



# GESCHÄFTS BERICHT 2016

GROWING CASHFLOWS

**TAG**  
Immobilien AG

## KENNZAHLEN

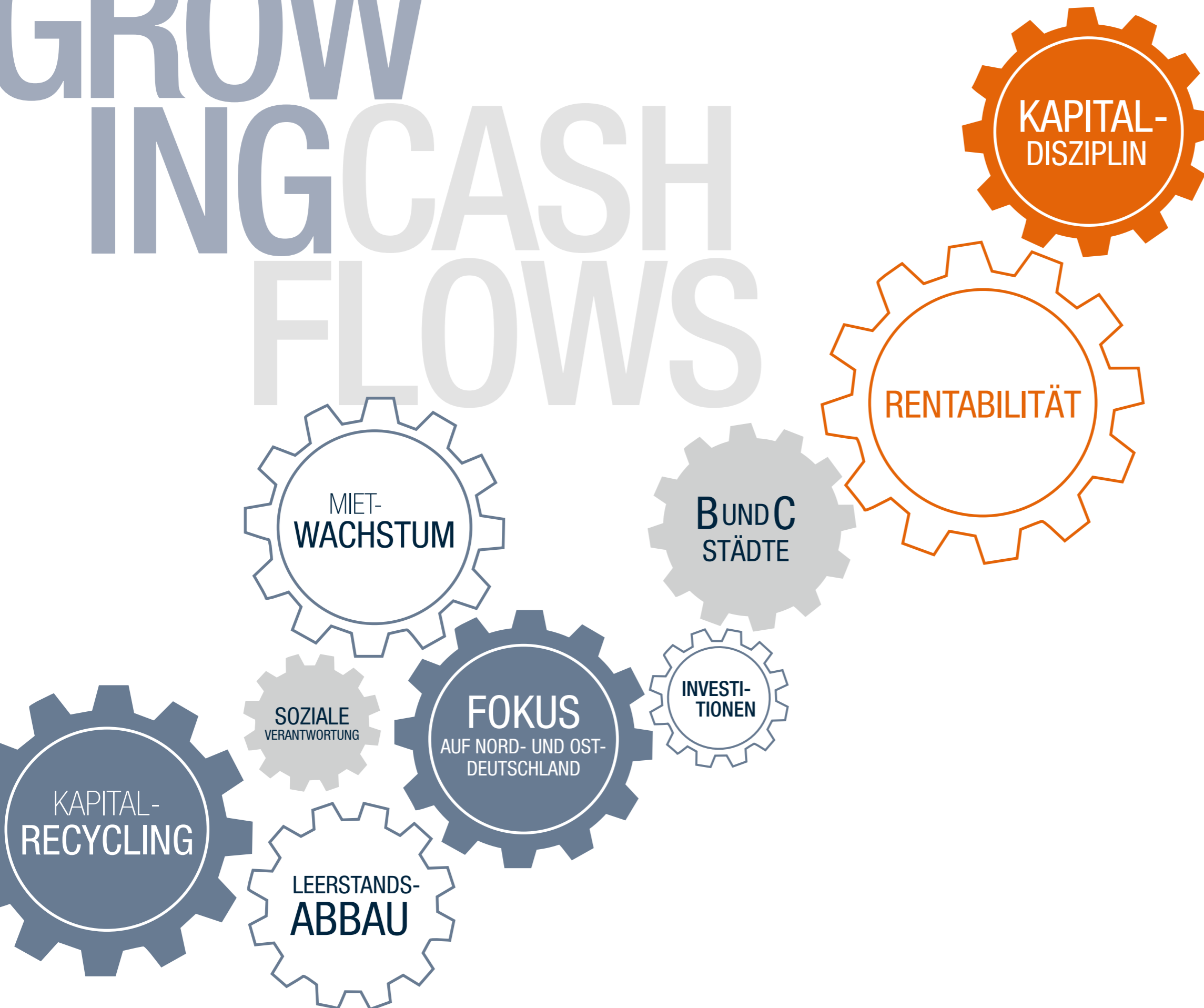
in TEUR	2016	2015 (angepasst)	2014
<b>A. Konzernkennzahlen</b>			
Mieterlöse	275.193	259.284	257.373
Konzernergebnis	200.679	147.321	28.964
FFO I pro Aktie in EUR	0,72	0,62	0,58
FFO I in EUR Mio.	97,0	76,3	74,5
Bilanzsumme	4.016.767	3.794.199	3.734.246
Eigenkapital	1.365.568	1.120.552	1.005.053
Eigenkapitalquote in %	34,0	29,5	26,9
LTV in %	57,1	62,7	65,3
<b>B. Portfoliodaten</b>			
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Einheiten	79.754	78.015	72.530
Immobilienvolumen in TEUR	3.856.572	3.577.899	3.371.269
Leerstand in % (gesamt)	6,5	8,2	9,0
Leerstand in % (Wohnportfolio)	6,1	7,5	8,1
I-f-I Mietwachstum in %	2,0	1,6	1,2
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,7	3,3	2,1
<b>C. EPRA Kennzahlen</b>			
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
EPRA Überschuss je Aktie in EUR	0,66	0,53	0,20
EPRA NAV je Aktie in EUR	11,53	10,64	10,10
EPRA NNNNAV je Aktie in EUR	9,25	8,27	9,48
EPRA Nettoanfangsrendite in %	7,1	7,1	7,0
EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	7,1	7,1	7,0
EPRA Leerstandsquote in %	6,3	7,4	8,4
EPRA Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %	36,3	38,0	35,7
EPRA Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %	32,5	33,9	31,4
<b>D. Mitarbeiter</b>			
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Mitarbeiter	833	781	655
<b>E. Kapitalmarktdaten</b>			
Marktkapitalisierung zum 31.12.2016 in TEUR	1.840.025		
Grundkapital zum 31.12.2016 in EUR	146.498.765		
WKN/ISIN	830350/DE0008303504		
Anzahl der Aktien zum 31.12.2016 (ausgegeben)	146.498.765		
Anzahl der Aktien zum 31.12.2016 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	142.343.641		
Free Float in % (Rest eigene Aktien)	97,2		
Index	MDAX/EPRA		

## INHALT

## INHALT

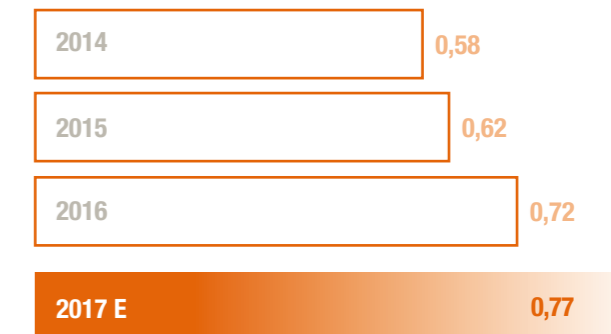
Kennzahlen	02	
Highlights 2016	04	
Vorwort des Vorstands	07	
<b>Nachhaltigkeitsbericht</b>	<b>11</b>	
		Internes Kontrollsystem und Risikomanagement <b>83</b>
		Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB <b>84</b>
		Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB <b>87</b>
Bericht des Aufsichtsrats	28	Vergütungsbericht <b>87</b>
Corporate Governance mit Entsprechenserklärung	36	
EPRA Berichterstattung	43	
		Konzernbilanz <b>90</b>
		Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung <b>92</b>
		Konzerngesamtergebnisrechnung <b>93</b>
		Konzernkapitalflussrechnung <b>94</b>
		Konzerneigenkapitalentwicklung <b>96</b>
		Konzernsegmentberichterstattung <b>97</b>
<b>Konzernlagebericht</b>	<b>48</b>	<b>Konzernanhang</b> <b>98</b>
Grundlagen des Konzerns	48	Grundsätze der Rechnungslegung <b>98</b>
■ Überblick und Konzernstrategien	48	Erläuterungen zur Bilanz <b>116</b>
■ Konzernstruktur und Organisation	49	Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung <b>134</b>
■ Forschung und Entwicklung	50	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung <b>139</b>
Wirtschaftsbericht	50	Erläuterungen zur Segmentberichterstattung <b>140</b>
■ Gesamtwirtschaftliche Lage	50	Angaben zu Finanzinstrumenten <b>141</b>
■ Lage der deutschen Immobilienwirtschaft	51	Sonstige Angaben <b>150</b>
■ Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarkts	51	
■ Geschäftsverlauf und Entwicklung des Portfolios	52	Bestätigungsvermerk <b>156</b>
■ TAG-Aktie und Kapitalmarkt	61	Versicherung der gesetzlichen Vertreter <b>157</b>
■ Akquisitionen und Verkäufe	64	TAG Finanzkalender / Kontakt <b>158</b>
■ Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	65	
■ Personalbericht	74	
Nachtragsbericht	75	
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	75	

# GROWING CASH FLOWS

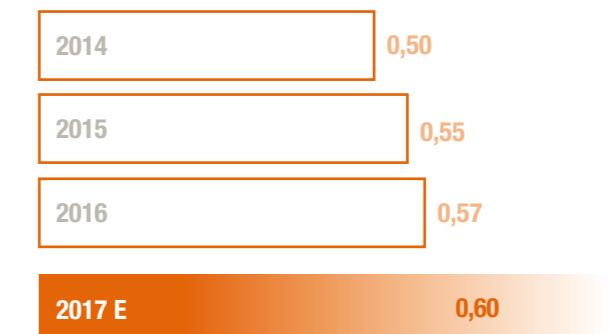


## DIE RICHTIGE STRATEGIE FÜR GROWING CASHFLOWS

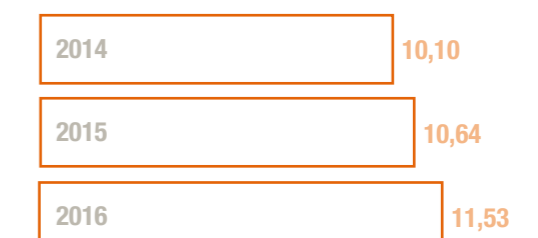
### FFO I je Aktie in EUR



### Dividende je Aktie in EUR



### EPRA-NAV je Aktie in EUR





Bestensee (Brandenburg)

# VORWORT

## VORWORT DES VORSTANDS

### **Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr verehrte Damen und Herren,**

es ist noch nicht allzu lange her, da galten Investitionen in Wohnimmobilien in den sogenannten „B-Standorten“ in Deutschland als wenig attraktiv und mit vielen Risiken behaftet. Allgemein wurde bezweifelt, dass insbesondere ostdeutsche Städte die für eine Immobilieninvestition erforderlichen Grundvoraussetzungen, wie ein positives Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum, tatsächlich bieten. Von daher konzentrierten sich die meisten der überregional investierenden Akteure auf die großen Metropolen, um dort Wohnimmobilien zu erwerben.

