag betrug der FFO I je Aktie EUR 0,61 (Vorjahr: 0,63). Die Entwicklung des FFO I über die einzelnen Quartale in 2015 verdeutlicht mit EUR 18,1 Mio. im Q1, EUR 18,6 Mio. im Q2, EUR 19,0 Mio. im Q3 und schließlich EUR 20,7 Mio. im Q4 die positive Entwicklung des operativen Geschäfts der TAG.

Der Konzern prognostizierte für das Geschäftsjahr 2015 ursprünglich einen FFO I in Höhe von EUR 0,67 bis 0,69 je Aktie, dies entsprach in absoluten Größenordnungen einem FFO I von EUR 79,5 Mio. bis EUR 81,8 Mio. Im Wesentlichen infolge der An- und Verkäufe des Geschäftsjahres 2015, die auf Grund der verzögerten Abwicklungszeitpunkte für den Besitzübergang zu einer Verlagerung von rund EUR 3,0 Mio. an Gewinnen in das Jahr 2016 führen, reduzierte sich der erreichte FFO I auf die bereits genannten EUR 76,3 Mio. bzw. EUR 0,62 je Aktie. Der FFO je Aktie reduzierte sich zudem auch durch eine im Verlauf des Geschäftsjahres 2015 um 6,9 Mio. Stück erhöhte Aktienanzahl aus der vorzeitigen Kündigung einer Wandelschuldverschreibung und aus der Ausgabe eigener Aktien im Tausch gegen Aktien der Colonia Real Estate AG.

Vermögenslage**Vermögenswerte**

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2015 auf EUR 3,8 Mrd. nach EUR 3,7 Mrd. zum 31. Dezember 2014. Der Minderung der Bilanzsumme aus den realisierten Verkäufen stehen 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 3.531,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3.331,6 Mio.), auch Immobilien im Sachanlagevermögen von EUR 10,3 Mio. (Vorjahr: EUR 10,9 Mio.), im Vorratsvermögen von EUR 12,8 Mio. (Vorjahr: EUR 19,3 Mio.) sowie Immobilien, die im zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen ausgewiesen werden, von EUR 23,7 Mio. (Vorjahr: EUR 9,5 Mio.). In Summe beträgt das gesamte Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2015 EUR 3.577,9 Mio. nach EUR 3.371,3 Mio. zum Ende des Vorjahres.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2015 auf EUR 103,8 Mio. gegenüber EUR 196,6 Mio. zum 31. Dezember 2014. Darüber hinaus waren zum Stichtag liquide Mittel aus Verkäufen in Höhe von EUR 16,2 Mio. (Vorjahr: EUR 54,5 Mio.) auf Notaranderkonten zugunsten des Konzerns hinterlegt.

Investitionen

Auch im Geschäftsjahr 2015 hat die TAG den Eigenbestand im Wohnportfolio durch Zukäufe weiter gestärkt und Verträge über den Erwerb von rund 5.300 (Vorjahr: 8.900) Einheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 158,7 Mio. (Vorjahr: EUR 294,1 Mio.) geschlossen. Darüber hinaus hat die TAG in ihrem Portfolio im Jahr 2015 für laufende Instandhaltung sowie für Modernisierungen und Sanierungen Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 65,3 Mio. (Vorjahr: EUR 55,0 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 25,2 Mio. (Vorjahr: EUR 23,9 Mio.) und für aktivierungsfähige Investitionen EUR 40,1 Mio. (Vorjahr: EUR 31,1 Mio.) ausgegeben.

Finanzlage

Eigenkapital

Die Eigenkapitalquote liegt im Geschäftsjahr 2015 bei 29,5 % nach 26,9 % zum Ende des Vorjahres. Mit dieser Eigenkapitalquote ist der Konzern nach Ansicht des Vorstands sehr solide aufgestellt. Die im Geschäftsjahr erfolgten Wandlungen aus einer Wandelschuldverschreibung sowie das im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegene Konzernergebnis führten zu einer Stärkung der Eigenkapitalbasis.

Net Asset Value (NAV)

Im Unterschied zu unseren wesentlichen Wettbewerbern bewertet die TAG ihre 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 auch zu erwarten sind. Alle anderen Immobilien werden mit den historisch tatsächlich angefallenen Transaktionskosten für Share Deals (0,2 % des beizulegenden Zeitwerts) bewertet.

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des NAV, auch unter alternativer Berücksichtigung eines pauschalen Transaktionskostenabzugs für das gesamte Portfolio:

in EUR Mio.	31.12.2015	30.09.2015	31.12.2014
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.085,1	1.054,9	979,5
Latente Steuern	245,1	240,1	211,3
Derivative Finanzinstrumente	5,4	7,1	7,4
EPRA NAV	1.335,6	1.302,1	1.198,2
Abzug pauschaler Transaktionskosten	-207,6	-203,1	-185,1
EPRA NAV (nach pauschalem Transaktionskostenabzug)	1.128,0	1.099,0	1.013,1
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	125.469	125.469	118.586
EPRA NAV pro Aktie in EUR	10,64	10,38	10,10
EPRA NAV pro Aktie in EUR (nach Transaktionskosten)	8,99	8,76	8,54
Anzahl ausstehender Aktien in Tausend (verwässert)	134.986	134.986	132.523
EPRA NAV pro Aktie in EUR (verwässert)	10,45	10,20	9,85
EPRA NAV pro Aktie in EUR (verwässert, nach Transaktionskosten)	8,91	8,69	8,45

Die Erhöhung des NAV je Aktie im Geschäftsjahr 2015 von EUR 10,10 (bzw. EUR 9,89 nach Berücksichtigung der im Konzernanhang erläuterten Anpassung der Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter) auf EUR 10,64 resultiert im Wesentlichen aus der deutlichen Steigerung des Konzernergebnisses. Wesentlicher gegenläufiger Effekt war die im Geschäftsjahr 2015 gezahlte Dividende von EUR 0,50 je Aktie, die den NAV entsprechend reduzierte.

Finanzierung

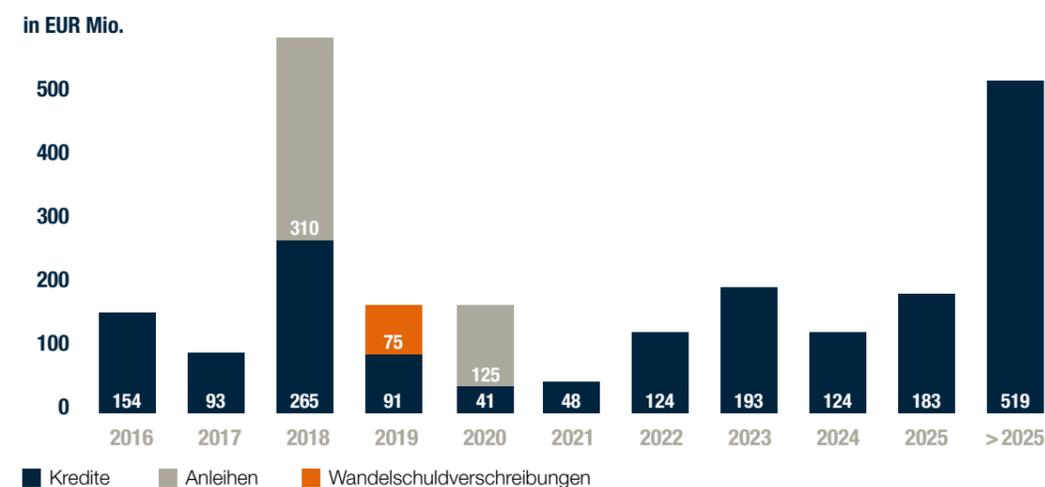
Die TAG stützt ihre Fremdfinanzierungen auf vier verschiedene Säulen. Neben grundbuchlich besicherten Bankkrediten in den Objekt- und Tochtergesellschaften nutzt die Gesellschaft mit Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen auch kapitalmarktbasierende Finanzierungen. Darüber hinaus stehen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

Im Geschäftsjahr reduzierten sich die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von EUR 1.903,7 Mio. auf EUR 1.834,9 Mio. unter anderem auf Grund der vorzeitigen Rückzahlung von Darlehen in Höhe von EUR 46,5 Mio. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit von unter einem Jahr betragen zum Jahresende 2015 EUR 204,1 Mio. im Vergleich zu EUR 106,0 Mio. zum Vorjahr. Durch Refinanzierungen von auslaufenden Bankverbindlichkeiten in 2015 konnte die TAG erneut eine Senkung des Zinsniveaus erreichen. Der durchschnittliche Zinssatz für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beträgt zum 31. Dezember 2015 unter Berücksichtigung von Zinnsicherungsgeschäften 3,11 % (Vorjahr: 3,44 %).

Der Buchwert der Wandelschuldverschreibungen beläuft sich zum Stichtag, einschließlich aufgelaufener Zinsverbindlichkeiten, auf EUR 71,0 Mio. (Vorjahr: EUR 105,5 Mio.). Im Juli 2015 hat die TAG die vorzeitige Kündigung einer zum Ende des Geschäftsjahres 2015 auslaufenden Wandelschuldverschreibung mit einem ursprünglichen Gesamtnennbetrag von EUR 66,6 Mio., einer Verzinsung von 6,5 % p. a. und einer ursprünglichen Laufzeit von fünf Jahren bekanntgegeben. Insgesamt wurden für die Wandelschuldverschreibung im Geschäftsjahr 2015 Wandlungsrechte mit einem Nennbetrag von EUR 31,6 Mio. ausgeübt. Auch eine von der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG im Geschäftsjahr 2010 begebene Wandelschuldverschreibung wurde im Mai 2015 zum Ende ihrer Laufzeit mit ihrem angewachsenen Nennbetrag von EUR 3,6 Mio. vollständig zurückgezahlt. Damit steht zum 31. Dezember 2015 nur noch eine Wandelschuldverschreibung im Nominalwert von EUR 74,5 Mio. aus, die im Juni 2019 ausläuft und mit 5,5 % p. a. verzinst wird. Da der Wandlungspreis dieser Schuldverschreibung zum 31. Dezember 2015 bei EUR 7,83 liegt, ist in Anbetracht des wesentlich höheren Börsenkurses (31. Dezember 2015 EUR 11,50 je Aktie) von einer vollständigen Wandlung in Eigenkapital zum Ende der Laufzeit auszugehen.

Der Buchwert der beiden von der TAG in 2013 und 2014 begebenen Unternehmensanleihen beträgt zum 31. Dezember 2015, einschließlich aufgelaufener Zinsverbindlichkeiten, wie im Vorjahr EUR 443,7 Mio. Die Zinssätze betragen 3,75 % und 5,125 % p. a. bei anfänglichen Laufzeiten zwischen fünf und sechs Jahren.

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2015 werden in der folgenden Übersicht dargestellt:



Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2016 zu verhandelnden Kredite turnusgemäß prolongiert werden. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die TAG nicht vereinbart. In Erwartung weiterhin 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 zum Stichtag insgesamt Kreditlinien von EUR 64,4 Mio. (Vorjahr: EUR 24 Mio.) zur Verfügung gestellt bekommen. Zum 31. Dezember 2015 waren diese in Höhe von EUR 53,1 Mio. (Vorjahr: EUR 5,0 Mio.) ausgenutzt.