Das gab uns als TAG Immobilien AG die Chance, frühzeitig in Märkte zu investieren, die damals noch in der Anfangsphase ihrer Entwicklung standen. Das haben wir genutzt und unser Portfolio in den Jahren 2010 bis 2012 von etwas über 4.000 Wohnungen auf nahezu 70.000 Wohnungen ausgebaut. Schwerpunkt dieses starken Wachstums waren damals ebenjene B-Standorte, die uns Investitionen in sehr guten Mikrolagen zu aus heutiger Sicht hoch attraktiven Kaufpreisen ermöglichten. Insbesondere die neuen Bundesländer bildeten einen Investitionsschwerpunkt, heute befinden sich rund 70% unseres Gesamtportfolios in Ostdeutschland.

Mittlerweile hat sich das Bild klar gewandelt. Kleinere und mittelgroße Städte profitieren zunehmend von der überproportionalen Wohnraumnachfrage in den Metropolen, in denen vor allem bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird. Viele Menschen weichen auf das Umland der Großstädte oder auf die Zentren von mittelgroßen Städten aus, um attraktiv und dennoch bezahlbar zu wohnen. Auch wenn dort der Anstieg der Mieten und Kaufpreise in absoluten Größenordnungen die Top-Standorte Deutschlands nicht oder nur in Teilen erreicht, so sind diese für uns dennoch sehr attraktiv. Denn letztendlich entscheidet langfristig die erzielbare Rendite, also die Relation der zu erwartenden Miet- bzw. Kaufpreissteigerungen zum Einkaufspreis, über die Vorteilhaftigkeit einer Investition. Hier bieten B-Standorte und insbesondere die neuen Bundesländer — wie auch der von uns im Oktober 2016 veröffentlichte Wohnungsmarktreport Ostdeutschland zeigt — ein unseres Erachtens deutlich besseres Rendite-/Risikoprofil.

Dass die Strategie der TAG richtig war und immer noch ist, sehen wir heute in unseren Zahlen. Mit einem Portfolio von aktuell gut 80.000 Wohnungen sind wir operativ stark aufgestellt. Die Leerstandsquote in den TAG-Wohneinheiten sank zum Jahresende auf 6,1% nach 7,7% zu Jahresbeginn. Allein in der Region Salzgitter konnte der Leerstand innerhalb von zwölf Monaten von 12,1% um 4,6-Prozentpunkte auf 7,5% reduziert werden. Parallel dazu entwickelte sich das Mietwachstum weiterhin dynamisch. Auf Basis des vergleichbaren Portfolios („like for like“) lag dieses bei 3,7% p.a. inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau bzw. 2,0% p.a. ohne diese Effekte. Im Vergleich zum Vorjahr (3,3% und 1,6% p.a.) ergaben sich damit wesentliche Steigerungen.

Besonders hervorzuheben ist, dass diese Erfolge im Leerstandsabbau und im Mietwachstum weiterhin mit zielgerichteten und moderaten Investitionen erreicht werden konnten. So beliefen sich die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen in 2016 auf durchschnittlich EUR 15,41 je qm nach EUR 15,15 je qm im Vorjahr. Dank der starken Nachfrage an unseren Standorten und der guten Qualität unseres Portfolios sind wir in der Lage, ein starkes internes Wachstum auch ohne große Investitionsprogramme umzusetzen. In der Folge haben wir unsere bereits im Jahresverlauf 2016 angehobene FFO-Prognose, die ursprünglich bei EUR 84,0 Mio. bis EUR 85,0 Mio. bzw. EUR 0,67 je Aktie lag, mit EUR 97,0 Mio. bzw. EUR 0,72 je Aktie deutlich übertroffen.

Auf der Eigenkapital- und Finanzierungsseite gibt es seit dem letzten Geschäftsbericht ebenfalls positive Entwicklungen zu vermelden. Wir konnten den Net Asset Value (NAV) je Aktie auf EUR 11,53 nach EUR 10,64 zu Jahresbeginn steigern und den Verschuldungsgrad Loan to Value (LTV) in 2016 um 5,6 Prozentpunkte auf 57,1 Prozentpunkte reduzieren. Neben dem starken operativen Ergebnis hat dazu die von uns im Juli 2016 initiierte vorzeitige Wandlung der letzten noch ausstehenden Wandelschuldverschreibung und eine im März 2016 vorgenommene Platzierung von eigenen Aktien beigetragen. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten sanken in 2016 von 3,45% auf 3,15% p.a. Angesichts der in 2017 und 2018 bevorstehenden Refinanzierungen von EUR 550 Mio. an Bankkrediten und einer Unternehmensanleihe über EUR 310 Mio., mit aus heutiger Sicht hohen Verzinsungen von 3,5% bzw. 4,8% p.a., ist in diesem Bereich mit weiteren deutlichen Kostenersparnissen zu rechnen.


Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie zeigte zum Ende des Jahres 2016 mit EUR 12,56 einen Kursanstieg von 9% gegenüber dem Aktienkurs zu Beginn des Jahres. Bei Berücksichtigung der im Juni 2016 ausgezahlten Dividende von EUR 0,55 je Aktie ergibt sich für 2016 eine Gesamtperformance von 14%. Bezieht man das Jahr 2015 mit in die Betrachtung ein, so beträgt die Gesamtperformance innerhalb von zwei Jahren fast 40%. Insofern ist die TAG-Aktie am Kapitalmarkt gut positioniert. Das belegen auch die erfolgreichen Platzierungen von eigenen Aktien, die wir im März 2016 und vor einigen Wochen im März 2017 mit wesentlichen Prämien zum NAV und nur geringen Abschlägen zum aktuellen Kurswert durchführen konnten.




Durch die positive Entwicklung der TAG, die sich zum Jahresende noch einmal beschleunigt hat, und unterstützt durch die Akquisition von rund 3.100 Wohnungen zum Jahreswechsel 2016/2017 haben wir die im November 2016 veröffentlichte FFO-Prognose für 2017 bereits jetzt auf EUR 110,0 Mio. bis EUR 112,0 Mio. bzw. EUR 0,77 je Aktie (zuvor EUR 104,0 Mio. bis EUR 106,0 Mio. bzw. EUR 0,74 je Aktie) erhöht. Auch die Dividende je Aktie wird stärker als ursprünglich geplant steigen, sie wird sich für 2016 auf EUR 0,57 und für 2017 auf EUR 0,60 belaufen. Damit verfügen wir weiterhin über die höchste Dividendenrendite deutscher Wohnimmobilienaktiengesellschaften.

Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, gilt unser Dank für Ihr Vertrauen in uns. Gemeinsam mit unseren tollen und engagierten Mitarbeitern werden wir in 2017 alles daran setzen, dass sich die erfolgreiche Entwicklung der letzten Jahre weiter fortsetzt!

Mit freundlichen Grüßen

  
**Claudia Hoyer**  
 COO

  
**Martin Thiel**  
 CFO

  
**Dr. Harboe Vaagt**  
 CLO



Chemnitz (Sachsen)

# NACHHALTIGKEIT

## INHALT

Strategie	13
Strategie und Umwelt	16
Strategie und Gesellschaft	18
Gesellschaft	20
Prozessmanagement und Umwelt	22
Gesellschaft und Arbeitnehmerbelange	25
Ausblick	27



Der vorliegende Bericht setzt die Analysen und Betrachtungen aus unserem Nachhaltigkeitsbericht zum Geschäftsjahr 2015 fort und wirft einen besonderen Blick auf unsere Mieter, deren Zufriedenheit ein wichtiger Gradmesser unserer Arbeit ist.

Größeren Wohnungsunternehmen kommt schon lange eine hohe gesellschaftliche Verantwortung zu, die weit über das Verwalten von Immobilien hinausgeht. Vermieter gestalten zunehmend nicht nur das reine Wohnungsangebot, sondern auch all das, was zum Zuhausefühlen dazugehört: ein gepflegtes Umfeld, Freizeitangebote, soziale Hilfsangebote, eine intakte Infrastruktur und Perspektiven für die Zukunft. Deshalb setzt die TAG auch weiterhin auf ihre regionale Orientierung und die aktive Vernetzung und Zusammenarbeit mit Akteuren an den einzelnen Standorten.

Denn indem wir unsere Standorte nachhaltig stärken und uns strategisch auf Anforderungen des regionalen Marktes ausrichten, schaffen wir ein zukunftsfähiges Zuhause. Dies wiederum garantiert unseren Aktionären Investitionssicherheit und ermöglicht mittel- und langfristig attraktive Dividenden.

## Strategie

### WIR ENTWICKELN ZUKUNFTSFÄHIGE IMMOBILIEN

Die TAG verfolgt als aktiver Bestandshalter eine nachhaltige Immobilienentwicklung, die auf einen langfristigen ökonomischen Erfolg ausgerichtet ist.

Aktuell zielt unser Wachstumskurs auf die Optimierung unseres Gesamtportfolios. Das heißt, dass sich unser Augenmerk insbesondere auf Wachstumsgebiete mit guten Renditeaussichten, zum Beispiel auf Schwarmstädte, richtet. Außerdem präferieren wir Neuankäufe in Regionen, in denen wir die bereits vorhandene Verwaltungsstruktur nutzen können und somit die Effizienz vorhandener Ressourcen erhöhen.

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir 1.651 Wohnungen angekauft – 1.240 davon in Thüringen, wo wir bereits ca. 18.000 Wohnungen verwalten. Ebenso wuchsen unsere Bestände in Dessau-Roßlau und in Nordrhein-Westfalen. Während die NRW-Bestände eine hohe Vermietungsquote aufweisen, bietet das angekaufte Portfolio in den neuen Bundesländern mit einem Leerstand bis zu 11 % großes Entwicklungspotenzial, das wir optimal nutzen werden.

Es ist eine der besonderen Kompetenzen der TAG, solche Bestände erfolgreich zu entwickeln. Zum Beispiel erwarben wir Ende 2014 im Stadtgebiet Chemnitz-Kappel 625 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 37.100 Quadratmetern. Zuvor hatten wir in Chemnitz eine Nachfrage nach größeren Familienwohnungen ermittelt und erste Grundrissumbauten mit Erfolg getestet. Mit dem neu angekauften Portfolio bot sich nun die Chance, das Angebot an größerem Wohnraum komplexer zu entwickeln, zumal das Quartier durch Lage und Infrastruktur besonders für Familien geeignet ist. Die Anordnung der Häuser ergibt großzügige Hofsituationen, die sich hervorragend für Spielflächen eignen. Daher investierten wir EUR 40.000 in die Aufwertung der Spielfläche. Die Gebäude in der Straße Usti nad Labem 303-313 haben wir 2016 umfassend saniert und umgebaut. Entstanden sind 66 individuelle 2- bis 7-Raum-Wohnungen mit bis zu 130 Quadratmetern Wohnfläche. Die Wohnungen verfügen überwiegend über Balkone, es entstanden zum Beispiel große, helle Wohnküchen, großzügige Bäder mit einem Bereich für die Waschmaschine oder einem separaten Duschabteil, Hauswirtschaftsräume und sogar Wohnungen mit Ankleidezimmer oder mit zwei Bädern. Zwei Maisonettewohnungen mit jeweils fast 130 Quadratmetern Wohnfläche sind eine weitere Neuheit in der Plattenbausiedlung. Eine der beiden Maisonettewohnungen wurde bereits während der Sanierung vermietet. Die Bauarbeiten waren im November 2016 weitgehend abgeschlossen. In anderen Objekten wurden parallel einzelne Wohnungen zur Neuvermietung saniert, Hauseingangsbereiche und Treppenhäuser wurden renoviert, Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt und Müllplätze erneuert. Mit der Sanierung eines weiteren Wohnblocks, unserem Engagement im benachbarten Sportverein und der Einrichtung sozialer Angebote für Kinder und Jugendliche entwickeln wir hier ein Familienquartier für die Zukunft.



Chemnitz (Sachsen)

„Für uns als Familie mit 3 Kindern war es nicht leicht, eine Wohnung zu finden, die nah an Schulen und Kindergärten liegt. Nun haben wir eine Wohnung gefunden, von der aus man beide Einrichtungen sogar fußläufig erreichen kann. Die Infrastruktur hier ist wirklich sehr gut. Besonders gut finden wir die Spielplätze und die Grünflächen hinterm Haus, worüber sich nicht zuletzt unser kleiner Mops freut. Als wir uns nach einer neuen Wohnung umsahen, war es uns besonders wichtig, dass die Küche ein Fenster hat und genug Platz für einen Esstisch bietet, damit die ganze Familie zusammen essen kann. Außerdem lieben wir das große Wohnzimmer in unserer Wohnung und den Balkon am Schlafzimmer. Die Wohnung ist wie aus unseren Träumen gemacht!“

Familie Unger/Mieniets, TAG-Mieter aus Chemnitz (5-Raum-Wohnung, 121 m<sup>2</sup>)

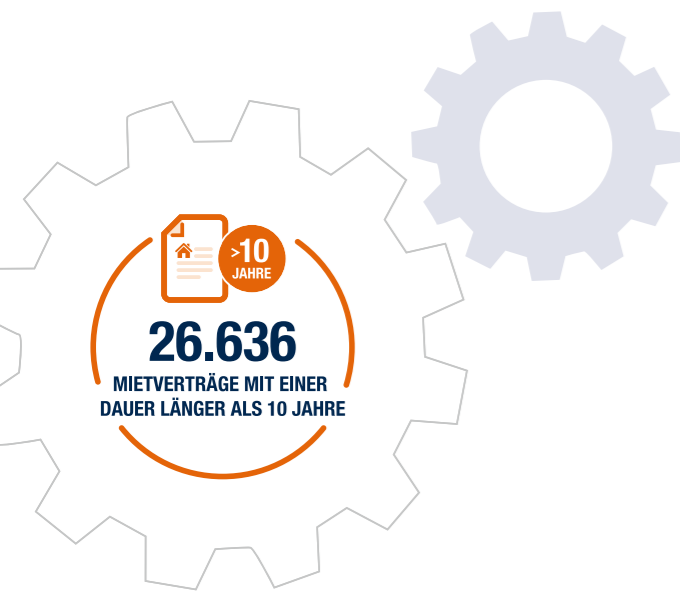
**Durch innovative Grundrissänderungen verwandeln wir scheinbar stereotype Plattenbauwohnungen in individuelle, zeitgemäße Wohnungen und erreichen so eine nachhaltige Vermietung.**

Auch in der kleinen sächsischen Stadt Döbeln, die als Mittelzentrum der Region eine solide Zukunft hat, haben wir ein Objekt mitten im Stadtzentrum auf eine neue Qualitätsstufe gehoben. Aus einem profanen Plattenbau wurde ein attraktives Wohnhaus mit großzügigen 2- bis 4-Raum-Wohnungen im mittleren Preissegment, das wiederum der zentralen Lage Rechnung trägt.

Mit solchen komplexen Umbaumaßnahmen, aber auch mit energetischen Sanierungen, zum Beispiel in Norderstedt und Neubrandenburg, werten wir unsere Immobilien stetig und langfristig auf.

Eine Studie der TU Darmstadt, die von der TAG 2016 in Auftrag gegeben wurde, zeigt, dass gerade mal 3% der bestehenden Wohnungen hierzulande alters- und behindertengerecht ausgestattet sind. Die demografische Entwicklung und der damit verbundene hohe Altersdurchschnitt der Bevölkerung macht auch vor den Quartieren der TAG nicht halt. Deshalb kümmern wir uns auf verschiedenen Wegen um die älteren Zielgruppen – insbesondere um jene, die auf den Abbau von Barrieren angewiesen sind. Zum einen unterstützen wir die Wohnraumanpassung für Bestandsmieter, zum anderen bauen wir an geeigneten Standorten auch komplette Gebäude seniorengerecht um. So haben wir in Hermsdorf (Thüringen) 2016 begonnen, ein Mittelganghaus umfassend seniorengerecht zu modernisieren und dabei Barrieren im Haus und in der Wohnung abzubauen.





## Strategie und Umwelt

### WIR HANDELN MIT LEIDENSCHAFT FÜR QUALITÄT UND SERVICE

Ein serviceorientierter Umgang mit unseren Mietern, die umsichtige Pflege unserer Immobilien sowie innovative Ideen zur Verbesserung der Wohnqualität tragen langfristig nicht nur zum wirtschaftlichen Erfolg bei, sondern sind auch einer nachhaltigen positiven Imagebildung zuträglich.

2016 haben wir in Nordhausen unser 65. Mieterbüro eröffnet. Der regelmäßige Kontakt zu Mietinteressenten und unseren Mietern vor Ort stärkt das Vertrauen in uns als Vermieter und ermöglicht es, viele Alltagsthemen bereits im persönlichen Gespräch zu klären. Außerdem sind wir auch optisch präsent und finden schneller Kontakt zu regionalen Netzwerken, deren Kooperation wir wiederum für die Service- und Quartiersgestaltung benötigen.

Unser Grundsatz in der Nähe der Mieter zu sein, hilft uns dabei, die Fluktuation zu minimieren, zum Beispiel durch Wegzug aus Altersgründen. In vielen deutschen Wohngebieten ist der Altersdurchschnitt sehr hoch: in Gera-Lusan, einem unserer größten geschlossenen Quartiere, beträgt der Altersdurchschnitt über 50 Jahre – in unserem Standort Bestensee ist fast ein Viertel der Bevölkerung im Rentenalter. Grund genug dem Wegzug aus Altersgründen rechtzeitig entgegenzuwirken. Deshalb richten wir an ausgewählten Standorten den Service einer Wohnraumberatung ein, bei der die Mieter sich über mögliche Badumbauten und weitere Hilfsmittel in der Wohnung informieren können. Sie erhalten hier von unseren Mitarbeitern Rat und Unterstützung, ebenso helfen wir bei der Beantragung von Zuschüssen durch die Pflegekassen. Dafür schulen wir unsere Mitarbeiter gezielt. So arbeitet bei der TAG die jüngste Wohnraumberaterin Niedersachsens. Nach drei Jahren Ausbildung zur Immobilienkauffrau absolvierte sie eine Zusatzausbildung als zertifizierte Wohnberaterin für ältere und behinderte Menschen. Seitdem ist die 23-Jährige am Standort Salzgitter im Bereich Vermietung tätig, wo sie zudem die Seniorenarbeit koordiniert.



„Eins steht für uns fest, wir wollen solange wie es nur geht in unseren eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Ich bin noch fit. Nur mein Mann kommt seit seiner schweren Erkrankung nicht mehr so gut zurecht. Da haben wir uns im Mieterbüro Bestensee mal die Bäderideen der TAG angeschaut. Die Wohnraumberatung im Anschluss hat ergeben, dass auch unser Bad umgebaut werden kann. Nun nutzen wir unser seniorenrechtliches Bad täglich mit viel Freude.“

Bettina und Peter Schalk, TAG-Mieter aus Bestensee

**Älteren Menschen helfen wir bei Wohnraum verbessernden Maßnahmen – das senkt die Fluktuation und stärkt nachhaltig unser Image.**

Bereits in unserer Mieterbefragung im Jahr 2015 bestätigte sich, dass die Senkung der Nebenkosten den Mietern nach wie vor besonders wichtig ist. Deshalb gehört auch dieses Thema zu dem Servicegedanken unseres Unternehmens. Ein Bestandteil der Nebenkosten, der sich relativ einfach beeinflussen lässt, sind die Kosten für den im Haushalt anfallenden Müll.

Hier helfen Aufklärung zur Mülltrennung und ein modernes Müllmanagement. Für beides haben wir uns einen innovativen Partner gesucht – die Musterknaben eG. Sie unterstützen uns an verschiedenen Standorten bei der Aufklärung der Mieter und beraten uns zum regionalen Müllmanagement. Am Standort Gera konnten wir dadurch zum Beispiel 5.248 Kubikmeter Müll einsparen. Das senkt die Nebenkosten unserer Mieter und tut gleichzeitig unserer Umwelt gut. Im Rahmen unserer Prozessoptimierungen haben wir drei weitere Handlungsfelder erschlossen, die auch unseren Mietern langfristig eine bessere Versorgungsqualität zu attraktiveren Konditionen sichert.

Mit unserer Tochtergesellschaft Energie Wohnen Service GmbH optimieren wir den Einkauf von Brennstoffen und durch die fachgerechte Betreuung unserer technischen Anlagen senken wir langfristig den Energieverbrauch. Die sukzessive Modernisierung der Heizungsanlagen bringt am Ende zusätzlich Effekte für die Umwelt. Die neu gegründete Multimedia Immobilien GmbH hat für viele Bestände die Grundversorgung der Wohnungen mit Fernsehanschlüssen übernommen, dadurch erhält ein Großteil der Mieter nun bessere Leistungspakete für TV und Internet. Durch unseren eigenen Hausmeisterservices über die TAG Immobilien Service GmbH können wir künftig Qualitätsstandards besser durchsetzen. Zudem haben wir vielerorts die Leistungspalette der Hausmeister erweitert, zum Beispiel um den Bereich der Treppenhausreinigung, Grünpflege und Winterdienst. Hausmeister, die kontinuierlich für „Ihr Revier“ zuständig sind, haben auch nachhaltigen Einfluss auf Ordnung und Sauberkeit.



Bestensee (Brandenburg)

## Strategie und Gesellschaft

### WIR FÖRDERN DIE LEBENSQUALITÄT IN QUARTIEREN

Stabile Nachbarschaften, Gemeinschaft, vielfältige Freizeitangebote und soziale Hilfestellungen sichern langfristig die Lebensqualität in unseren Wohngebieten. Deshalb investieren wir in eine nachhaltige Quartiersentwicklung – gemeinsam mit Kommunen, Vereinen und Verbänden.

Dass die Sehnsucht nach einer funktionierenden Nachbarschaft und Gemeinschaft wächst, spüren wir in zahlreichen Gesprächen mit Mietern und Partnern. Immer häufiger erleben wir, dass entsprechende Angebote zunehmend genutzt werden, wodurch die Zufriedenheit der Mieter steigt und ein Zugehörigkeitsgefühl entsteht.