Der Verschuldungsgrad des TAG Konzerns, der sich in der Kennzahl Loan to Value (LTV) niederschlägt, hat sich zum 31. Dezember 2015 auf 60,7% verringert (Vorjahr: 62,2%). Der LTV ergibt sich, indem man die Nettoliquiditätsposition (Finanzschulden abzüglich liquider Mittel einschließlich der bereits auf Notaranderkonten hinterlegten Kaufpreise) durch das Immobilienvermögen (abzüglich bereits vereinnahmter Anzahlungen auf Immobilienverkäufe) dividiert. Auch der LTV II, der in den Finanzschulden zusätzlich Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen beinhaltet, ist von 65,3% auf 62,7% zum 31. Dezember 2015 gesunken.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die TAG hat im Geschäftsjahr 2015 ihre wesentlichen operativen Kennzahlen, wie Mietwachstum und die Prozentpunkte im Leerstandsabbau, zum Teil deutlich steigern können. Bezogen auf den FFO I lag dieser mit EUR 76,3 Mio. über dem Niveau des Vorjahres von EUR 74,5 Mio., bezogen auf die einzelne Aktie ergab sich ein Anstieg des FFO I auf EUR 0,62 nach EUR 0,58 in 2014. Damit ist die Ergebnissituation weiter positiv und ansteigend. Die Eigenkapitalquote liegt mit 29,5% (Vorjahr: 26,9%) weiterhin auf einem gesunden Niveau. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist wettbewerbsfähig finanziert.

Dividendenvorschlag

Der Vorstand der TAG plant, vorbehaltlich der hierfür erforderlichen Zustimmung des Aufsichtsrats, auf Grund dieser positiven Entwicklung, für das Geschäftsjahr 2015 eine erhöhte Dividende von EUR 0,55 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,50 je Aktie) der Hauptversammlung zur Ausschüttung vorzuschlagen.

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

Personal

Die Mitarbeiter der TAG zum Ende des Geschäftsjahres sind in folgender Tabelle dargestellt:

	31.12.2015	31.12.2014
Operativ tätige Mitarbeiter	462	442
Verwaltung und Zentralbereiche	103	79
Hausmeister	201	134
Handwerker	15	0
Summe	781	655

Die Steigerung der Mitarbeiterzahl erfolgte im Rahmen des weiteren Unternehmenswachstums, insbesondere durch den Ausbau des konzerneigenen Hausmeister- und Handwerkerservices.

Daneben hat die TAG ihre Mitarbeiterzahl durch die Übernahme von zahlreichen Auszubildenden verstärkt sowie die Anzahl an Aushilfen und Mitarbeitern in Teilzeit erhöht.

Veränderungen in den Organen

Für die zum 31. Dezember 2014 bzw. 31. Januar 2015 ausgeschiedenen Arbeitnehmervertreterinnen, Frau Andrea Mäckler und Frau Wencke Röckendorf, wurden von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der TAG zum 1. Mai 2015 Herr Harald Kintzel und Herr Marco Schellenberg für einen Zeitraum von fünf Jahren neu in den Aufsichtsrat 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, die Quadratmetermiete und die erzielten Mieterlöse, als wesentliche Grundlage für die Entwicklung des FFO I, laufend beobachtet. Zur diesbezüglichen Entwicklung wird auf den vorstehenden Abschnitt „Grundlagen des Konzerns – Portfolio“ und die dortigen Ausführungen verwiesen.

III. Nachtragsbericht

Wesentliche nachtragspflichtige Ereignisse nach dem Stichtag waren nicht zu verzeichnen.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft ist weiterhin leicht im Aufschwung. Die Erwerbstätigkeit liegt auf Rekordniveau, die Arbeitslosigkeit sinkt und die Arbeitsmarktentwicklung ist grundsolide. Dank dieser Entwicklung stieg das Bruttoinlandsprodukt im vergangenen Jahr um 1,7%. Die steigende Flüchtlingsmigration macht aber gleichzeitig deutlich, dass sich Deutschland nicht von globalen Problemen abkoppeln kann. Angesichts der guten Lage der öffentlichen Haushalte und der bestehenden stabilen Wirtschaftslage wird erwartet, dass absehbare Ausgaben von Bund und Ländern zur Flüchtlingsmigration gut zu verkraften sind und der Staatshaushalt in den nächsten zwei Jahren mehr oder weniger ausgeglichen sein wird.

Der konjunkturelle Ausblick für Deutschland ist weiterhin verhalten positiv. Konkret wird für das laufende Jahr erwartet, dass der Export nach wie vor eine bedeutende Stütze darstellt und vor allem mit hohem privaten Konsum ein Bruttoinlandsprodukt von etwa 1,9% erreicht werden kann, so die Erwartung der Bundesregierung in der Jahresprojektion aus Januar 2016. Auch gemäß den Prognosen des Sachverständigenrats für Wirtschaft sowie der Bundesbank wird die deutsche Wirtschaft insgesamt minimal zulegen können, es wird ein Wirtschaftswachstum von 1,6% prognostiziert. Trotz dieser verhaltenen Einschätzungen dürfte Deutschland seine starke Wettbewerbsposition behalten. Für das Jahr 2016 wird eine verhaltene Fortsetzung des Aufschwungs von rund 1,9% (Ifo-Institut), 1,8% (Bundesbank) bzw. 1,6% (Sachverständigenrat) prognostiziert. Als Haupttreiber der Konjunktur in Deutschland wird unverändert der private Konsum genannt.

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 das Immobilienportfolio der TAG mit zum 31. Dezember 2015 rund 78.000 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 weiterzuentwickeln. 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.

Auf Grund der guten operativen Entwicklung, der erfolgreichen Integration der erworbenen Akquisitionen und der weiteren Reduktion der Finanzierungsaufwendungen prognostiziert die TAG für das Geschäftsjahr 2016, ohne weitere Akquisitionen und Verkäufe, einen FFO I je Aktie von EUR 0,67 bzw. auf absoluter Basis einen FFO I von EUR 84,0 Mio. bis EUR 85,0 Mio. Für das EBT wird in 2016 (ohne Bewertungsergebnisse aus Renditeliegenschaften und aus derivativen Finanzinstrumenten) ein Betrag von EUR 76,0 Mio. bis EUR 77,0 Mio. bzw. EUR 0,61 je Aktie erwartet. Für den NAV, nach Berücksichtigung einer Dividende von EUR 0,55, ist eine Steigerung auf rund EUR 10,80 bis EUR 10,90 je Aktie geplant.

Für die Leerstandsquote rechnen wir in Bezug auf unsere Wohneinheiten (basierend auf der Leerstandsquote zum 31. Dezember 2015, inklusive der Akquisitionen des Geschäftsjahres 2015, von 7,7%) mit einem weiteren Rückgang in einer Größenordnung von rund 1,0 Prozentpunkten (2015: 1,5 Prozentpunkte), für die Miete erwarten wir einen Anstieg auf „like for like-Basis“ in einer Größenordnung von rund 1,5% (2015: 1,6%) p. a. bzw. rund 2,5% (2015: 3,3%) p. a. inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau.

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 Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance-Systems stellt eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe dar.

Der Vorstand der TAG ist für die durchgängige und angemessene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. 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 Organisation und in die Arbeitsabläufe integriert ist. Jede Organisationseinheit hat grundsätzlich alle durch aktuelles und zukünftiges Handeln möglicherweise entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jours Fixes, 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 weiterverfolgt. 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, die ergänzend das Risikomanagement und die Einhaltung des internen Kontrollsystems überwacht. 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 Vermögensnachteiles sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit zu bewerten, um die jeweiligen Gefährdungspotenziale für den TAG Konzern aufzuzeigen. Einzelrisiken sind hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit anderen Risiken zu bewerten.

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 insbesondere durch die demografische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investoren in Deutschland beeinflusst und ist wesentlich von der regionalen Lage abhängig. Ein wesentlicher Faktor ist speziell 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 werden die allgemeine und regionale Marktentwicklung permanent beobachtet sowie die angebotenen Liegenschaften im Hinblick auf den Zustand des Objektes, deren Lage und Mieten eingehend analysiert. 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.

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 Sachverständigen 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, zum Beispiel 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.

Vom Fair Value der Immobilien sind die maßgeblichen Transaktionskosten in Abzug zu bringen. Die Höhe der bei der Immobilienbewertung 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 entsprechende Strukturierung der Transaktion 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 Werts 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 Werts 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 8,1 % (Vorjahr: 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 EUR 207,6 Mio. (Vorjahr: EUR 185,1 Mio.). Sollte für sämtliche Bundesländer kein Hauptmarkt identifizierbar sein und somit der Markt für Share Deals als vorteilhaftester Markt bei der Bewertung zur Anwendung kommen, ergäbe sich eine Aufwertung der Wohnimmobilien um rund EUR 52,4 Mio. (Vorjahr: EUR 75 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. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. Die TAG nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt rund EUR 1.434,7 Mio. (Vorjahr: rund EUR 1.518 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 2015 wurden innerhalb des Konzerns wie im Vorjahr alle wesentlichen Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten, vorzeitige Rückzahlungsverpflichtungen bestanden nicht.

Gleichermaßen sind für die emittierte Wandelanleihe 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 Wandelanleihe 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 fielen im abgelaufenen Geschäftsjahr noch 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 aus Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien, die über korrespondierende, durchsetzbare Regressansprüche hinausgehen können.

Vereinzelte wird eine Tochtergesellschaft der TAG noch 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“ bzw. „erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstückskürzung“ von wesentlicher Relevanz. Zudem sind die steuerneutrale Einstellung von Veräußerungsgewinnen in Rücklagen (z. B. nach § 6b EStG) sowie Grunderwerbsteuerfreie Anteilerwerbe 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 2015 bei 3,45 % (Vorjahr: 3,74 %), die durchschnittliche Laufzeit der Bankkredite lag bei 10,2 (Vorjahr: 11,0) 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 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 konzern-eigenen 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 in einem monatlichen Reporting dem Vorstand vorgelegt und auch an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

Die Finanzbuchhaltung bediente sich im Geschäftsjahr 2015 zur Erstellung der Abschlüsse konzern-einheitlich einem ERP-System (SAP-Promos).

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 zugrunde gelegt worden, die zum 31. Dezember 2015 bestanden haben:

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2015 beträgt EUR 136.596.330,00 nach EUR 131.712.859,00 zum 31. Dezember 2014. Das Grundkapital ist eingeteilt in 136.596.330 (Vorjahr: 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 von 11.127.178 (Vorjahr: 13.127.178) Stück, die die TAG zum Stichtag 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 2015 folgende direkte und indirekte Beteiligungen von mehr als 10% der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt:

- Flossbach von Storch AG, Köln, Deutschland
- Sun Life Financial Inc., Toronto, Kanada
- 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 Vorstands, Satzungsänderungen

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands 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 im abgelaufenen Geschäftsjahr 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 Vorstands 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 bislang keinen Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft verfügt über verschiedene bedingte Kapitalien, die die von der Gesellschaft in den letzten Jahren begebenen Wandelschuldverschreibungen unterlegen und die auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten sich im Geschäftsjahr 2015 verändert haben:

- 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), die mit Wirkung zum 21. August 2015 von der Gesellschaft gekündigt worden ist. Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten im Geschäftsjahr erhöhte sich das Grundkapital aus dieser Wandelschuldverschreibung um 4.883.471 Stückaktien.
- 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 das bedingte Kapital 2015/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 19. Juni 2015 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 20 Mio. Stückaktien bedingt erhöht. Diese Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, als auf Basis des Ermächtigungsbeschlusses vom 19. Juni 2015 Wandel- und Optionsschuldverschreibungen bis zum 18. Juni 2020 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 300 Mio. begeben und dessen Inhabern bzw. Gläubigern weitere Wandel- und Optionsrechte auf neue Aktien der TAG gewährt werden.

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 im Geschäftsjahr 2014 Gebrauch gemacht und 13.127.178 Aktien zurückerworben, wovon im Geschäftsjahr 2015 wieder 2.000.000 Aktien veräußert wurden. Alle 11.127.178 (Vorjahr: 6.400.000) eigenen Aktien werden zum Stichtag von einer 100%igen Tochtergesellschaft gehalten.