Betreuen wir an einem Standort große geschlossene Bestände, so engagieren wir uns auch im Quartiersmanagement. Zunächst suchen wir nach bestehenden Angeboten vor Ort, die es wert sind, gefördert zu werden. Wenn wir dahingehend Lücken entdecken, gewinnen wir Partner und bauen zusammen die Freizeit- und Sozialaktivitäten im Quartier aus.

Ältere Menschen holen wir zum Beispiel mit unseren Aktiv-Treffs aus ihrer Isolation. Diese Treffs und weitere Begegnungszentren betreiben wir in Kooperation mit Organisationen wie der Arbeiterwohlfahrt, dem Arbeiter-Samariter-Bund, der Caritas, der Johanniter-Unfall-Hilfe oder der Volkssolidarität. Wir stellen die Räumlichkeiten kostenfrei zur Verfügung und beteiligen uns an der Finanzierung der personellen Ressourcen für die Projekte – unsere Partner organisieren Veranstaltungen und Ausflüge und stellen ergänzende Beratungs- und Serviceangebote bereit. Zunehmend bringen unsere Veranstaltungen verschiedene Generationen in den Treffs zusammen und Mieter können sich mit eigenen Ideen und Hobbys engagieren. Wenn es uns gelingt, Eigeninitiativen und aktive Nachbarschaftshilfe zu fördern, verbessern wir das Leben in den Quartieren nachhaltig.

Da die Lebensqualität im Wohnumfeld auch von Infrastruktur, Außenanlagen, Arbeitsplätzen etc. bestimmt wird, suchen wir den Kontakt mit anderen Akteuren vor Ort. Wir arbeiten eng mit Stadtplanern und kommunalen Behörden zusammen und bringen uns in die Gestaltung von Grün- und Spielflächen ein. Zudem stimmen wir uns zur Implementierung sozialer Angebote ab und nutzen Synergieeffekte für gemeinsame Projekte.

Natürlich unterstützen wir auch Kultur, Sport und Bildung – insbesondere Einrichtungen in direkter Nachbarschaft, damit das Engagement auch möglichst direkt unseren Mietern zugutekommt und besonders die junge Generation verbesserte Zukunftschancen erhält.

„Ohne den Treff wäre ich schon längst über alle Berge. Ich habe mich in Döbeln nie richtig wohlfühlt, weil ich keine Kontakte hatte und einsam war. Ich wollte wieder zurück ins Ruhrgebiet, dann habe ich den Aktiv-Treff für mich entdeckt und mich entschieden zu bleiben. Ich mag das gemeinsame Kochen, meine Küche ist eher klein und für mich allein zu kochen, macht einfach nicht so viel Spaß.“

Manfred Wallat, TAG-Mieter aus Döbeln

Indem wir gemeinsam mit Kooperationspartnern Freizeit- und Gemeinschaftsangebote in den Quartieren schaffen, tragen wir zu einer nachhaltigen Standortentwicklung bei.



Ferienprogramm Jumpers Erfurt

## Gesellschaft

### WIR HELFEN PERSPEKTIVEN FÜR MENSCHEN ZU SCHAFFEN

Langeweile und Perspektivlosigkeit zu verhindern, ist ebenfalls ein Bestandteil unseres Servicegedankens und unseres Konzeptes. Deshalb haben wir einen Partner gesucht und gefunden, der Kindern Chancen eröffnet und eine Orientierung im Alltag gibt. Mit dem Verein „Jugend mit Perspektive“, kurz „Jumpers“, haben wir bereits in Salzgitter und Gera Kinder- und Familienzentren installiert, die umfangreiche Freizeitangebote für Kinder anbieten und zudem Rat und Hilfe für schulische und familiäre Probleme bieten.

Weil die Projekte sehr gut angenommen werden, bauen wir das 2015 eröffnete Zentrum in Gera-Lusan aus, wo wir als Vermieter von ca. 5.000 Plattenbauwohnungen in besonderer Verantwortung stehen. 2016 wurde ein Bolzplatz eingeweiht – ein Elterntreff ist im Entstehen.

Im Sommer 2016 haben wir im Erfurter Süden einen weiteren Jumpers-Treff eröffnet. Untersuchungen des „Instituts für kommunale Planung und Entwicklung“ hatten ergeben, dass hier ein noch ungedeckter Bedarf vorhanden ist. Nun kümmern sich die Jumpers mit zwei Sozialpädagogen und zwei Mitarbeitern im Freiwilligen Sozialen Jahr um die Kinder im Quartier. Bereits nach wenigen Wochen kamen ca. 40 Kinder regelmäßig in den Treff und nutzen seither Hausaufgabenhilfe und Ferienangebote, machen Musik, sind als Reporter unterwegs und erfahren Werte wie Verantwortung, Verlässlichkeit, Gemeinschaft und Erfolg. Auch die Eltern öffnen sich dem Projekt und der eine oder andere bekommt einen neuen Blick auf sein Leben und Hoffnung für die Zukunft. Die Jumpers haben auch ausländische Kinder im Blick, integrieren diese in ihre Programmangebote und fördern so das natürliche Zusammenwachsen der jungen Generation. Wir unterstützen die Jumpers finanziell und haben inzwischen viele weitere Akteure und Partner „angesteckt“, sodass die Jumpers immer mehr Unterstützer finden.

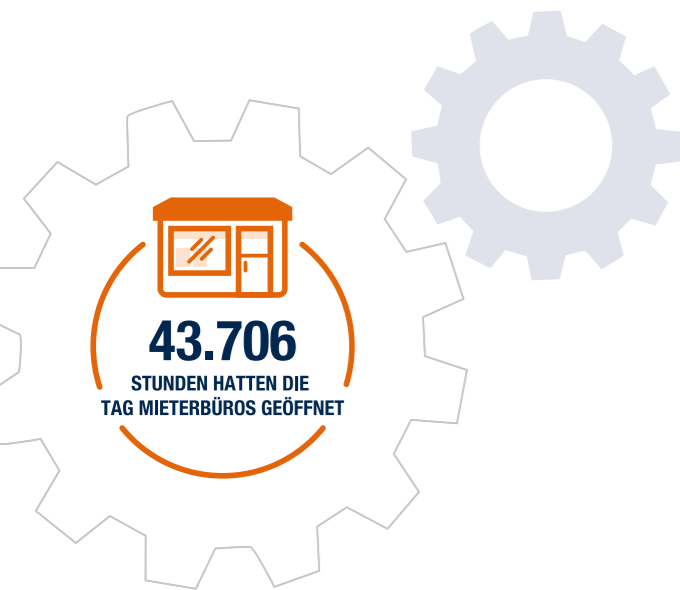
„Wir erleben jeden Tag, wie dankbar die Kinder für unsere Angebote hier sind. Die vielfältigen und spontanen Aussagen bestätigen uns das immer wieder. Auf die Frage nach dem schönsten Ferienerlebnis sagte eins unserer Jumpers-Kinder: Die schönsten Ferien waren die mit Jumpers, weil wir schwimmen gegangen sind und hier geschlafen haben! Oder als ein Papa hier mit den Kindern eine Eisenbahn gebaut hat und viel Zeit mit ihnen verbrachte, meinte ein kleiner Junge: Ich wünsche mir auch so einen Papa! Auch ein einfaches ‚Danke für den schönen Ausflug‘ auf der Rückfahrt vom Schwimmbad zurück in unseren Jumpers-Treff zeigt, dass sich die Investition in dieses Projekt lohnt.“

Sophia Haufe, Sozialpädagogin im Kinder- und Familienzentrum Jumpers Erfurt

**In den Jumpers haben wir einen ganz besonderen Partner gefunden, der zugleich ein wichtiges Ziel mit uns teilt: Kindern und Jugendlichen eine Perspektive zu geben, damit unsere Gesellschaft und unsere Standorte eine hoffnungsvolle und lebenswerte Zukunft haben.**

Solche Initiativen helfen ebenso bei der Integration von Flüchtlingen. Die TAG setzt auf eine integrierte Unterbringung von Flüchtlingsfamilien mit einer Aufenthaltserlaubnis. In Salzgitter zum Beispiel haben wir Wohnungen an syrische Familien vermietet, die sich im Umfeld des Aktiv-Treffs befinden. Dort begegnen sich Deutsche und Einwanderer zum Spielen, Basteln und gemeinsamen Kochen und Essen.

In Salzgitter wurde 2016 ein Pilotprojekt gestartet, das die Integration von Flüchtlingen noch gezielter und nachhaltiger fördert. Dafür hat die TAG eine Kooperationsvereinbarung mit dem Jobcenter, der Musterknaben eG und regionalen Akteuren der Arbeiterwohlfahrt, dem Caritasverband und der Diakonie geschlossen. Asylberechtigte Menschen mit ausreichenden Deutsch- oder Englischkenntnissen sollen vom Jobcenter an diese Kooperation vermittelt werden. Die Praktikanten werden jeweils 16 Wochen in verschiedene Arbeitsbereiche eingeführt, erlangen so Grundkenntnisse in verschiedenen Tätigkeiten und im Umgang mit technischen Maschinen. Zudem erhalten sie täglich Sprachunterricht, der vor allem das Vokabular ihrer Arbeit vermittelt. Sie sollen Arbeiten wie Garten- und Landschaftspflege, Treppenhaus- und Gebäudereinigung, hauswirtschaftliche Dienste, die Aufbereitung von Haushaltsgegenständen oder Hausmeisterdienste in dem Quartier ausführen, in dem sie wohnen. So kommen sie vermehrt in Kontakt mit den Anwohnern, daneben werden Hemmschwellen und Vorurteile abgebaut. Zudem lernen die Teilnehmer, was den Menschen im Quartier Ordnung, Sauberkeit und Zusammenhalt bedeuten, sie lernen Abfalltrennung und andere alltägliche Standards, die zum Wohnen in Deutschland gehören. Nach drei Monaten soll mit dem Jobcenter über weitere Qualifikationsmaßnahmen der Projektteilnehmer beraten werden, damit diese künftig bessere Chancen am Arbeitsmarkt erhalten.



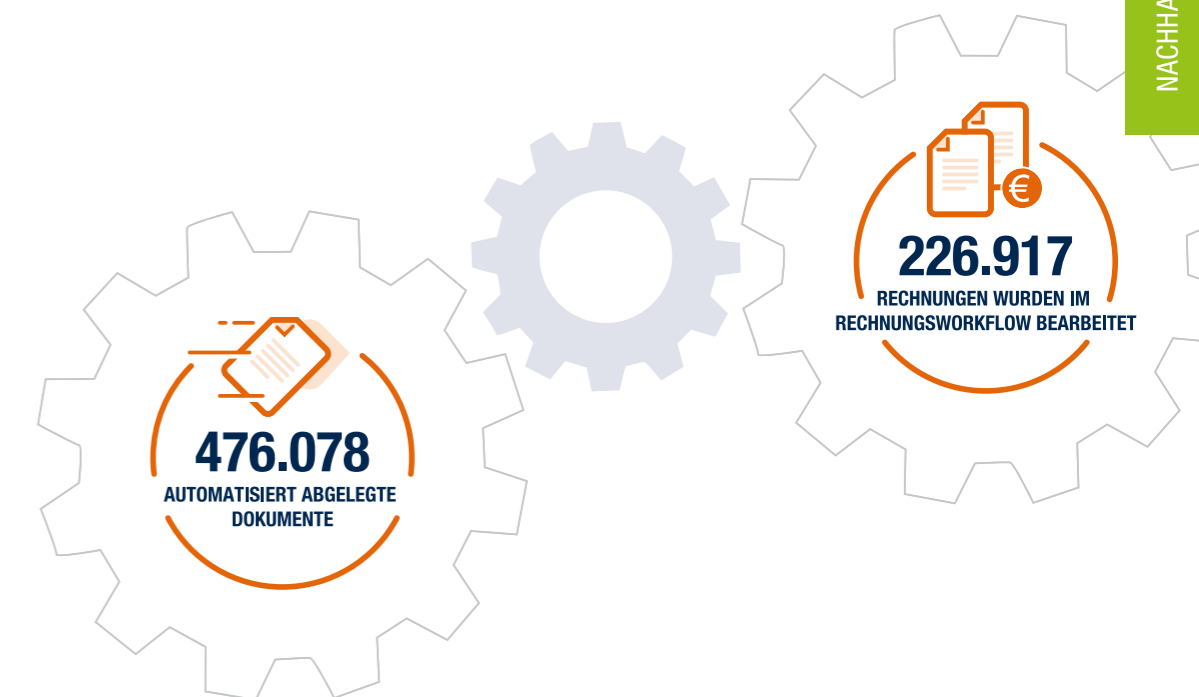
## Prozessmanagement und Umwelt

### WIR GESTALTEN UNTERNEHMENSPROZESSE ZUKUNFTSORIENTIERT

Eine wesentliche Säule der Nachhaltigkeit ist der langfristige wirtschaftliche Erfolg. Diesen erzielen wir durch die wertsteigernde Entwicklung unserer Immobilien und Standorte sowie eine weitsichtige Prozess- und Personalentwicklung. Die Bündelung von Kompetenzen und der effiziente Einsatz wertvoller Ressourcen stehen im Fokus der Prozessentwicklung. Für nachhaltige Lösungen behalten wir Entwicklungstrends der Märkte und Technologien im Blick.

Unser Immobilienbestand verteilt sich auf zehn Regionen, die jeweils von einem Leiter Immobilienmanagement geführt werden. Durch diese Struktur und unsere 65 Mieterbüros sind wir eng mit den Regionen vernetzt. Impulse zur Bestandsentwicklung, zu Serviceangeboten und sozialem Engagement kommen aus dem konkreten Regionalgeschäft und werden für die nachhaltige Portfolioentwicklung am Standort genutzt.

Das bringt wiederum Ideen für das zentral gesteuerte strategische Immobilienmanagement. Ebenfalls überregional arbeiten wir in unseren „Shared Service Centern“ alle gleich gelagerten immobilienwirtschaftlichen Prozesse ab, wie beispielsweise die Debitoren- und Kreditorenbuchung, die Betriebskostenabrechnung wie auch das Kautionsmanagement und die Mieterhöhungen. Dies sichert unserer Organisation prozessuale Vorteile, die insbesondere beim Thema Effizienz sichtbar werden.

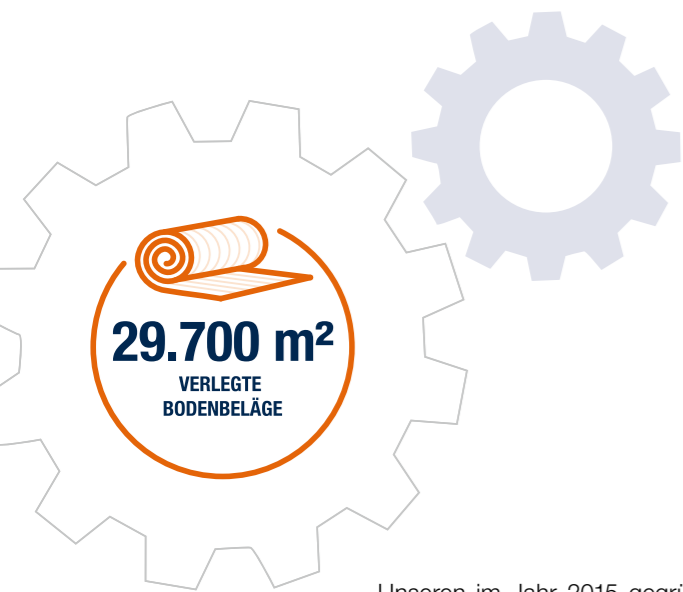


Durch unsere moderne prozessunterstützende Software haben wir uns bereits in den letzten Jahren den Themen Prozesseffizienz und Digitalisierung gewidmet. Inzwischen haben wir nicht nur einen digitalen Rechnungsworkflow, sondern ebenso digitale Mieter- und Objektakten, in denen jeglicher Schriftverkehr, den wir systemseitig erstellen, automatisch archiviert wird. Im letzten Jahr haben wir verstärkt damit begonnen, sukzessive die Akten mit Altdaten zu füllen. Darüber hinaus haben wir auch eine Handwerkerkopplung, sodass mit den meisten Handwerksfirmen kein Papier mehr ausgetauscht wird, sondern alle Prozesse von der Beauftragung bis zur Rechnungsstellung digital laufen. Im letzten Jahr konnten wir weitere Prozesse implementieren, wie beispielsweise den Kautionsprozess oder das Ticketsystem.

Die digitale Vernetzung unserer Standorte und Workflows verbessert die Qualitätsstandards und die Quantität aller Prozesse – von der Mängelbeseitigung, über Interessentenanfragen bis hin zum Forderungsmanagement. Alle Vorgänge werden dokumentiert, in den elektronischen Mieterakten sowie den Objektakten gespeichert und sind jederzeit nachvollziehbar.

Druckdienstleistungen haben wir gebündelt, sodass Abrechnungen, Sondermailings etc. überwiegend zentral bearbeitet werden. So erzielen wir insgesamt nicht nur ökonomische Effekte, sondern schonen auch unsere Umwelt.

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Arbeit liegt in der Entwicklung eigener Immobiliendienstleistungen, um unabhängig von Dritten preis-, termin- und qualitätssicher agieren zu können.



Unseren im Jahr 2015 gegründeten eigenen Baudienstleister, die TAG Handwerkerservice GmbH, haben wir auch in 2016 weiter erfolgreich ausgebaut. Die Gesellschaft ist in den folgenden Gewerken aktiv: Maler, Elektroinstallation, Heizung und Sanitär, Fußbodenleger und Trockenbau. 2016 haben wir hierfür 34 Mitarbeiter in Sachsen eingestellt und können nun unsere Wohnungen schneller und effizienter für die Neuvermietung herrichten sowie Verfügbarkeits-spitzen anderer Partner am Markt abfedern. Die Ausstattung der Mitarbeiter mit Arbeitskleidung, modernen Geräten und Fahrzeugen führt auch zu einer höheren Motivation.

Der Hausmeisterdienst wird inzwischen an 67 Standorten durch die TAG Immobilien Service GmbH ausgeführt und hat eine spürbar bessere Qualität von Sauberkeit und Ordnung in den Quartieren zum Ergebnis. Die Treppenhausreinigung sowie Grünpflege und Winterdienst ist vielerorts ein neu eingeführter Service für die Mieter und wird dankbar angenommen.

Neben der Digitalisierung unserer Prozesse erzielt auch die Arbeit unserer Tochtergesellschaft Energie Wohnen Service GmbH nachhaltige ökologische Effekte. Das Unternehmen übernimmt als professioneller Dienstleister die komplette energiewirtschaftliche und energietechnische Bewirtschaftung und Versorgung der unternehmenseigenen Immobilien sowie sonstige energienahe Dienstleistungen. Kompetente Fachleute optimieren die Versorgung unserer Objekte mit Heizenergie, was langfristig Energie- und Instandhaltungskosten spart.

„Ich muss Ihnen sagen, so was wie bei der TAG habe ich noch nicht erlebt. Mein Mann, meine Tochter und ich bewohnen jetzt seit März eines Ihrer Objekte in Elstal. Ihre Kundenbetreuerin hat uns nicht nur aktiv und mitdenkend durch die Wohnungssuche begleitet und uns so zu dieser Traumwohnung verholfen, nein, selbst jetzt steht sie uns mit Rat und Tat zur Seite. Mails werden binnen 24 Stunden beantwortet, die Handwerker melden sich ebenfalls noch am selben Tag. Wie oft sehe ich den Hausmeister, der mit seiner Mülltonne rumrollt und für Ordnung sorgt.“

Jennifer Sell, TAG-Mieterin aus Wustermark/Elstal

**Indem wir Prozesse und Arbeitsbedingungen optimieren, erreichen wir eine höhere Dienstleistungsqualität, die unsere Mitarbeiter motiviert und Mieter zufriedenstellt.**

## Gesellschaft und Arbeitnehmerbelange

### WIR ARBEITEN IN EINEM MOTIVIERTEN TEAM

Loyale und engagierte Mitarbeiter sind eine langfristige Basis für ein erfolgreich agierendes Unternehmen. Wir fördern und qualifizieren unsere Mitarbeiter entsprechend ihren Potenzialen und bieten durch Chancengleichheit, flache Hierarchien und ein hohes Maß an Eigenverantwortung optimale Entwicklungsperspektiven. Die guten Karrierechancen sowie eine ausgewogene Work-Life-Balance sichern unserem Unternehmen im Wettbewerb um die besten Köpfe eine gute Position.

Die in 2015 festgelegten Ziele zur Regelung der Frauenquote waren in der TAG-Unternehmensgruppe von Anfang an übererfüllt. Im Vorstand beträgt das Verhältnis Männer zu Frauen zwei zu eins, in der ersten Führungsebene, welche die Leitung aller Abteilungen und Stabsabteilungen betrifft, arbeiten 53% Frauen, 68% aller Team- und Gruppenleiter sind ebenfalls weiblich.

Im Jahr 2016 lernten 44 Auszubildende bei der TAG – sieben Mitarbeiter absolvierten im Unternehmen ein duales Studium der Betriebswirtschaftslehre. Einmal jährlich findet ein Azubitag statt, an dem wir die Auszubildenden aller Lehrjahre aktiv einbinden. So wurde beispielsweise im letzten Jahr ein Werbevideo für die Ausbildung bei der TAG durch die Auszubildenden selbst erstellt. In der Regel werden unsere Lernenden nach erfolgreichem Abschluss zu festen Mitarbeitern unseres Teams, denn so sichern wir unsere langfristige Personalentwicklung.

Zur individuellen Weiterentwicklung gehört auch, dass wir unsere Mitarbeiter ihren Fähigkeiten und Zielen entsprechend fördern. Dies ermöglichen wir unter anderem durch: Abteilungs- und Standortwechsel, Übernahme von Kosten für berufsbegleitende Studien, interne Fortbildungen und Inhouse-Schulungen sowie Bildungsurlaub. So haben wir 2016 für sechs Mitarbeiter die Kosten für eine berufsbegleitende Weiterbildung bzw. ein Studium im Rahmen einer Fortbildungsvereinbarung übernommen.