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 Übernahmeangebots stehen

Die TAG verfügt über Kreditlinien bei Banken über insgesamt EUR 5,69 Mio. (Vorjahr: EUR 6,35 Mio.), die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder im Falle eines Kontrollwechsels auf Ebene der TAG Immobilien AG die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben könnten. Darüber hinaus sind zahlreiche Regelungen zu einem Kontrollwechsel auch in Darlehensverträgen der Tochtergesellschaften und in deren allgemeinen Bedingungen enthalten, die in erster Linie nur die Ebene der Tochtergesellschaften und deren Gesellschafterwechsel erfassen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Darlehensgeber auch im Falle eines Wechsels des mittelbaren Gesellschafters Rechte aus einem Kontrollwechsel geltend machen könnten.

Die noch ausstehende Wandelschuldverschreibung über EUR 74,5 Mio. bzw. ursprünglich EUR 85,3 Mio., fällig im Juni 2019, sieht 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 mit Laufzeiten von fünf bzw. sechs Jahren 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 Vorstands 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 Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmer getroffen sind

Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands 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 im Bereich „Investor Relations/Corporate Governance/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, in den Folgejahren vom Aufsichtsrat überprüft und in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 präzisiert, indem ergänzende Parameter in die Bemessungsgrundlage einfließen sowie die zu leistenden Maximaltantiemen (Kappungsgrenzen) erhöht wurden. Zudem orientieren sich die Parameter nun ausschließlich an der Wertentwicklung je Aktie.

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 (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende)
- Entwicklung des Net-Asset-Value je Aktie im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende)
- Entwicklung des FFO I je Aktie im Geschäftsjahr
- Entwicklung des EBT (Ergebnis vor Steuern) je Aktie 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 ratierlich, d. h. über einen Zeitraum von drei Jahren, und kann bei einer negativen Unternehmensentwicklung entsprechend korrigiert werden. Dadurch ist eine Berücksichtigung der langfristigen Unternehmensentwicklung sichergestellt.

Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile. Es wurde wie im Vorjahr eine Kappungsgrenze der variablen Vergütung auf TEUR 250 festgelegt. 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 oder des Aufsichtsratsmandats in der Colonia Real Estate AG oder von Geschäftsführungs- bzw. Aufsichtsratspositionen in anderen Tochtergesellschaften stehen den Mitgliedern des Vorstands keine weiteren Tantiemen oder doppelten Vergütungen zu. Die variable Vergütung wird ausschließlich auf der Ebene der TAG Immobilien AG festgelegt und dieser belastet. Nebentätigkeiten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

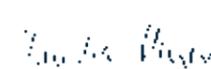
Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), d. h. wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Einfluss ausüben, stehen den Mitgliedern des Vorstands das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer sechsmonatigen 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. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandsverträge die Regelung, dass Zahlungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrages vergüten dürfen.

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht.

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, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln sowie Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen.

Die erfolgsunabhängige Vergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt (Fixum), das in gleichen monatlichen Raten ausgezahlt wird. Zum Teil nutzen die Vorstände einen Dienstwagen, der als geldwerter Vorteil entsprechend versteuert wird. Für weitere Angaben zur Vergütung der Vorstandsmitglieder wird im Übrigen auf den Konzernanhang verwiesen.

Hamburg, 9. März 2016



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	Anhang	31.12.2015	31.12.2014 (angepasst*)	01.01.2014 (angepasst*)
Langfristige Vermögenswerte				
Renditeliegenschaften	(1)	3.531.108	3.331.600	3.544.075
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	2.959	3.831	5.142
Sachanlagen	(3)	14.668	14.422	13.028
Anteile an assoziierten Unternehmen	(4)	114	146	119
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	12.956	12.659	18.178
Latente Steuern	(6)	43.627	58.981	50.341
		3.605.432	3.421.639	3.630.883
Kurzfristige Vermögenswerte				
Immobilien des Vorratsvermögens	(7)	12.809	19.308	46.874
Andere Vorräte	(7)	348	677	618
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	29.859	70.693	16.221
Ertragsteuererstattungsansprüche	(6)	5.000	1.953	3.293
Derivative Finanzinstrumente	(21)	14	3.551	8.884
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(9)	13.194	10.269	14.984
Liquide Mittel	(10)	103.833	196.646	85.326
		165.057	303.097	176.200
Zur Veräußerung bestimmtes, langfristiges Vermögen	(11)	23.710	9.510	5.969
		3.794.199	3.734.246	3.813.052

* zur Anpassung siehe Abschnitt „Anpassungen von Vergleichszahlen des Vorjahres“ im Konzernanhang

Passiva in TEUR	Anhang	31.12.2015	31.12.2014 (angepasst*)	01.01.2014 (angepasst*)
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	(12)	125.469	118.586	131.298
Kapitalrücklage	(13)	618.317	582.002	680.040
Andere Rücklagen	(14)	-2.400	-5.665	-10.930
Bilanzgewinn	(15)	343.735	258.728	281.040
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		1.085.121	953.651	1.081.448
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(16)	35.431	51.402	45.918
		1.120.552	1.005.053	1.127.366
Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(17)	1.630.787	1.797.751	1.947.049
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(19)	434.967	434.972	197.006
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(20)	70.942	69.925	106.125
Derivative Finanzinstrumente	(21)	1.390	5.447	13.519
Rückstellungen für Pensionen	(18)	6.020	6.317	5.618
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(22)	3.354	3.445	293
Latente Steuern	(6)	231.589	211.120	170.438
		2.379.049	2.528.977	2.440.048
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Sonstige Rückstellungen	(23)	17.285	16.429	24.214
Ertragsteuerschulden	(6)	6.162	6.925	9.423
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(17)	204.088	105.959	179.534
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(24)	14.629	9.147	11.385
Derivative Finanzinstrumente	(21)	4.044	5.481	9.166
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(19)	8.764	8.764	4.100
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(20)	34	35.539	190
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(25)	39.592	11.972	7.626
		294.598	200.216	245.638
		3.794.199	3.734.246	3.813.052

* zur Anpassung siehe Abschnitt „Anpassungen von Vergleichszahlen des Vorjahres“ im Konzernanhang

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2014
Gesamte Umsatzerlöse		461.226	521.581
Umsätze aus Vermietung	(26)	259.284	248.875
Aufwendungen aus Vermietung	(26)	-47.630	-46.261
Mietergebnis		211.654	202.614
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	(27)	9.016	14.317
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	(27)	-9.107	-13.694
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		-91	623
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(27)	191.100	256.525
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(27)	-170.941	-216.186
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		20.159	40.339
Umsätze aus Dienstleistungen	(28)	1.826	1.864
Aufwendungen aus Dienstleistungen	(28)	-1.194	-378
Dienstleistungsergebnis		632	1.486
Sonstige betriebliche Erträge	(29)	5.772	10.943
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(30)	62.052	19.249
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	(30)	36.871	27.550
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften		98.923	46.799
Rohergebnis		337.049	302.804
Personalaufwand	(31)	-35.246	-33.747
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(32)	-3.110	-3.375
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(33)	-5.187	-13.014
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(34)	-22.407	-22.590
EBIT		271.099	230.078
Beteiligungsergebnis	(35)	311	727
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(4)	-32	27
Abschreibungen auf Finanzanlagen	(36)	-469	0
Zinsertrag	(37)	3.545	3.990
Zinsaufwand	(37)	-99.370	-113.631
EBT		175.084	121.191
Ertragsteuern	(6)	-27.715	-53.162
Sonstige Steuern	(38)	-48	-200
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		147.321	67.829
Aufgegebene Geschäftsbereiche			
Ergebnis nach Steuern der aufgegebenen Geschäftsbereiche		0	-38.865
Konzernergebnis		147.321	28.964
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(16)	2.020	5.319
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		145.301	23.645
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	(39)	1,18	0,18
Verwässertes Ergebnis je Aktie	(39)	1,12	0,18

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2014
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung		147.321	28.964
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge Accounting	(14)	4.312	9.485
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	(6)	-1.031	-3.087
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		3.281	6.398
Konzerngesamtergebnis		150.602	35.362
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(16)	2.020	5.898
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		148.582	29.464

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2014
Konzernergebnis		147.321	28.964
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	(37)	95.825	109.641
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	(6)	383	925
Abschreibungen immaterielles Vermögen, Sach- und Finanzanlagen	(32, 36)	3.580	3.375
Ergebnis assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	(4, 5)	-279	-27
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	(30)	-98.923	-46.799
Verlust aus dem Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs		0	34.024
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	(1, 27)	-20.159	-40.339
Ergebnis aus Verkäufen von immateriellem Vermögen und Sachanlagen		55	0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(33)	5.187	13.014
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	(6)	27.332	46.100
Veränderungen der Rückstellungen	(18, 23)	559	-6.963
Erhaltene Zinsen	(37)	1.664	1.749
Gezahlte Zinsen	(37)	-85.934	-89.124
Ertragsteuerzahlungen		-3.883	865
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva		-1.865	-5.857
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva		7.612	30.990
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		78.475	80.538

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2014
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	(1, 27)	202.905	149.184
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	-282.321	-241.498
Einzahlungen aus dem Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs (abzüglich übertragener liquider Mittel)		0	70.282
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellem Vermögen und Sachanlagen		34	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2, 3)	-2.951	-3.458
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	(5)	1.706	741
Einzahlungen aus Verkäufen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	(11)	0	44.871
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-80.627	20.122
Erwerb eigener Anteile	(12)	0	-122.083
Kosten der Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	(13)	0	-699
Einzahlung aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	(19)	0	238.300
Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	(19)	0	-371
Auszahlungen für die Rückzahlung von Wandelschuldverschreibungen	(20)	-4.324	0
Dividendenzahlung		-60.294	-45.954
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter		-550	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	(17)	110.616	170.529
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	(17)	-118.803	-247.872
Auszahlungen für Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel		0	-158
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-73.355	-8.308
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-75.507	92.352
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		171.433	79.008
Währungsumrechnung	(14)	-16	73
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		95.910	171.433

KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anhang	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Bilanzgewinn/-verlust	Summe		
				Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Währungsumrechnung				
Stand 01.01.2015 (historisch*)		118.586	607.860	46	-5.727	16	258.728	979.509	25.544	1.005.053
Anpassung von Vergleichszahlen des Vorjahres*		0	-25.858	0	0	0	0	-25.858	25.858	0
Stand 01.01.2015 (angepasst*)		118.586	582.002	46	-5.727	16	258.728	953.651	51.402	1.005.053
Konzernergebnis		0	0	0	0	0	145.301	145.301	2.020	147.321
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	3.281	0	0	3.281	0	3.281
Konzerngesamtergebnis		0	0	0	3.281	0	145.301	148.582	2.020	150.602
Ausgabe eigener Anteile gegen Colonia-Aktien	(12)	2.000	17.294	0	0	0	0	19.294	-19.294	0
Latente Steuern Wandelanleihen	(6, 20)	0	-7.860	0	0	0	0	-7.860	0	-7.860
Veräußerung von Tochtergesellschaften		0	0	0	0	0	0	0	-401	-401
Erstkonsolidierung Immobilienobjektgesellschaften		0	29	0	0	0	0	29	2.242	2.271
Kapitalerhöhung aus Wandlungen	(12, 20)	4.883	26.852	0	0	0	0	31.735	12	31.747
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter		0	0	0	0	0	0	0	-550	-550
Ausschüttung		0	0	0	0	0	-60.294	-60.294	0	-60.294
Währungsumrechnung	(14)	0	0	0	0	-16	0	-16	0	-16
Stand 31.12.2015		125.469	618.317	46	-2.446	0	343.735	1.085.121	35.431	1.120.552
Stand 01.01.2014 (historisch*)		131.298	705.898	527	-11.546	89	281.040	1.107.306	20.060	1.127.366
Anpassung von Vergleichszahlen des Vorjahres*		0	-25.858	0	0	0	0	-25.858	25.858	0
Stand 01.01.2014 (angepasst*)		131.298	680.040	527	-11.546	89	281.040	1.081.448	45.918	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)	-13.127	-108.475	-481	0	0	0	-122.083	0	-122.083
Latente Steuern Wandelanleihen	(6, 20)	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 Wandlungen	(12, 20)	415	2.354	0	0	0	0	2.769	0	2.769
Kosten Erwerb eigener Anteile (nach Ertragsteuern)		0	-473	0	0	0	0	-473	0	-473
Ausschüttung		0	0	0	0	0	-45.957	-45.957	0	-45.957
Währungsumrechnung	(14)	0	0	0	0	-73	0	-73	0	-73
Stand 31.12.2014		118.586	582.002	46	-5.727	16	258.728	953.651	51.402	1.005.053