TAG-Hausmeister

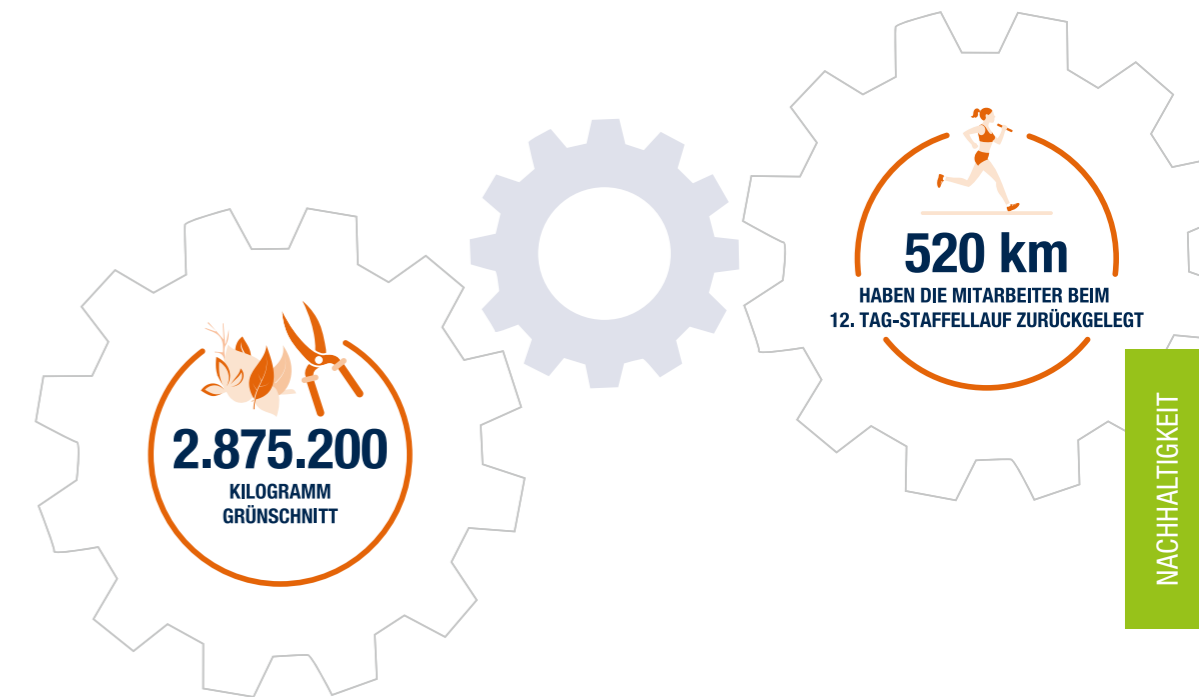
In 51 Inhouse-Schulungen an verschiedenen Standorten wurden die Mitarbeiter unter anderem zu Themen wie Wohneigentumsverwaltung, Konfliktmanagement, Kommunikation und Forderungsmanagement geschult. Zudem haben 44 Softwareschulungen stattgefunden.

Durch unsere konzernweiten Best-Practice-Treffen in vielen Fachbereichen lassen wir unsere Mitarbeiter aktiv die Unternehmensprozesse mitgestalten und schaffen damit einen Ausgangspunkt, um mindestens jährlich die Prozesse an neue Gegebenheiten anzupassen. Hiermit wie auch mit der TAG-Ideenwerkstatt nutzen wir das Innovationspotenzial unserer Mitarbeiter und schaffen so eine noch größere Identifikation mit dem Unternehmen.

Die Gleichbehandlung aller Mitarbeiter im Unternehmen hat bei uns einen hohen Stellenwert. Um sicherzustellen, dass die Arbeitnehmerrechte gewahrt und die Mitarbeiterbelange angemessen vertreten werden können, gibt es acht lokale Betriebsräte, die aus ihren Reihen einen Gesamtbetriebsrat gebildet haben. Auch im Aufsichtsrat sind die Mitarbeiter mit zwei Arbeitnehmervertretern vertreten.

Selbstverständlich hat für uns das Thema Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit oberste Priorität. So haben auch 2016 wieder Untersuchungen zum Arbeitsschutz und den arbeitsmedizinischen Bedingungen für Mitarbeiter an unterschiedlichen Standorten stattgefunden. Die Ergonomie am Büroarbeitsplatz stand dabei auch diesmal im Fokus. So konnten den Mitarbeitern wieder viele Hinweise zur optimalen Einrichtung der Arbeitsplätze gegeben werden. Zusätzlich wurden zahlreiche Ersthelfer ausgebildet und Sicherheitsunterweisungen durchgeführt.

Uns ist es wichtig, dass unsere Mitarbeiter Familie und Beruf optimal miteinander vereinbaren können. Daher bieten wir unseren Mitarbeitern ein flexibles Vertrauensarbeitszeitmodell, diverse Teilzeitmöglichkeiten, Elternzeit für Mütter und Väter sowie in Einzelfällen auch Homeoffice-Arbeit.



Umwelt und Gesundheit fördern wir beispielsweise, indem wir Mitarbeitern ermöglichen, statt Poolfahrzeuge Dienstfahräder zu nutzen. Unsere Mitarbeiter sind angehalten eine Bahnfahrt der Autonutzung vorzuziehen. Dies hat in 2016 dazu geführt, dass sich die Bahnnutzung deutlich intensiviert hat.

Nur wenn ein Team sich zusammengehörig fühlt, kann es optimal agieren. Daher fördern wir das Miteinander nicht nur durch eine offene Gesprächskultur im Unternehmen, sondern organisieren auch gemeinsame Höhepunkte. Jährlich treffen sich ca. 140 Mitarbeiter des gesamten TAG Konzerns zum TAG-Staffellauf. Zu unserer großen Weihnachtsfeier reisen wir jeweils an einen TAG-Standort und lernen im Rahmen dieser ganztägigen Treffen die Arbeit unserer Kollegen besser kennen. Verschiedene Sozialleistungen, wie die betriebliche Altersvorsorge, eine Gruppenunfallversicherung, die unsere Mitglieder weltweit auch in ihrer Freizeit schützt, und attraktive vermögenswirksame Leistungen komplettieren das hohe Maß an Sicherheit für unsere Mitarbeiter.

## AUSBLICK

Unser nachhaltiges Geschäftsmodell wird sich auch künftig an einem langfristigen ökonomischen Erfolg ausrichten. Dafür bleiben wir im aktiven Dialog mit unseren Stakeholdern, um alle wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Aspekte zu berücksichtigen. Wichtige Bestandteile unseres Nachhaltigkeitskonzeptes werden nach wie vor sein: die positive Wertentwicklung unserer Bestände, die soziale und wirtschaftliche Stärkung unserer Standorte, ökonomische und ökologische Effekte in der Prozessoptimierung und Digitalisierung sowie die soziale Verantwortung gegenüber unseren Mietern und Mitarbeitern.

# AUF SICHTS RAT

## BERICHT DES AUFSICHTS- RATS

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

die TAG Immobilien AG hat ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2016 abschließen können, das durch eine weitere Verbesserung der Kennzahlen, durch die Optimierung des Immobilienbestandes und durch die fortlaufende Reduzierung der Finanzierungskosten geprägt war. Zukäufe von ca. 1.650 renditestarken Wohnimmobilien insbesondere zum Ende des Geschäftsjahres führten trotz Verkäufen zu einer Steigerung des Wohnungsbestandes auf rund 80.000 Einheiten. Die erfolgreiche Platzierung von 5 Mio. eigener Aktien im März 2016 unterstreicht, dass der Kapitalmarkt die Geschäftsentwicklung der TAG nach wie vor positiv begleitet und der Gesellschaft das für ihre Strategie notwendige Vertrauen entgegenbringt. Der Aufsichtsrat dankt allen Aktionären und Investoren für das der TAG im Geschäftsjahr 2016 entgegengebrachte Vertrauen.

### **Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung**

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 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 2016 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 regelmäßigem Kontakt, um sich über wichtige Geschäftsvorfälle abzustimmen. Vorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

### **Zusammensetzung und Organisation des Aufsichtsrats**

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 des 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. Hans-Jürgen Ahlbrecht	Mitglied	Mitglied	–
Dr. Philipp K. Wagner	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 **22. März 2016** setzte sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2015 und dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers auseinander, dessen Vertreter persönlich an der Sitzung teilnahmen und über das Ergebnis der Prüfung berichteten. Gemeinsam mit dem Abschlussprüfer wurden die Abschlüsse eingehend erörtert. In dieser Sitzung wurden darüber hinaus die Beschlussgegenstände der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Juni 2016 verabschiedet und die Aufnahme mieternaher Dienstleistungen im Bereich der Multimediaversorgung und Wärmelieferung vorgestellt, die im Berichtsjahr eingeleitet wurden.

In der Sitzung vom **16. Juni 2016** standen neben der Vorbereitung der Hauptversammlung am 17. Juni 2016 die Zustimmung zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH und der Colonia Real Estate AG sowie damit im Zusammenhang stehend die Übertragung von 2,2 Mio. Colonia-Aktien an einen Mitinvestor auf der Agenda. Schließlich befasste sich das Gremium in dieser Sitzung mit der Incentivierung einer vorzeitigen Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2012/2019.

Sitzungsteilnahme 2016 der Aufsichtsräte	22. Mär.	16. Jun.	22. Sep.	13. Dez.
Rolf Elgeti	×	×	×	×
Lothar Lanz	×	×	×	×
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	×	×	×	×
Dr. Philipp K. Wagner	×	×	×	×
Harald Kintzel	×	×	×	×
Marco Schellenberg	×	×	×	×

Gegenstand der Sitzung vom **22. September 2016** waren aktuelle Akquisitionen und Verkaufsaktivitäten sowie die finale Ausgestaltung der Anpassung der Regelung zur variablen Vorstandsvergütung, die bereits in den Sitzungen zuvor dem Grunde nach entschieden worden war und die inhaltlich die künftige teilweise Auszahlung der variablen Vergütung in Aktien betraf.



In der Sitzung vom **13. Dezember 2016** legte der Vorstand dem Aufsichtsrat die Planung für die Geschäftsjahre 2017 bis 2019 vor, die der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis nahm. Darüber hinaus befasste der Aufsichtsrat sich mit geplanten Akquisitionen und Verkäufen. Schließlich stimmte der Aufsichtsrat der Projektrealisierung (Bau eines Studenten- und Boardinghouse in zwei Bauabschnitten) in der Liegenschaft in der Hofmannstraße in München zu. Der Aufsichtsrat verabschiedete in dieser Sitzung gemeinsam mit dem Vorstand die Entsprechenserklärung für das Jahr 2016.

Neben den genannten Aufsichtsratssitzungen wurden weitere Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst, die unter anderem die teilweise Verwendung eigener Aktien für den Umtausch in Colonia-Aktien, die Platzierung eigener Aktien, die Incentivierung der vorzeitigen Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2012/2019 und verschiedene weitere Akquisitionen betrafen.

### 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 2016 berichteten. Schwerpunkt der Beratungen bildete im Jahre 2016 die Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems, die IT-Systemprüfung und die Bewertung des Immobilienbestands. Der Prüfungsausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung am 17. Juni 2016 die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 vorzuschlagen. Daneben beriet sich der Vorsitzende des Prüfungsausschusses auch direkt mit dem Abschlussprüfer und ließ sich über den Ablauf und Schwerpunkte der Prüfung ausführlich unterrichten.

### Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 für die TAG Immobilien AG der von der Hauptversammlung am 17. Juni 2016 gewählten KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, gemäß den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erteilt.

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

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 zum 31. Dezember 2016 unterzeichnet hat.

### Feststellung des Jahresabschlusses und Billigung des Konzernabschlusses

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss und Lagebericht sowie den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich Konzernlagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2016 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 20. März 2017 intensiv beraten, nachdem der Prüfungsausschuss sich bereits zuvor intensiv und parallel zur Prüfung mit deren Ergebnis auseinandergesetzt und mit den Prüfern diskutiert hatte. Der Abschlussprüfer nahm an der Sitzung vom 20. März 2017 persönlich 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 aufgrund 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 0,57 je Aktie, schließt sich der Aufsichtsrat an. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde damit vom Aufsichtsrat festgestellt bzw. 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. Aufgrund 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. Im Ergebnis sind Konflikte insbesondere bis zum Wirksamwerden des zwischen der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs-GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der TAG, und der Colonia Real Estate AG, die mittlerweile als „TAG Colonia-Immobilien AG“ firmiert, am 13. September 2016 geschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages nicht eingetreten.

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 2016 in der Dezembersitzung inhaltlich unverändert verabschiedet. Mit der soeben genannten Ausnahme folgt die Gesellschaft vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Im Übrigen wird auf den Bericht zur Corporate Governance innerhalb des Geschäftsberichtes für das Geschäftsjahr 2016 verwiesen.

## Personalien

In der Sitzung vom 22. September 2016 wurde auf Vorschlag des Personalausschusses die zum 1. Juli 2017 auslaufende Bestellung zum Vorstand und der entsprechende Vorstandsanstellungsvertrag von Frau Claudia Hoyer 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 2017  
Der Aufsichtsrat



Rolf Elgeti  
Vorsitzender

# GOVERNANCE

## CORPORATE GOVERNANCE

### Bericht zur Corporate Governance in der TAG Immobilien AG im Geschäftsjahr 2016

„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. Aufsichtsrat und Vorstand der TAG Immobilien AG sehen in ihr eine wesentliche Voraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg, da sie das Vertrauen von Aktionären, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit in die Führung und Kontrolle des Unternehmens stärkt. Die Achtung der Interessen der Aktionäre und Mitarbeiter, die Transparenz und Verantwortlichkeit bei unternehmerischen Entscheidungen sowie ein angemessener Umgang mit den Risiken sind daher die Kernelemente der Corporate Governance 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 den Konzern der TAG Immobilien AG den folgenden Bericht, der ebenfalls den innerhalb des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlichten Vergütungsbericht umfasst. Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB ist auf der Internetseite der TAG unter der Internetadresse [www.tag-ag.com/investor-relations/](http://www.tag-ag.com/investor-relations/) im Bereich „Erklärung zur Unternehmensführung“ abrufbar.

### Einhaltung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Rahmen der Umsetzung der Corporate Governance orientieren sich Vorstand und Aufsichtsrat am DCGK (Stand: 5. Mai 2015). § 161 AktG verpflichtet den Vorstand und den Aufsichtsrat jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen des DCGK entsprochen wurde und welche Empfehlungen nicht angewendet werden. Im Dezember 2016 haben Aufsichtsrat und Vorstand die Entsprechenserklärung für das Jahr 2016 geprüft und im Vergleich zur Fassung 2015 unverändert gemeinsam 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 2016 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 bekannt gemachten 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 2016

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 sollen. 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 in der TAG-Gruppe vorliegende Geschäftsaktivitäten erwartet. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erfüllen diese Kriterien.

Ungeachtet der im Jahre 2015 in Kraft getretenen gesetzlichen Vorgabe zur Stärkung des Frauenanteils in Führungspositionen wurde bereits in den Jahren zuvor 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 in den Vorjahren nur Herren als Vertreter der Anteilseigner in den Aufsichtsrat gewählt hatten, lässt sich bis zur 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 ersten und zweiten Führungsebene liegt der Frauenanteil in der gesamten Unternehmensgruppe bei rund 53 % bzw. 52 %. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den Personalbericht 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 TAG Colonia-Immobilien AG (vormals: Colonia Real Estate AG) standen bis zum Wirksamwerden des zwischen der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der TAG, und der TAG Colonia-Immobilien AG abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages am 13. September 2016 im Fokus entsprechender Vorgaben. 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

Der Aktienbesitz der Organe teilt sich zu den Stichtagen 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2016 wie folgt auf:

Aktionäre	31. Dezember 2016			31. Dezember 2015		
	Aktien (direkt)	Aktien (Vergütungsprogramm)	Summe	Aktien (direkt)	Aktien (Vergütungsprogramm)	Summe
Rolf Elgeti	20.000	–	20.000	90.000	–	90.000
Lothar Lanz	5.000	–	5.000	5.000	–	5.000
Dr. Philipp K. Wagner	–	–	–	–	–	–
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	4.500	–	4.500	2.000	–	2.000
Harald Kintzel	–	–	–	–	–	–
Marco Schellenberg	–	–	–	–	–	–
<b>Summe Aufsichtsrat</b>	<b>29.500</b>	<b>–</b>	<b>29.500</b>	<b>97.000</b>	<b>–</b>	<b>97.000</b>
Claudia Hoyer	9.000	10.617	19.617	6.000	–	6.000
Martin Thiel	8.000	10.617	18.617	5.000	–	5.000
Dr. Harboe Vaagt	10.085	10.617	20.702	10.085	–	10.085
<b>Summe Vorstand</b>	<b>27.085</b>	<b>31.851</b>	<b>58.936</b>	<b>21.085</b>	<b>–</b>	<b>21.085</b>
<b>Gesamt</b>	<b>56.585</b>	<b>31.851</b>	<b>88.436</b>	<b>118.085</b>	<b>–</b>	<b>118.085</b>

Zukäufe von Aktien erfolgten im Geschäftsjahr 2016 von Herrn Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht (2.500 Stück), Frau Claudia Hoyer (3.000 Stück) und Herrn Martin Thiel (3.000 Stück). Ein Verkauf von Aktien erfolgte in dieser Zeit durch Herrn Rolf Elgeti (70.000 Stück).

Die dem Vorstand aus dem Vergütungsprogramm zustehenden Aktien betreffen eigene Aktien der Gesellschaft, die erst nach einer Sperrfrist von drei Jahren für den Vorstand verfügbar sind (siehe dazu auch die noch folgenden Erläuterungen zur Vorstandsvergütung).

### Vergütung der Organe

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 ½-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 dessen überwachende Aufgaben besser gerecht.

Daneben erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses 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 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 dessen Entwicklung. Die Auszahlung der variablen Vergütung, die vom Aufsichtsrat in Abhängigkeit vom Ergebnis eines Geschäftsjahres ermittelt und festgelegt wird, erfolgt zur Hälfte in bar (in zwei Raten) und zur Hälfte in Aktien der TAG, die nach einer Sperrfrist von drei Jahren an den Vorstand übertragen werden. Durch diese Regelung ist die variable Vergütung und ihre Höhe auch von der langfristigen und nachhaltigen Unternehmensentwicklung abhängig.

Der ausführliche Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2016 ist im Konzernlagebericht dargestellt, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Angaben zu den individuellen Vergütungen der Organe befinden sich im Konzernanhang im Abschnitt „Sonstige Angaben“.

### Compliance

Die „Compliance“ („Regelerfüllung“) dient der Einhaltung und Beachtung der für die Geschäftstätigkeit der TAG geltenden gesetzlichen Bestimmungen, der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der unternehmensinternen Richtlinien und Anweisungen. Die Compliance ist neben dem Risikomanagement und der internen Revision Bestandteil des internen Kontrollsystems der TAG. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Risikolage, das Risikomanagement sowie das Risikocontrolling und die Compliance. Der „Compliance Officer“ und die Abteilung „Interne Revision“ berichten direkt an den Vorstand.

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



Brandenburg an der Havel (Brandenburg)

EPRA

## EPRA BERICHT- ERSTATTUNG

Die EPRA (European Public Real Estate Association) vertritt als gemeinnützige Organisation den börsennotierten Immobiliensektor in Europa und hat mehr als 220 Mitglieder, darunter seit über 10 Jahren auch die TAG Immobilien AG. Auch wenn die interne Unternehmenssteuerung der TAG derzeit, mit Ausnahme des EPRA NAV, nicht auf EPRA-Kennzahlen beruht, veröffentlichen wir im Folgenden zu Informationszwecken Kennzahlen und Berechnungen nach den Standards der „Best Practice Recommendations“ der EPRA in ihrer aktuell gültigen Fassung (<http://www.epra.com/regulation-and-reporting/bpr/>). Hiermit unterstützt die TAG aktiv die Initiative der EPRA zur Vereinheitlichung und besseren Vergleichbarkeit der Finanzkennzahlen von Immobiliengesellschaften.