* zur Anpassung siehe Abschnitt „Anpassungen von Vergleichszahlen des Vorjahres“ im Konzernanhang

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in TEUR		Wohnen nach LIM-Regionen									Übrige Aktivitäten	Konsolidierung	Summe
		LIM Berlin	LIM Dresden	LIM Rhein-Ruhr	LIM Erfurt	LIM Gera	LIM Hamburg	LIM Leipzig	LIM Rosstock	LIM Salzgitter			
		Segmentumsatzerlöse	2015	34.523	40.482	18.531	28.137	28.824	27.774	28.041			
	2014	48.099	34.745	16.797	23.906	24.633	23.968	25.266	17.021	29.287	14.403	-752	257.373
Umsatzerlöse Vermietung	2015	34.523	40.482	18.531	28.137	28.824	27.774	28.041	18.691	28.781	6.353	-853	259.284
	2014	48.099	34.745	16.797	23.906	24.633	23.968	25.266	17.021	29.287	14.403	-752	257.373
Segmentaufwand	2015	-6.555	-8.508	-4.948	-5.412	-6.222	-6.890	-4.442	-3.785	-9.362	-1.531	5.692	-51.963
	2014	-7.430	-4.630	-5.238	-4.802	-5.857	-5.346	-4.855	-3.431	-11.475	-3.332	3.316	-53.080
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	2015	-3.274	-4.137	-2.039	-3.096	-3.142	-2.447	-2.307	-1.706	-3.892	-786	4.509	-22.317
	2014	-2.735	-2.201	-1.893	-2.315	-3.389	-1.943	-2.272	-1.394	-4.531	-2.053	2.183	-22.543
Instandhaltung	2015	-2.822	-4.041	-2.380	-1.603	-2.778	-3.269	-2.090	-1.848	-5.163	-405	1.183	-25.216
	2014	-4.220	-2.374	-2.483	-1.621	-2.364	-2.690	-2.140	-1.624	-5.662	-1.247	1.133	-25.292
Abschreibung auf Mietförderung	2015	-536	-414	-606	-746	-353	-1.226	-196	-250	-309	-358	0	-4.994
	2014	-563	-359	-874	-900	-322	-738	-503	-433	-1.294	-51	0	-6.037
Sonstige Erträge/Aufwendungen	2015	77	84	77	33	51	52	151	19	2	18	0	564
	2014	88	304	12	34	218	25	60	20	12	19	0	792
Segmentergebnis	2015	27.968	31.974	13.583	22.725	22.602	20.884	23.599	14.906	19.419	4.822	4.839	207.321
	2014	40.669	30.115	11.559	19.104	18.776	18.622	20.411	13.590	17.812	11.071	2.564	204.293
Segmentvermögen	2015	517.732	541.823	302.309	384.077	372.940	391.189	372.698	260.238	375.247	59.644	0	3.577.899
	2014	484.671	519.387	233.363	359.514	371.182	332.401	339.759	241.503	360.916	128.572	0	3.371.269

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 2015 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:

Standard	Inhalt
IFRIC 21	Abgaben
Verbesserungen zu IFRS 2011–2013	Änderungen zu IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40
Änderungen zu IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge
Verbesserungen zu IFRS 2010–2012	Änderungen zu IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38

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		
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 27	Equity-Methode in separaten Abschlüssen	01.01.2016
Verbesserungen zu IFRS 2012 – 2014	Änderungen zu IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34	01.01.2016
EU Endorsement noch ausstehend		
IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.2018
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	01.01.2016
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	unbestimmt
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht	01.01.2016
Änderungen zu IAS 7	Kapitalflussrechnungen: Angabeninitiative	01.01.2017
Änderungen zu IAS 12	Ertragsteuern: Klarstellungen	01.01.2017

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

Der Sitz der Muttergesellschaft befindet sich unter der Anschrift Steckelhorn 5, 20457 Hamburg.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, 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 Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern.

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. Eine Schweizer Tochtergesellschaft wurde zu Beginn des Geschäftsjahres veräußert. Der Sitz der Tochtergesellschaften in den Niederlanden und in Luxemburg wurde im Rahmen eines grenzüberschreitenden Formwechsels nach Deutschland verlagert, sodass zum Geschäftsjahresende sämtliche Tochtergesellschaften ihren Sitz in Deutschland haben.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht der TAG wurden durch den Vorstand am 9. März 2016 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

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

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

Werden Anteile an bereits zuvor voll konsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Anteilserwerb 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 und Verkauf von Immobilienobjektliedenschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Immobilienobjektliedenschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Immobilienobjektliedenschaften 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 ebenfalls eliminiert.

Anteile am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis, die nicht der TAG zuzurechnen sind, 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.

Die Angaben zu den Beteiligungsquoten bei den vollkonsolidierten und „at equity“ bilanzierten Unternehmen sowie den übrigen Beteiligungen betreffen jeweils die zum Teil über mehrere Konzernstufen durchgerechneten Kapitalanteile 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, Hamburg
- TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg
- TAG Wohnen & Service GmbH, Hamburg
- TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Hamburg
- Ingenieur-Kontraktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigbau mit beschränkter Haftung i.L., Leipzig
- TAG Brandenburg-Immobilien GmbH (vormals: TAG Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH), Hamburg
- Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Hamburg
- Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Hamburg
- Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Hamburg
- TAG Nordimmobilien GmbH, Hamburg (vormals: 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
- 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
- TAG Wohnen GmbH, Hamburg
- TAG TSA Wohnimmobilien 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
- Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg (98 %)
- Colonia Real Estate AG, Hamburg (87 %, 2014: 79 %)
- Colonia Wohnen GmbH, Hamburg (87 %, 2014: 79 %)
- Colonia Portfolio Ost GmbH, Hamburg (87 %, 2014: 79 %)
- Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg (87 %, 2014: 79 %)
- Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg (87 %, 2014: 79 %)
- Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg (87 %, 2014: 79 %)
- Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg (87 %, 2014: 79 %)
- Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg (87 %, 2014: 79 %)
- TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg (88 %, 2014: Grasmus Holding B.V., Maastricht/Niederlande (80 %))
- Emersion Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Hamburg (88 %, 2014: 80 %)
- Domus Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Hamburg (88 %, 2014: 80 %)
- TAG Potsdam-Immobilien GmbH, Hamburg
- TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg 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

Die zuvor nicht einbezogene TAG Handwerkerservice GmbH (vormals: Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH), Hamburg, wurde zum 01. April 2015 in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

Im Wege der Erstkonsolidierung neu erworbener Gesellschaften wurden folgende Gesellschaften zum 31. Januar 2015 erstmalig in den Konsolidierungskreis aufgenommen:

- TAG Bartol Immobilien GmbH, Hamburg (94,8 %, vormals: Bartol Properties S.à.r.l., Luxemburg)
- TAG Certram Immobilien GmbH, Hamburg (94,8 %, vormals: Certram Properties S.à.r.l., Luxemburg)
- TAG Sivaka Immobilien GmbH, Hamburg (94,8 %, vormals: Sivaka German Properties S.à.r.l., Luxemburg)
- TAG Zidal Immobilien GmbH, Hamburg (94,8 %, vormals: Zidal Properties S.à.r.l., Luxemburg)

Die neu gegründete Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg (87 %) wurde zum 31. Dezember 2015 erstmalig in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

Die Anteile an der Gimag Immobilien AG, Zug/Schweiz, wurden mit Wirkung zum 01. Januar 2015 verkauft.

Die TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Hamburg, wurde zum 31. Dezember 2015 veräußert.

Die TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg, wurde zum 1. Januar 2015 auf die TAG Wohnen & Service GmbH verschmolzen. Die TAG Wohnungsgesellschaft Berlin Süd-West mbH, Berlin, wurde zum 1. Januar 2015 auf die TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH, Hamburg, verschmolzen. Die Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Hamburg, wurde zum 1. Oktober 2015 auf die TAG Wohnen & Service GmbH, Hamburg, verschmolzen. Die Wasserkraftanlage Gückelsberg OHG, Leipzig, wurde mit Vertrag vom 05. Februar 2015 aufgelöst.

Nachfolgende Unternehmen sind für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogen:

Nicht einbezogene Unternehmen	Beteiligungsquote %	Ergebnis 2015 TEUR	Eigenkapital 31.12.2015 TEUR
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg*	100	6	273

* Angaben nach HGB

Die Trinom Hausverwaltungs GmbH i.L., Leipzig, ist erloschen.

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 (20 %)

Für die assoziierten Unternehmen sind zum 31. Dezember 2015 die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen vorhanden:

Assoziierte Unternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Umsatzerlöse TEUR	Ergebnis TEUR
GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG	690 (Vorjahr: 834)	553 (Vorjahr: 634)	98 (Vorjahr: 5.809)	-63 (Vorjahr: 48)
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH	34 (Vorjahr: 34)	0 (Vorjahr: 0)	0 (Vorjahr: 0)	0 (Vorjahr: 0)
Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l.*	263.895 (Vorjahr: 294.355)	264.353 (Vorjahr: 283.712)	11.449 (Vorjahr: 24.303)	-11.101 (Vorjahr: 0)

* Zahlen basieren auf dem Lux GAAP-Abschluss für den Zeitraum vom 31. Mai bis zum 31. Dezember 2014 (Vorjahreszahlen: HGB-Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013)

Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH und damit verbundene Aufgabe des Geschäftsbereichs Gewerbeimmobilien in 2014

Mit Vertrag vom 28. März 2014 veräußerte die TAG 80 % ihrer Geschäftsanteile an der Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l. (vormals: TAG Gewerbeimmobilien GmbH). 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
Nettovermögenswerte 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 Buchwerts 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 2014 überarbeitet und die gestundete Restkaufpreisforderung 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“.

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
Erträge	10.348
Aufwendungen	-13.869
EBT	-3.521
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-784
Ergebnis nach Steuern aufgegebenen Geschäftsbereich	-4.305
Veräußerungsgewinn	1.004
Wertberichtigung auf Restkaufpreisforderungen	-35.564
Ergebnis nach Steuern aufgegebenen Geschäftsbereich (gesamt)	-38.865
Ergebnis je Aktie des aufgegebenen Geschäftsbereichs	
unverwässert (in EUR)	-0,30
verwässert (in EUR)	-0,30

Der Nettozufluss 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
Nettozufluss an Zahlungsmitteln	70.282

In der Konzernkapitalflussrechnung sind folgende Zahlungsströme dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen:

	2014 TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.591
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.705
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.328
Gesamter Cashflow des aufgegebenen Geschäftsbereichs	3.968

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 immaterielles Vermögen 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 drei 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 immaterielles Vermögen 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 langfristigen Forderungen, ausgewiesen als Andere finanzielle Vermögenswerte, werden der Kategorie Kredite und Forderungen zugeordnet. Kredite und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht an 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 substanzieller Hinweis vorliegt, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Grundlage dieser Betrachtung ist im Wesentlichen die Altersstruktur der Vermögenswerte.

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

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten enthalten die Immobilien, bei denen bereits bei Erwerb von einem Wiederverkauf ausgegangen wurde. Bei Aufgabe der Veräußerungsabsicht erfolgt eine Umgliederung in die Renditeliegenschaften.

Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden sowie latente Steuern

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

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

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede 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. Die aktiven latenten Steuern wurden 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 Ertragsteuern 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 Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

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

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 Zeitwerts von Derivaten, der sich für Cashflow Hedges variabel verzinslicher Darlehen eignet und als solche designiert worden ist, wird im Eigenkapital innerhalb einer Rücklage für Hedge Accounting unter Berücksichtigung latenter Ertragsteuereffekte 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 und Bau-Verein. Die Aufwendungen für die im Rahmen dieser Versorgungspläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Der als Schuld zu erfassende Betrag ist die Summe der Barwerte der leistungsorientierten Verpflichtung und der nicht ergebniswirksam erfassten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste abzüglich eines noch nicht erfassten nachzuerrechnenden Dienstzeitaufwands und des beizulegenden Zeitwerts des zur unmittelbaren Erfüllung gegebenenfalls vorhandenen Planvermögens.

Die TAG zahlt zudem auf Grund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger.

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 denen 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 Betriebs- und Heizkosten.

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

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Ermessensentscheidungen

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

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

Schätzungen

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

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen. Entsprechend werden Faktoren wie zukünftige Mieterträge oder anzuwendende Kalkulationszinssätze durch die TAG in Zusammenarbeit mit dem Sachverständigen 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 3.531,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3.331,6 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 12,8 Mio. (Vorjahr: EUR 19,3 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 13,0 Mio. (Vorjahr: EUR 12,7 Mio.) und betrifft Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, Ausleihungen an diese Beteiligungsgesellschaften sowie sonstige langfristige Forderungen.

- Aus der Veräußerung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH 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 sind derzeit mit sehr hoher Unsicherheit behaftet, sodass diese Forderung zum 31. Dezember 2015 mit einem Wert von EUR 1,00 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 Management GmbH resultierte eine Restkaufpreisforderung von nominal rund EUR 11,7 Mio. In 2014 wurde diese Forderung durch einen Besserungsschein ersetzt und in voller Höhe wertberichtigt, der Buchwert der Forderung beträgt seitdem EUR 1,00. 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 Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf EUR 17,3 Mio. (Vorjahr: EUR 16,4 Mio.).

Anpassung von Vergleichszahlen des Vorjahres innerhalb des Konzerneigenkapitals

Die TAG hat im Februar 2015 weitere 3,6 Mio. Stück 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. Der Bestand an eigenen Aktien, die von der TAG gehalten werden, verringerte sich durch diesen Tausch von ursprünglich 13.127.178 Stück auf nunmehr 11.127.178 Stück.

Im Zusammenhang mit diesem Aktienerwerb wurde die bilanzielle Behandlung von Aktienerwerben aus Vorjahren, die nach Mehrheitsübernahme an der Colonia Real Estate AG ab dem Geschäftsjahr 2011 erfolgten, noch einmal überprüft. Im Ergebnis war eine Anpassung der Vergleichszahlen des Vorjahres, d. h. im vorliegenden Abschluss in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014 und zum 1. Januar 2014, vorzunehmen. Während in Vorjahren bei Aktienerwerben der Buchwert der Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter jeweils um den beizulegenden Zeitwert dieser Aktien reduziert wurde, wird nunmehr der Buchwertabgang proportional im Verhältnis der erworbenen Anteile zu den gesamten noch von Dritten gehaltenen Aktien ermittelt.

Durch diese Korrektur erhöhten sich die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter zum 1. Januar 2014 sowie zum 31. Dezember 2014 um jeweils TEUR 25.858. In gleicher Höhe reduzierten sich jeweils die Kapitalrücklage und damit das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Eigenkapital. Das gesamte Konzerneigenkapital, also unter Einbezug der Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter, blieb unverändert, auch ergaben sich keine Auswirkungen auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die Konzernkapitalflussrechnung.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Bewertungsgewinne in Höhe von EUR 148,3 Mio. (Vorjahr: EUR 209,3 Mio.) und Bewertungsverluste in Höhe von EUR 49,4 Mio. (Vorjahr: EUR 162,5 Mio.) realisiert. Das Bewertungsergebnis von Renditeliegenschaften betrug insgesamt EUR 98,9 Mio. (Vorjahr: EUR 46,8 Mio.). Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar.

Renditeliegenschaften	TEUR
Stand per 01.01.2014	3.544.075
Veräußerung der TAG Gewerbe	-293.917
Zugang durch sonstige Erwerbe	210.077
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	30.373
Übertragung aus dem Vorratsvermögen	16.125
Übertragung in das Sachanlagevermögen	-1.155
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-59.311
Veräußerungen	-161.466
Marktwertveränderungen	46.799
Stand per 31.12.2014	3.331.600
Zugang durch sonstige Erwerbe	240.665
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	41.655
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-102.348
Veräußerungen	-79.387
Marktwertveränderungen	98.923
Stand per 31.12.2015	3.531.108

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind nahezu vollständig besichert, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen.

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

Renditeliegenschaften	2015 TEUR	2014 TEUR
Mieterlöse	248.215	246.569
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-45.430	-45.168
Gesamt	202.785	201.401

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt in der Regel zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinnten 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	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Marktwert (in EUR Mio.)	511,7	470,7	539,7	512,9	281,6	233,1
Nettokaltmietertrag (in TEUR)	2.637	2.823	3.350	2.882	1.425	1.403
Leerstand (in %)	5,5	5,8	11,3	9,8	4,0	4,0
Bewertungsparameter (durchschnittlich)						
Nettomarktmiettertrag zu Marktmiete (in %)	89,5	90,3	94,8	94,1	92,2	93,1
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,7	0,7	0,6	0,6	0,9	1,0
Instandhaltungskosten (in EUR/m ²)	7,2	7,2	7,8	7,9	7,5	8,1
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	213,1	208,5	226,4	230,5	230,0	250,7
Struktureller Leerstand (in %)	3,7	3,4	4,1	3,8	1,7	1,9
Diskontierungszinssatz (in %)	6,0	5,9	6,3	6,3	5,9	6,5
Kapitalisierungszinssatz (in %)	5,3	5,3	5,7	5,6	4,9	5,5

Segment	Erfurt		Gera		Hamburg	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Marktwert (in EUR Mio.)	383,6	359,4	371,9	370,6	380,5	326,8
Nettokaltmietertrag (in TEUR)	2.332	2.136	2.392	2.352	2.338	2.017
Leerstand (in %)	7,0	8,2	12,3	14,2	6,9	8,1
Bewertungsparameter (durchschnittlich)						
Nettomarktmiettertrag zu Marktmiete (in %)	94,4	93,7	92,6	90,7	93,1	93,5
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,7	0,7	0,5	0,5	0,8	0,8
Instandhaltungskosten (in EUR/m ²)	7,9	7,8	7,5	7,4	7,3	7,2
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	219,4	221,0	221,1	221,3	232,9	227,9
Struktureller Leerstand (in %)	2,5	2,3	5,2	5,3	2,5	2,6
Diskontierungszinssatz (in %)	6,4	6,3	6,3	6,3	6,1	6,1
Kapitalisierungszinssatz (in %)	5,7	5,6	5,8	5,8	5,2	5,2

Segment	Leipzig		Rostock		Salzgitter	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Marktwert (in EUR Mio.)	369,1	335,2	259,7	234,6	375,2	360,9
Nettokaltmietertrag (in TEUR)	2.273	2.161	1.538	1.377	2.392	2.289
Leerstand (in %)	7,2	8,2	6,9	7,9	14,5	17,3
Bewertungsparameter (durchschnittlich)						
Nettomarktmiettertrag zu Marktmiete (in %)	94,9	94,5	93,8	94,0	91,7	93,1
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5
Instandhaltungskosten (in EUR/m ²)	7,3	7,4	7,8	7,7	7,7	7,7
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	220,4	224,8	223,4	222,2	212,6	208,8
Struktureller Leerstand (in %)	4,7	4,7	3,3	3,2	5,6	7,2
Diskontierungszinssatz (in %)	6,1	6,1	6,1	6,2	6,5	6,3
Kapitalisierungszinssatz (in %)	5,7	5,7	5,7	5,7	6,0	5,8

Der Bewertung liegen Mieterlisten bzw. Leerstände zum 30. Juni des jeweiligen Geschäftsjahres zugrunde. Wertschwankungen bis zum 31. Dezember eines Jahres werden berücksichtigt, soweit Anzeichen für wesentliche Abweichungen erkennbar sind.

Das Segment Übrige beinhaltet Restaktivitäten im Bereich Gewerbeimmobilien sowie die durch den Konzern betriebenen Boardinghäuser. Der Marktwert der dort enthaltenen Renditeliegenschaften verminderte sich auf Grund von Verkäufen auf EUR 58,0 Mio. (Vorjahr: EUR 127,2 Mio.).

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 Immobilien-gesellschaften, 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 Markts 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 Werts 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 unverändert zum Vorjahr mit 0,2 % in Abzug gebracht. Weitere Wertzu- oder -abschläge zur Bestimmung des beizulegenden Werts für Share Deals wurden nicht berücksichtigt. Für Immobilienbestände in den übrigen Bundesländern, d.h. in allen alten Bundesländern außer Niedersachsen, wurde mangels gegenteiligen Nachweises der Markt für Asset Deals als Hauptmarkt angenommen. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich hier durchschnittlich auf 8,1 % (Vorjahr: 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 Prozentpunkte reduziert sich der beizulegende Zeitwert um EUR 281 Mio. (Vorjahr: EUR 276 Mio.), bei einer Minderung um 0,5 Prozentpunkte erhöht er sich um EUR 338 Mio. (Vorjahr: EUR 331 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 Markts für Asset Deals als Hauptmarkt für alle Bundesländer ergäbe sich eine Abwertung der Wohnimmobilien um EUR 208 Mio. (Vorjahr: EUR 185 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 EUR 52 Mio. (Vorjahr: EUR 75 Mio.).

2. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt:

Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR
Stand per 01.01.2014	6.676
Zugänge	1.020
Stand per 31.12.2014	7.696
Zugänge	699
Abgänge	-377
Stand per 31.12.2015	8.018
Kumulierte Abschreibungen	TEUR
Stand per 01.01.2014	1.534
Zugänge	2.331
Stand per 31.12.2014	3.865
Zugänge	1.493
Abgänge	-299
Stand per 31.12.2015	5.059
Buchwert 31.12.2014	3.831
Buchwert 31.12.2015	2.959

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 Geschäftsausstattung TEUR	Summe TEUR
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand per 01.01.2014	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
Zugänge	0	2.252	2.252
Abgänge	-420	-390	-810
Stand per 31.12.2015	11.494	8.334	19.828

Sachanlagen	Immobilien TEUR	Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR	Summe TEUR
Kumulierte Abschreibungen			
Stand per 01.01.2014	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
Zugänge	202	1.416	1.618
Abgänge	-42	-379	-422
Stand per 31.12.2015	1.222	3.938	5.160
Buchwert 31.12.2014	10.852	3.570	14.422
Buchwert 31.12.2015	10.272	4.396	14.668

Die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien sind vollständig durch Grundpfandrechte oder die Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

4. Anteile an assoziierten Unternehmen

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

5. Andere finanzielle Vermögenswerte

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

Anschaffungs- und Herstellungskosten		TEUR	Kumulierte Abschreibungen		TEUR
Stand per 01.01.2014		24.950	Stand per 01.01.2014		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
Zugänge		2.523	Zugänge		468
Abgänge		-1.758	Abgänge		0
Stand per 31.12.2015		13.516	Stand per 31.12.2015		560
			Buchwert 31.12.2014		12.659
			Buchwert 31.12.2015		12.956

Die Wertminderungen des Geschäftsjahres 2015 betreffen Beteiligungen, der Ausweis erfolgt unter den Abschreibungen auf Finanzanlagen. In 2014 wurde unter anderem eine langfristige Forderung über TEUR 5.000 ausgebucht, der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte unter den Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen.

6. Tatsächliche und latente Ertragsteueransprüche und -schulden

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

Latente Steuern	2015		2014		Veränderung
	TEUR Aktive	TEUR Passive	TEUR Aktive	TEUR Passive	
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	53.014	0	52.670	0	344
Renditeliegenschaften	2.113	-246.026	196	-215.594	-28.515
Immaterielle Vermögensgegenstände	67	0	153	0	-86
Sachanlagen	0	-692	0	-728	36
Andere finanzielle Vermögenswerte	160	-1.432	288	-1.680	120
Verbindlichkeiten	1.201	-3.495	190	-4.589	2.105
Rückstellungen	6.826	-221	6.899	-478	184
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	1.091	-1.786	6.470	-38	-7.127
Derivative Finanzinstrumente	1.218	0	4.105	-3	-2.884
Summe	65.690	-253.652	70.971	-223.110	-35.823
Saldierung	-22.063	22.063	-11.990	11.990	-
Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz	43.627	-231.589	58.981	-211.120	-
Veränderung 2015:					-35.823
davon erfolgsneutral:					8.491
Erfolgswirksame Veränderungen:					-27.332

Die erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten Sachverhalte beinhalten einen Effekt aus der Vernichtung im Eigenbestand gehaltener Wandelanleihen sowie Effekte aus dem Hedge Accounting.

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

Ertragsteuern	2015 TEUR	2014 TEUR
Laufendes Steuerergebnis	-383	925
Latente Steuern	-27.332	-54.087
Gesamt	-27.715	-53.162

Die Ertragsteuererstattungsansprüche beinhalten zum 31. Dezember 2015 unter anderem einen Anspruch auf Erstattung von Kapitalertragsteuern aus konzerninternen Ausschüttungen von EUR 3,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.). Die Ertragsteuerschulden enthalten im Wesentlichen Aufwendungen zu Ertragsteuern für Vorjahre. Zusätzlich resultiert eine Verbindlichkeit von EUR 1,0 Mio. aus dem Verkauf eines Immobilienportfolios.

Die laufenden Ertragsteuern enthalten im Wesentlichen Steuern aus Immobilienverkäufen und in Höhe von TEUR 1.607 (Vorjahr: TEUR 1.640) einen Steuerertrag für Vorjahre. Ein latenter Steuerertrag betrifft in Höhe von TEUR 3.222 Vorperioden (Vorjahr: TEUR 975). In Höhe von TEUR 27.676 (Vorjahr: TEUR 36.035) resultiert ein latenter Steueraufwand aus der Veränderung temporärer Differenzen. Der Ertrag aus der Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge beträgt TEUR 344 (Vorjahr Aufwand: TEUR 18.052).

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis	2015 TEUR	2014 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	175.036	120.991
Erwartetes Steuerergebnis (32,275 %)	-56.493	-39.050
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	4.829	665
Wertberichtigungen auf latente Steuern sowie Nutzung bislang nicht erfasster Verlust- / Zinsvorräte	-4.503	-17.271
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht-abzugsfähige Aufwendungen	-4.362	-4.032
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	21.900	18.451
Konsolidierungsergebnisse	2.034	-11.819
Entwertung von Wandelschuldverschreibungen	7.929	0
Übrige	951	-106
Tatsächliches Steuerergebnis	-27.715	-53.162

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, sodass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	2015 %	2014 %
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 15,83 % (Vorjahr: 43,9 %).

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorräte zur Körperschaftsteuer von EUR 190 Mio. (Vorjahr: EUR 169 Mio.) und zur Gewerbesteuer von EUR 167 Mio. (Vorjahr: EUR 166 Mio.) sowie Zinsvorräte in Höhe von EUR 24 Mio. (Vorjahr: EUR 13 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 30 Mio. (Vorjahr: EUR 26 Mio.). Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Auflösung derzeit nicht geplant ist.

7. Immobilien des Vorratsvermögens und andere Vorräte

Die Veränderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres sind nachfolgend dargestellt:

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	2015 TEUR	2014 TEUR
Stand per 01.01.	19.308	46.874
Zugänge	5	5.672
Zuschreibungen	0	267
Abwertungen	-193	0
Abgänge	-6.311	-12.243
Übertragungen in die Renditeliegenschaften	0	-26.462
Übertragungen aus den Renditeliegenschaften	0	5.200
Stand per 31.12.	12.809	19.308

Die innerhalb des Vorratsvermögens ausgewiesenen Immobilien sind vollständig durch Grundpfandrechte oder die Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

Der Posten 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	2015 TEUR	2014 TEUR
Forderungen aus Vermietung	11.366	13.579
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	16.838	54.969
Übrige	1.655	2.145
Gesamt	29.859	70.693

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

Einzelwertberichtigungen	TEUR
Stand per 01.01.2014	16.131
Verbrauch	-6.415
Auflösung	-5.006
Entkonsolidierung TAG Gewerbe	-270
Zugänge	8.952
Stand per 31.12.2014	13.392
Verbrauch	-5.117
Auflösung	-6.128
Zugänge	9.202
Erstkonsolidierung	761
Stand per 31.12.2015	12.110

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf Grund mangelnder Bonität der Kunden in Höhe von TEUR 4.994 (Vorjahr: TEUR 6.047) 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	2015 TEUR	2014 TEUR
Weiterbelastbare Verpflichtungen für Pensionen	4.436	4.621
Überzahlungen an Lieferanten	3.331	628
Darlehen an Minderheitsgesellschafter	2.282	0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	271	473
Abgrenzungsposten	57	349
Übrige	2.817	4.198
Gesamt	13.194	10.269

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 7.923 (Vorjahr: TEUR 27.275) nicht zur freien Verfügung. Der ausgewiesene Betrag betrifft vorübergehend nicht frei verfügbare Zahlungseingänge aus Verkäufen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen kurzfristig verpfändete Bankguthaben.

11. Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betreffen in voller Höhe Renditeobjekte und entfallen im Wesentlichen auf das Segment Düsseldorf mit EUR 20,5 Mio., während im Vorjahr im Wesentlichen die Segmente Berlin mit EUR 7,5 Mio. und Dresden mit 2 Mio. betroffen waren.

12. Gezeichnetes Kapital

Grundkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2015 beträgt EUR 136.596.330,00 nach EUR 131.712.859,00 zum 31. Dezember 2014. Das Grundkapital ist eingeteilt in 136.596.330 (Vorjahr: 131.712.859) Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

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 im Geschäftsjahr 2014 Gebrauch gemacht und 13.127.178 Aktien zurückerworben, wovon im Geschäftsjahr 2015 wieder 2.000.000 Aktien im Rahmen des Erwerbs von Colonia-Aktien wieder ausgegeben wurden. Alle 11.127.178 (Vorjahr: 6.400.000) eigenen Aktien werden zum Stichtag von einer 100%igen Tochtergesellschaft gehalten.

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 bzw. 27. November 2019 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden.

Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene gezeichnete Kapital beträgt entsprechend EUR 125.469.152,00 (Vorjahr: EUR 118.585.681,00).

Genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt zum Stichtag über folgende genehmigte Kapitalien:

- 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 bislang keinen Gebrauch gemacht.

Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt über verschiedene bedingte Kapitalien, die die von der Gesellschaft in den letzten Jahren begebenen Wandelschuldverschreibungen unterlegen und die auf Grund von der Ausübung von Wandlungsrechten sich im Geschäftsjahr 2015 verändert haben:

- 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), die mit Wirkung zum 21. August 2015 von der Gesellschaft gekündigt worden ist. Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten im Geschäftsjahr erhöhte sich das Grundkapital aus dieser Wandelschuldverschreibung um 4.883.471 Stückaktien.
- 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 so weit 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 das bedingte Kapital 2015/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 19. Juni 2015 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 20 Mio. Stückaktien bedingt erhöht. Diese Kapitalerhöhung wird nur so weit durchgeführt, als auf Basis des Ermächtigungsbeschlusses vom 19. Juni 2015 Wandel- und Optionsschuldverschreibungen bis zum 18. Juni 2020 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 300 Mio. begeben und dessen Inhabern bzw. Gläubigern weitere Wandel- und Optionsrechte auf neue Aktien der TAG gewährt werden.

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 2015 kein Gebrauch gemacht.

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.

Kosten der Eigenkapitalbeschaffung von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 699) nach Abzug damit verbundener Ertragsteuervorteile von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 226) wurden erfolgsneutral innerhalb der Kapitalrücklage erfasst.

14. Andere Rücklagen

Die Gewinnrücklagen betreffen die gesetzliche Rücklage nach den Regelungen des § 150 AktG.

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

Rücklage für Hedge Accounting	2015 TEUR	2014 TEUR
Bestand 01.01.	-5.727	-11.546
Entkonsolidierung TAG Gewerbe	0	6.342
Unrealisierte Gewinne und Verluste	3.319	4.958
Ergebniswirksam erfasst	993	-5.478
Latenter Steuereffekt	-1.031	-3
Bestand zum 31.12.	-2.446	-5.727

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. Zum Jahresende 2015 sind keine ausländischen Konzernunternehmen mehr in den Konzernabschluss im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen.

15. Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Konzerneigenkapitalentwicklung dargestellt.

Der Vorstand plant, der kommenden ordentlichen Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,55 (Vorjahr: EUR 0,50) je Aktie für das Geschäftsjahr 2015 vorzuschlagen. Dieser Vorschlag bedarf noch der Zustimmung des Aufsichtsrats.

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.

Infolge einer Änderung der bilanziellen Behandlung der Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter war eine Anpassung der Vergleichszahlen des Vorjahres vorzunehmen. Wir verweisen auf den Abschnitt zu Anpassungen von Vergleichszahlen des Vorjahres.

17. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

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. Der durchschnittliche Zinssatz für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beträgt zum 31. Dezember 2015 unter Berücksichtigung von Zinnsicherungsgeschäften 3,11 % (Vorjahr: 3,44 %).

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 01.01.2014	5.618
Verbrauch	-399
Zuführung	1.098
Stand per 31.12.2014	6.317
Verbrauch	-358
Zuführung	61
Stand per 31.12.2015	6.020

Im Geschäftsjahr 2013 hat eine 100%ige Tochtergesellschaft aktives Planvermögen von TEUR 1.001 an die Veräußerin der Anteile an dieser Tochtergesellschaft abgeführt, da dieser Gesellschaft die Ansprüche rechtlich zustehen. Die Rückstellungen waren dagegen weiterhin in voller Höhe in der Tochtergesellschaft auszuweisen. Für dieses Tochterunternehmen beträgt die Rückstellung TEUR 4.441 (Vorjahr: TEUR 4.639).

Ein entsprechender Anspruch auf Rückerstattung gegen die Veräußerin wird mit TEUR 4.436 (Vorjahr: TEUR 4.621) unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Die Zuführung des Geschäftsjahres 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 im Zinsaufwand abgebildet.

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

Pensionsrückstellungen	2015	2014
Rechnungszinssatz in %	2,04	2,02
Gehaltsdynamik in %	1,50	1,50
Rentalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von TEUR 353 (Vorjahr: TEUR 358) 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:

Entwicklung der bilanzierten Nettoschuld	2015 TEUR	2014 TEUR
Bilanzansatz zum 01.01.	6.317	5.618
Aufwandswirksame Zuführung	46	86
Erfolgsneutrale Zuführung (Rückerstattungsanspruch)	15	1.012
Rentenzahlung	-358	-399
Bilanzansatz zum 31.12.	6.020	6.317

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht wie im Vorjahr der in der Konzernbilanz erfassten Schuld. Zum jeweiligen Abschlussstichtag betrug der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung TEUR 5.618 in 2013, TEUR 5.126 in 2012, TEUR 1.760 in 2011 und TEUR 1.801 in 2010.

19. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

Die im August 2013 ausgegebene und im Februar 2014 aufgestockte Anleihe im Volumen von insgesamt EUR 310 Mio. wird mit nominal 5,125 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Im Juni 2014 hat die TAG eine weitere Anleihe im Volumen von EUR 125 Mio. begeben. Der Zinssatz beträgt nominal 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	Zins p.a. %	2015 TEUR		2014 TEUR	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
TAG Immobilien AG Wandelanleihe EUR 66,6 Mio.	6,5	0	0	0	32.018
Wandelanleihe EUR 85,3 Mio.	5,5	70.942	34	69.925	34
Colonia Real Estate AG Wandelanleihe EUR 11,4 Mio.	5,875	0	0	0	3.487
Gesamt		70.942	34	69.925	35.539

Die Wandelanleihe EUR 66,6 Mio. mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 10. Dezember 2015 wurde am 21. Juli 2015 vorzeitig gekündigt bzw. gewandelt. Es wurden insgesamt Wandlungsrechte mit einem Gesamtnennbetrag von rund EUR 31,6 Mio. ausgeübt.

Durch in 2013 erfolgte Rückkäufe verfügt die Gesellschaft darüber hinaus über nicht-bilanzierte Wandelschuldverschreibungen im Eigenbestand mit einem Nominalvolumen von EUR 10,8 Mio. (Vorjahr: EUR 57,1 Mio.).

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 eine in 2023 fällig werdende Restkaufpreisverpflichtung für ein Erbbaurecht von TEUR 3.270 (Vorjahr: TEUR 3.257) sowie Altersteilzeitverpflichtungen.

23. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 01.01.2015	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Veräußerung Stuttgart Südtor	Stand 31.12.2015
Ausstehende Rechnungen	9.377	8.293	1.042	9.774	96	9.720
Schadensersatz- und Prozessrisiken	3.303	509	784	1.142	0	3.152
Tantieme	1.525	1.071	0	2.121	0	2.575
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	817	816	0	783	18	766
Übrige	1.407	1.066	169	916	16	1.072
Gesamt	16.429	11.755	1.995	14.736	130	17.285

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen betrifft im Wesentlichen zum Stichtag noch nicht erhaltene Rechnungen für laufende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. Die Rückstellung für Schadensersatz- und Prozessrisiken betrifft überwiegend mögliche Inanspruchnahmen aus bereits in Vorjahren abgeschlossenen Bauträgermaßnahmen.

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

24. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Nettoverpflichtungen aus Nebenkostenvorauszahlungen abzüglich noch nicht abgerechneter Betriebskosten sowie Lieferantenverbindlichkeiten.

25. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Entwicklung dieser Posten stellt sich wie folgt dar:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in TEUR	2015	2014
Erhaltene Anzahlungen auf Immobilienverkäufe	22.388	2.575
Mieterguthaben aus Vorauszahlungen und Betriebskostenabrechnungen	11.643	6.949
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	1.590	0
Abgrenzungsposten	337	323
Sonstige	3.634	2.125
Gesamt	39.592	11.972

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	2015 TEUR	2014 TEUR
Instandhaltungsaufwendungen	25.216	24.248
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	11.850	11.214
Betriebskosten Leerstand	10.564	10.799
Gesamt	47.630	46.261

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 in Berlin und in Stuttgart. Im Rahmen der Entkonsolidierung der zum Verkauf in Stuttgart gehörenden Immobilienobjektliedenschaft TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG entstand ein Entkonsolidierungsgewinn von TEUR 7.270 (Vorjahr: TEUR 0).

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	2015 TEUR	2014 TEUR
Auflösung von Rückstellungen	1.989	2.952
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	302	532
Erträge aus wertberechtigten Forderungen	258	323
Zuschreibung von Immobilien des Sachanlagevermögens	0	2.102
Veräußerungsgewinne Wertpapiere	0	962
Sonstige periodenfremde Erträge	1.732	1.914
Übrige	1.491	2.158
Gesamt	5.772	10.943

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	2015 TEUR	2014 TEUR
Operativ tätige Mitarbeiter	21.023	20.147
Verwaltung und Zentralbereiche	10.452	11.167
Hausmeister	3.405	2.433
Handwerker	366	0
Gesamt	35.246	33.747

32. Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen sind in der folgenden Übersicht näher aufgeschlüsselt:

Abschreibungen	2015 TEUR	2014 TEUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	1.493	1.949
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.617	1.426
Gesamt	3.110	3.375

33. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen	2015 TEUR	2014 TEUR
Wertminderungen auf Mietforderungen	4.994	6.047
Wertminderungen auf Immobilien des Vorratsvermögens	193	1.285
Wertminderung der Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der POLARES Real Estate Management GmbH	0	5.682
Gesamt	5.187	13.014

34. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2015 TEUR	2014 TEUR
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	6.815	7.548
Raumkosten	1.924	2.030
EDV-Kosten	1.690	3.065
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1.423	1.247
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1.314	1.297
Werbekosten	948	881
Personalnebenkosten	856	843
Investor Relations	734	761
Nebenkosten des Geldverkehrs	684	232
Büro- und Geschäftsausstattung	597	455
Beiträge und Spenden	556	264
Versicherungen	473	433
Übrige	4.393	3.534
Gesamt	22.407	22.590

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen für Kopiergeräte, Kraftfahrzeuge und Anmietung von Büroräumen von TEUR 2.953 (Vorjahr: TEUR 2.996) erfasst.

35. Beteiligungsergebnis

Die Beteiligungserträge von TEUR 311 (Vorjahr: TEUR 727) entfallen auf langfristig gehaltene Minderheitsbeteiligungen.

36. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Der Posten betrifft in voller Höhe Abschreibungen auf Minderheitsbeteiligungen, die unter den langfristigen anderen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen werden.

37. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Zinsergebnis	2015 TEUR	2014 TEUR
Zinsderivate		
Nicht-zahlungswirksame Erträge	1.799	1.046
Übrige finanzielle Vermögenswerte		
Nicht-zahlungswirksame Erträge	82	1.850
Übrige Zinserträge	1.664	1.094
Zinserträge	3.545	3.990
Zinsderivate		
Nicht-zahlungswirksame Aufwendungen	-4.306	-6.360
Übrige Aufwendungen	-5.120	-5.460
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten		
Vorfälligkeitsentschädigungen	-5.208	-10.678
Nicht-zahlungswirksame Aufwendungen	-3.922	-8.810
Übrige Zinsaufwendungen	-80.814	-82.323
Zinsaufwendungen	-99.370	-113.631
Gesamt	-95.825	-109.641

38. Sonstige Steuern

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

39. Ergebnis je Aktie

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

Ergebnis je Aktie	2015	2014
Konzernergebnis (in TEUR)		
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile	145.301	23.645
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	5.217	7.571
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile (verwässert)	150.518	31.216
Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	123.118	128.846
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	11.413	11.944
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	134.531	140.790
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
unverwässert	1,18	0,18
verwässert*	1,12	0,18

* Da die in der Überleitung dargestellten Wandelanleihen im Vorjahr einer Verwässerung entgegenwirken, wurden diese Effekte nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie einbezogen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung wurde hinsichtlich des operativen Teils nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Finanzmittelfonds 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:

Finanzmittelfonds	2015 TEUR	2014 TEUR
Liquide Mittel lt. Bilanz	103.833	196.646
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-7.923	-25.213
Finanzmittelfonds	95.910	171.433

ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Die TAG verfolgt eine regionale Steuerung ihres Wohnimmobilienportfolios. Entsprechend der regionalen Verteilung der Wohnobjekte werden die Segmente Berlin, Dresden, Rhein-Ruhr, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rostock, Salzgitter und Übrige unterschieden. Die Kategorie „Übrige“ enthält neben dem Dienstleistungsgeschäft auch die Restaktivitäten im Bereich Gewerbeimmobilien sowie die durch den Konzern betriebenen Boardinghäuser.

Den in der Segmentberichterstattung dargestellten Werten liegen ausschließlich die Rechnungslegungsvorschriften der IFRS zugrunde. Neben den Erlösen aus Vermietung werden die zugehörigen Aufwendungen als auch das Immobilienvermögen dargestellt.

Der Konzern verfügt zum Stichtag wie auch im Vorjahr über keinen ausländischen Immobilienbestand und erzielt 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 Konzern-eigenkapital (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:

Eigenkapitalquote	2015 TEUR	2014 TEUR
Eigenkapital	1.120.552	1.005.053
Bilanzsumme	3.794.199	3.734.246
Eigenkapitalquote in %	29,5	26,9

Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Schulden

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

Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise

Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Geschäftsjahr 2015 erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

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

	Bemessungshierarchie	2015 TEUR	2014 TEUR
Aktiva			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	3.531.108	3.331.600
Derivative ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	14	3.551
Derivative mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	0	0
Passiva			
Derivative ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	584	856
Derivative mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	4.850	10.072

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 2015	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie*	Zeitwert TEUR	Bemessungs- hierarchie
Aktiva				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	7.345	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.611	LaR	5.611	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.859	LaR	29.859	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	13.194	LaR	13.194	Stufe 2
Liquide Mittel	103.833	LaR	103.833	Stufe 2
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.834.875	AmC	1.889.821	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	70.976	AmC	75.703	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	443.731	AmC	459.385	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.354	AmC	3.354	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.629	AmC	14.629	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	39.592	AmC	39.592	Stufe 2

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

* 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:

	IAS 39 Kategorie*	Zinsen TEUR	Wertbe- richtigungen TEUR	Ausbuchung Verbindlich- keiten	Sonstige TEUR
31. Dezember 2015					
Darlehen und Forderungen	LaR	1.659	-4.736	0	0
Beteiligungen	AfS	0	-469	0	311
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	-89.852	0	302	0
Derivative Finanzinstrumente ohne Sicherungsbeziehung	HfT	-3.493	0	0	0
31. Dezember 2014					
Darlehen und Forderungen	LaR	1.818	-47.294	0	0
Beteiligungen	AfS	0	0	0	727
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	-107.459	0	532	0
Derivative Finanzinstrumente ohne Sicherungsbeziehung	HfT	-5.448	0	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 Zins-sensitivität 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 Geldmarkts 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 2015 bestehen Zinsderivate (im Wesentlichen Payer-Swaps) mit einem Nominalvolumen von EUR 161,8 Mio. (Vorjahr: EUR 236,1 Mio.). Im Detail stellen sich diese Zinssicherungsgeschäfte wie folgt dar:

Zinssicherungsgeschäfte (in TEUR)	Nominalvolumen		Marktwerte	
	2015	2014	2015	2014
Zinsswaps	152.215	224.655	-5.434	-10.929
■ davon fällig in bis zu 1 Jahr	100.560	25.237	-2.128	-198
■ davon fällig in 1 bis 5 Jahren	51.655	199.418	-3.305	-10.731
Caps	9.617	11.453	14	39
■ davon fällig in 1 bis 5 Jahren	9.617	11.453	14	39
Gesamt	161.832	236.108	-5.420	-10.890

Es bestehen derivative Finanzinstrumente mit einem Nominalvolumen von EUR 20,4 Mio. (Vorjahr: EUR 35,8 Mio.) und einem Marktwert von EUR -0,6 Mio. (Vorjahr: EUR -0,8 Mio.), die nicht in eine Sicherungsbeziehung eingebunden sind. Das im Vorjahr mit EUR 3,5 Mio. unter den aktiven derivativen Sicherungsinstrumenten ausgewiesene Optionsgeschäft wurde in Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückzahlung von Bankkrediten und der Neuverhandlung des zugrunde liegenden Rahmenvertrags aufgelöst. 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.

Veränderungen des Marktzinsniveaus	2015 TEUR	2014 TEUR
Veränderung des Zeitwerts bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus von 0,5 Prozentpunkten	825	1.965
Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus von 0,5 Prozentpunkten	-828	-1.938

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

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

Zinssensitivitätsmessung	2015 TEUR	2014 TEUR
Zinsergebnis des Geschäftsjahres	-95.825	-109.641
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristige Kredite in % (ohne Zinssicherungsgeschäfte)	3,0	3,1
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristige Kredite in % (ohne Zinssicherungsgeschäfte)	2,1	4,2
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 0,5 %	-1.722	-1.719
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5 %	1.722	1.719

Die Veränderung des Zinsaufwands in dieser fiktiven Darstellung berücksichtigt nicht den kompensierenden Effekt aus Zinssicherungsgeschäften. Die Veränderung des Zinsergebnisses würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Ausfallrisikomanagement

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

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

Die im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar. Erhaltene Sicherheiten finden keine Berücksichtigung.

Zu 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 waren im vergangenen Jahr entsprechend gegeneinander aufrechenbar:

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

Für die zum 31. Dezember 2015 ausgewiesenen aktiven derivativen Finanzinstrumente von TEUR 14 bestehen keine Möglichkeiten zur nicht-bilanziellen Saldierung.

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	2015 TEUR	2014 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	204.088	105.959
1 bis 5 Jahre	526.420	650.901
über 5 Jahre	1.104.367	1.146.850
Gesamt	1.834.875	1.903.710

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von EUR 46 Mio. (Vorjahr: EUR 63 Mio.), innerhalb von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von EUR 135 Mio. (Vorjahr: EUR 170 Mio.) und nach mehr als fünf Jahren von EUR 322 Mio. (Vorjahr: EUR 414 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	2015 TEUR	2014 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	146.900	281.159
über 5 Jahre	12.956	12.659
Gesamt	159.856	293.818

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund EUR 11 Mio. (Vorjahr: EUR 19 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 1.435 Mio. (Vorjahr: EUR 1.518 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 2015 wurden wie im Vorjahr alle wesentlichen Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten.

Gleichermaßen sind für die emittierte Wandelanleihe 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 die Wandelanleihe und die Unternehmensanleihen, ebenso wie die im Abschnitt „Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB – Bedingungen eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots“ des Lageberichts 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 EUR 38,4 Mio. (Vorjahr: EUR 28,1 Mio.). Die vertraglichen Bestimmungen sehen vor, dass Mietsicherheiten in Höhe von höchstens einer dreifachen Monatsmiete erbracht werden.

SONSTIGE ANGABEN

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen TEUR	2015	2014
Mieten Geschäftsräume	2.214	2.632
Übrige (z. B. Verwalterverträge, Leasing, Mietgarantien)	3.640	4.492
Gesamt	5.854	7.124

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 3.751 (Vorjahr: TEUR 4.092) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 2.103 (Vorjahr: TEUR 3.027) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5) hat eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Im Bereich der Wohnimmobilien bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüber hinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Langfristige Mietverträge mit gewerblichen Mietern sind von untergeordneter Bedeutung.

Geschäftsbeziehungen mit assoziierten Unternehmen

Zugunsten des assoziierten Unternehmens GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG wurde im Geschäftsjahr 2004 eine Bürgschaftserklärung gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 505) abgegeben. Eine Vergütung wurde nicht vereinbart.

Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2015 waren keine Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen zu verzeichnen.

Im Geschäftsjahr 2014 verzeichnete die TAG folgende Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen:

- Die NOERR LLP, München, sowie die Nörr Stiefenhofer Lutz Partnerschaft, Frankfurt am Main, der das ehemalige Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Ronald Frohne nahe steht, erhielten Honorare für Rechtsberatung in Höhe von TEUR 325.
- Für Bankkredite der veräußerten TAG Gewerbeimmobilien GmbH, die mittlerweile als Texas Gewerbeimmobilien S.a.r.l. firmiert, bestanden zunächst weiterhin Bürgschaften von rund EUR 55 Mio. Die zugrunde liegenden Kredite wurden im Geschäftsjahr 2014 abgelöst, sodass 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, für einen Kaufpreis von TEUR 704 erworben.
- In 2014 wurde 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 von insgesamt TEUR 1.251 (Vorjahr: TEUR 1.038) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für

- Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 1.058 (Vorjahr: TEUR 884)
- andere Bestätigungsleistungen von TEUR 99 (Vorjahr: TEUR 109)
- steuerliche Beratungsleistungen von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 43) und für
- sonstige Leistungen von TEUR 59 (Vorjahr: TEUR 2).

Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen im Wesentlichen die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni eines Geschäftsjahres.

Die Honorare für Abschlussprüfungen enthalten Nachbelastungen für das Vorjahr von TEUR 162 (Vorjahr: TEUR 134).

Personalstand

Die Anzahl der Mitarbeiter der TAG zum Ende des Geschäftsjahres stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2015	31.12.2014
Operativ tätige Mitarbeiter	462	442
Verwaltung und Zentralbereiche	103	79
Hausmeister	201	134
Handwerker	15	0
Gesamt	781	655

Im Jahresdurchschnitt waren 754 (Vorjahr: 662) Mitarbeiter beschäftigt.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche nachtragspflichtige Ereignisse nach dem Stichtag waren nicht zu verzeichnen.

Inanspruchnahme der Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB

Die TAG TSA Wohnimmobilien GmbH, Hamburg, sowie die Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg, haben im Geschäftsjahr 2015 von Erleichterungen entsprechend den Befreiungsvorschriften von § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht.

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 sind nachfolgend dargestellt:

- Herr Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (Vorsitzender)
 - Sirius Real Estate Limited, Guernsey
 - Fair Value REIT AG, München (Vorsitzender, seit Februar 2015)
 - 1801 Deutsche Leibrete AG (Vorsitzender, seit Juli 2015)
- Herr Lothar Lanz, Diplom-Kaufmann, München (stellvertretender Vorsitzender)
 - Axel Springer SE, Berlin
 - Zalando SE, Berlin
 - Home24 AG, Berlin (Vorsitzender, seit September 2015)
 - Dogan TV Holding A.S., Istanbul, Türkei
 - Bauwert AG, Bad Kötzting (Vorsitzender, seit Dezember 2015)
- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin
 - Colonia Real Estate AG, Hamburg

- Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht, Diplom-Ingenieur, Berlin
- Frau Wencke Röckendorf, kaufmännische Angestellte, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin (bis 31. Januar 2015)
- Herr Harald Kintzel, Rechtsanwalt, Berlin, Arbeitnehmervertreter (ab 1. Mai 2015)
- Herr Marco Schellenberg, Immobilienkaufmann, Berlin, Arbeitnehmervertreter (ab 1. Mai 2015)

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 321 (Vorjahr: TEUR 306) zzgl. Umsatzsteuer.

Vorstand

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2015 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien (COO), Potsdam
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand (CFO), Hamburg
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation (CLO), Halstenbek
 - Colonia Real Estate AG, Hamburg (Vorsitzender)
 - Grasmus Holding B.V., Maastricht, Niederlande (bis Dezember 2015)

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 1.905 (Vorjahr: TEUR 3.831). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren verdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf TEUR 1.429 (Vorjahr: TEUR 4.461).

in TEUR	Claudia Hoyer COO				Martin Thiel CFO (ab 01.04.2014)				Dr. Harboe Vaagt CLO			
	2014 (Ist)	2015 (Ist)	2015 (Min.)	2015 (Max.)	2014 (Ist)	2015 (Ist)	2015 (Min.)	2015 (Max.)	2014 (Ist)	2015 (Ist)	2015 (Min.)	2015 (Max.)
Gewährte Zuwendungen												
Festvergütung	307	340	340	340	270	360	360	360	410	420	420	420
Nebenleistungen	14	14	14	14	5	7	7	7	14	14	14	14
Summe	321	354	354	354	275	367	367	367	424	434	434	434
Einjährige variable Vergütung	77	83	0	83	58	83	0	83	77	83	0	83
Mehrjährige variable Vergütung	153	167	0	167	115	167	0	167	153	167	0	167
Summe	230	250	0	250	173	250	0	250	230	250	0	250
Gesamtvergütung	551	604	354	604	448	617	367	617	654	684	434	684
Zufluss												
Festvergütung	307	340	340	340	270	360	360	360	410	420	420	420
Nebenleistungen	14	14	14	14	5	7	7	7	14	14	14	14
Summe	321	354	354	354	275	367	367	367	424	434	434	434
Einjährige variable Vergütung	42	77	0	77	0	58	0	58	42	77	0	77
Mehrjährige variable Vergütung	0	21	0	21	0	0	0	0	0	41	0	41
Summe	42	98	0	98	0	58	0	58	42	118	0	118
Gesamtvergütung	363	452	354	452	275	425	367	425	466	552	434	552

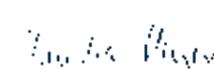
in TEUR	Rolf Elgeti CEO (bis 31.10.2014)				Georg Griesemann CFO (bis 31.03.2014)				Hans-Ulrich Sutter CFO (bis 30.06.2012)			
	2014 (Ist)	2015 (Ist)	2015 (Min.)	2015 (Max.)	2014 (Ist)	2015 (Ist)	2015 (Min.)	2015 (Max.)	2014 (Ist)	2015 (Ist)	2015 (Min.)	2015 (Max.)
Gewährte Zuwendungen												
Festvergütung	522	0	0	0	776	0	0	0	0	0	0	0
Nebenleistungen	6	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0
Summe	528	0	0	0	781	0	0	0	0	0	0	0
Einjährige variable Vergütung	290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mehrjährige variable Vergütung	579	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	869	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	1.397	0	0	0	781	0	0	0	0	0	0	0
Zufluss												
Festvergütung	522	0	0	0	776	0	0	0	0	0	0	0
Nebenleistungen	6	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0
Summe	528	0	0	0	781	0	0	0	0	0	0	0
Einjährige variable Vergütung	290	0	0	0	125	0	0	0	0	0	0	0
Mehrjährige variable Vergütung	1.334	0	0	0	49	0	0	0	250	0	0	0
Summe	1.624	0	0	0	174	0	0	0	250	0	0	0
Gesamtvergütung	2.152	0	0	0	955	0	0	0	250	0	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.

Hamburg, 9. März 2016



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO

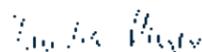


Dr. Harboe Vaagt
CLO

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 9. März 2016



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, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 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 auf Grund 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 2016

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Madsen
Wirtschaftsprüfer

Krüger
Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER DER TAG

VERÖFFENTLICHUNGEN

25. Februar 2016	Veröffentlichung der vorläufigen Zahlen für 2015
24. März 2016	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2015
10. Mai 2016	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 1. Quartal 2016
17. Juni 2016	Hauptversammlung, Hamburg
28. Juni 2016	Capital Markets Day, Dresden
11. August 2016	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 2. Quartal 2016
10. November 2016	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2016

KONFERENZEN

07. Januar 2016	Oddo European Mid Cap Forum, Lyon
19. Januar 2016	UniCredit Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt
16. Februar 2016	Oddo Mid Cap Conference, Frankfurt
02.–03. März 2016	db Convertible Conference 2016, London
10. März 2016	HSBC Real Estate Conference, Frankfurt
13. April 2016	Bankhaus Lampe, Deutschlandkonferenz, Baden-Baden
14. April 2016	Berenberg, Convertible Bond Conference, London
25.–26. Mai 2016	Kempen European Property Seminar, Amsterdam
01. Juni 2016	Kepler Cheuvreux Conference, Paris
08.–10. Juni 2016	db Conference Corporate Access, Berlin
13.–14. September 2016	UBS Best of Germany One on One Conference, New York
19.–21. September 2016	Goldman Sachs & Berenberg German Conference, München
20.–22. September 2016	Baader Investment Conference, München

KONTAKT

TAG Immobilien AG

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

Dominique Mann

Head of Investor & Public Relations

Julia Mirow

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



Dominique Mann

Julia Mirow

Der Geschäftsbericht 2015 liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

NOTIZEN

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