### 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 errechnen sich dann die EPRA Überschuss je Aktie.

in EUR Mio.	2016	2015 (angepasst)
<b>Konzernergebnis</b>	<b>200,7</b>	<b>147,3</b>
Fair Value Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-163,1	-98,7
Latente Steuern hierauf	43,6	28,5
Ergebnis aus Verkäufen	-1,8	-20,1
Steuerbelastung aus Verkäufen	0,7	1,1
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	0,3	2,5
Vorfälligkeitsentschädigungen aus vorzeitiger Rückzahlung von Bankkrediten	10,5	5,2
Dividendenauszahlungen an nicht-beherrschende Gesellschaften	-0,7	0,0
<b>EPRA Überschuss</b>	<b>90,2</b>	<b>65,8</b>
Latente Steuern (außerhalb des Bewertungsergebnisses)	0,7	-1,1
Nicht zahlungswirksame Finanzergebnisse	2,9	4,3
Einmaleffekte und Projektkosten	0,9	5,3
Planmäßige Abschreibungen	3,0	3,1
Steuerbelastung aus Verkäufen	-0,7	-1,1
<b>Angepasster EPRA Überschuss (FFO I)</b>	<b>97,0</b>	<b>76,3</b>
Gewichtete Anzahl der Aktien (ausstehend)	135,666	123,118
<b>EPRA Überschuss je Aktie in EUR</b>	<b>0,66</b>	<b>0,53</b>
<b>Angepasster EPRA Überschuss (FFO I) je Aktie (EUR)</b>	<b>0,72</b>	<b>0,62</b>

Ähnlich zu den Funds from Operations (FFO I, hier dargestellt als „Angepasster EPRA Überschuss“) werden ausgehend vom IFRS-Konzernergebnis Bewertungs- und Verkaufsergebnisse eliminiert. Im Unterschied zur Berechnung des FFO I werden beim EPRA Überschuss jedoch nicht sämtliche latente Steuern bereinigt. Dies führt zum Beispiel dazu, dass Wertberichtigungen auf latente Steuern auf Verlustvorträge, obwohl nicht-zahlungswirksam, beim EPRA Überschuss 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, beim EPRA Überschuss 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 Bestandhaltung voraussichtlich nicht realisieren, werden im EPRA NAV bereinigt. Der EPRA NAV je Aktie ergibt sich unter Berücksichtigung der zum Stichtag ausstehenden Aktien.

in EUR Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Konzerner Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.350,9	1.085,1
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	287,1	245,1
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	4,0	5,4
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.642,0</b>	<b>1.335,6</b>
Potenzieller Effekt aus Wandlungen	0,0	74,5
<b>EPRA NAV (voll verwässert)</b>	<b>1.642,0</b>	<b>1.410,1</b>
Anzahl der Aktien (ausstehend)	142.344	125.469
Anzahl der Aktien (ausstehend, voll verwässert)	142.344	134.986
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR</b>	<b>11,53</b>	<b>10,64</b>
<b>EPRA NAV je Aktie, voll verwässert in EUR</b>	<b>11,53</b>	<b>10,45</b>



## EPRA NNAV

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

in EUR Mio.	31.12.2016	31.12.2015 (angepasst)
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.642,0</b>	<b>1.335,6</b>
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	-4,0	-5,4
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	-287,1	-245,1
Differenz Zeitwert zu Buchwert Bankkredite und Unternehmensanleihen	-50,9	-70,7
Latente Steuern hierauf	16,4	22,8
<b>EPRA NNAV</b>	<b>1.316,4</b>	<b>1.037,2</b>
Potenzieller Effekt aus Wandlungen	0,0	74,5
Differenz Zeitwert zu Buchwert Wandelschuldverschreibungen	0,0	-4,7
Latente Steuern hierauf	0,0	1,5
<b>EPRA NNAV (voll verwässert)</b>	<b>1.316,4</b>	<b>1.108,5</b>
Anzahl der Aktien (ausstehend)	142.344	125.469
Anzahl der Aktien (ausstehend, voll verwässert)	142.344	134.986
<b>EPRA NNAV je Aktie in EUR</b>	<b>9,25</b>	<b>8,27</b>
<b>EPRA NNAV je Aktie, voll verwässert in EUR</b>	<b>9,25</b>	<b>8,21</b>

## EPRA Nettoanfangsrendite

Die EPRA Nettoanfangsrendite setzt die zum Stichtag vorhandene annualisierte Jahresnettokaltmiete abzüglich der nicht-umlagefähigen Nebenkosten 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 Nettoanfangsrendite“, da mietfreie Zeiten in diesem Geschäftsmodell nur von sehr untergeordneter Bedeutung sind.

in EUR Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Annualisierte Jahresnettokaltmiete zum Stichtag	286,4	269,7
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	-10,1	-11,9
<b>Miete nach nicht-umlagefähigen Nebenkosten</b>	<b>276,3</b>	<b>257,8</b>
Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen	3.856,6	3.577,9
Hierbei in Abzug gebrachte Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten)	57,0	52,4
<b>Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen (brutto)</b>	<b>3.913,6</b>	<b>3.630,3</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>7,1</b>	<b>7,1</b>
<b>EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>7,1</b>	<b>7,1</b>

## 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.

in EUR Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Soll-Miete Dezember	25,1	24,2
Durch Leerstand entgangene Miete Dezember	1,6	1,8
<b>EPRA Leerstandsquote in %</b>	<b>6,3</b>	<b>7,4</b>

## 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.

in EUR Mio.	2016	2015 (angepasst)
Aufwendungen aus Vermietung	50,5	53,8
Sonstige betriebliche Erträge	-6,4	-7,6
Personalaufwand	38,1	35,2
Sonstiger betrieblicher Aufwand	18,7	22,5
Einmaleffekte und Projektkosten	-0,9	-5,3
<b>EPRA Kosten inkl. Leerstandskosten</b>	<b>100,0</b>	<b>98,6</b>
Leerstandskosten	-10,5	-10,6
<b>EPRA Kosten exkl. Leerstandskosten</b>	<b>89,5</b>	<b>88,0</b>
Umsätze aus Vermietung	275,2	259,3
<b>EPRA Kostenquote inkl. Leerstandskosten in %</b>	<b>36,3</b>	<b>38,0</b>
<b>EPRA Kostenquote exkl. Leerstandskosten in %</b>	<b>32,5</b>	<b>33,9</b>



# LAGE BERICHT

## KONZERN- LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2016

### I. Grundlagen des Konzerns

#### a) 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 bewirtschaftete die TAG zum 31. Dezember 2016 rund 80.000 Wohnungen. Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung der TAG betrug zum 31. Dezember 2016 EUR 1,8 Mrd.

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

Im aktuellen Geschäftsjahr wurde das bestehende Geschäftsmodell um zwei Felder erweitert. Mit der Gründung der konzern-eigenen Multimedia Gesellschaft soll zukünftig die Multimediaversorgung der Mieter verbessert und somit das Angebot im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung erweitert werden. Daneben erfolgten die Bündelung des Energiemanagements in einer Tochtergesellschaft und der Einstieg in die gewerbliche Wärmelieferung in den konzern-eigenen Beständen mit dem Ziel, das Energiemanagement zu optimieren.

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 Marktkennntnis 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.

#### b) 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 2016 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 eine dezentrale Struktur, 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.

Aufgrund 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 die Zentralabteilungen Strategisches Immobilienmanagement und Zentraler Einkauf 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 operative Kennzahlen, die regelmäßig ermittelt und an den Vorstand berichtet werden, sind die Entwicklung der Mieten und des Leerstands. Daneben werden die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen sowie die Deckungsbeiträge (als Saldo der Mieten abzüglich Mietaufwendungen und bestimmter Personal- und Sachkosten) errechnet und berichtet. Sämtliche operativen Kennzahlen werden getrennt nach den einzelnen LIM-Regionen ermittelt. Für Zwecke der Konzernsteuerung werden insbesondere regelmäßig die Entwicklung des Net Asset Values (NAV) sowie der Funds from Operations (FFO) geplant und ermittelt. Darüber hinaus wird der Loan to Value (LTV) regelmäßig berechnet und an den Vorstand berichtet.

Die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns wird täglich überwacht. Monatlich wird eine kurz- bis mittelfristige Liquiditätsplanung, die in der Regel einen Zeitraum von sechs Monaten umfasst, erstellt. Einmal jährlich erfolgt eine langfristige Liquiditätsplanung für einen Zeitraum von drei Jahren. 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, Strategisches Immobilienmanagement/Marketing, Shared Service Center, FM-Dienstleistungen, Handwerkerservice, Zentraler Einkauf, Change Management, Business Apartments, Energie Wohnen Service
- CFO: Konzernrechnungswesen, Finanzierung und Treasury, Steuern, Controlling, Investor- und Public Relations, ERP/Datenmanagement
- CLO: Personal, Recht, Gerichtliches Mietkasso, IT, Compliance, Interne Revision, WEG-/Fremdverwaltung

## Forschung und Entwicklung

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

## II. Wirtschaftsbericht

### a) Gesamtwirtschaftliche Lage

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und steigendes Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt um 1,9% höher als im Vorjahr und damit wieder über dem 10-Jahresdurchschnitt von 1,4%. Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft war die Binnenwirtschaft, insbesondere bei privaten und staatlichen Konsumausgaben (+2,5%) und Bauinvestitionen (+3,1%). Ebenfalls stieg der Außenbeitrag bei Exporten von Waren und Dienstleistungen (+2,5%).

Der Zustrom der Flüchtlinge, das weltwirtschaftliche Umfeld und der demografische Wandel stellen Staat, Wirtschaft und Gesellschaft vor große Herausforderungen. Die Bundesregierung richtet ihre Wirtschafts- und Finanzpolitik darauf aus, die Wachstumsdynamik zu verstetigen und das Wachstumspotenzial weiter zu erhöhen. Die Arbeitslosenquote lag Ende des Jahres, bei einem Rekordhoch von 43,7 Mio. Erwerbstätigen, bei nur noch 5,8% und damit um 0,6 Prozentpunkte unter dem Vorjahr. Die Inflationsrate wurde mit 0,5% auf dem vergleichbar niedrigen Niveau des Vorjahres (0,3%) gemessen.

### b) Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

Deutschland ist als Immobilienstandort und Investmentmarkt ungebrochen, sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien, insbesondere auch im europäischen Vergleich, äußerst attraktiv. Seit 2009 stieg das Transaktionsvolumen stetig und hatte im Jahr 2015 mit einem Rekordwert von EUR 79 Mrd. seinen Höhepunkt erreicht. In 2016 lag das Transaktionsvolumen mit EUR 66 Mrd. weiterhin deutlich über dem Mittelwert der letzten elf Jahre, im Vergleich zum Vorjahr ist es jedoch vor allem wegen fehlender großer Wohnungsdeals zurückgegangen. Erneut dominieren die Transaktionen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Büroimmobilien. Bezogen auf die Käufergruppen waren deutsche Investoren im Jahr 2016 sowohl bei Gewerbeimmobilientransaktionen (57%) als auch bei Wohnimmobilien (75%) am aktivsten.

### c) Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarkts

Auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilienportfolios wurde im vergangenen Jahr ein Volumen von EUR 13,7 Mrd. umgesetzt (2015: Rekordwert von EUR 23 Mrd. inklusive der Gagfah-Übernahme durch die Vonovia SE). Die Anzahl der Großtransaktionen hat insgesamt abgenommen. In dem Portfoliosegment ab 5.000 Wohneinheiten gab es 2016 vier Transaktionen, im Durchschnitt der letzten vier Jahre waren es acht. Die Zahl der Transaktionen im Segment unter 5.000 Einheiten hat hingegen etwas zugenommen, 2016 waren es 248 Transaktionen, im Durchschnitt der letzten fünf Jahre waren es 240.

Besonders das vierte Quartal 2016 bestimmte den diesjährigen Umsatz, von Oktober bis Dezember wurde mit EUR 6,3 Mrd. fast die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumen 2016 realisiert. Verantwortlich für dieses Quartalsergebnis sind vor allem zwei große Transaktionen, zum einen die Conwert-Übernahme durch die Vonovia SE und zum anderen der Kauf des rund 16.000 Wohnungen umfassenden BGP-Portfolios durch einen von Morgan-Stanley aufgelegten Fonds, zu dessen größten Investoren der chinesische Staatsfonds CIC gehört. Das starke Schlussquartal verdeutlicht das große Interesse nationaler, aber auch zunehmend internationaler Investoren am deutschen Wohninvestmentmarkt.

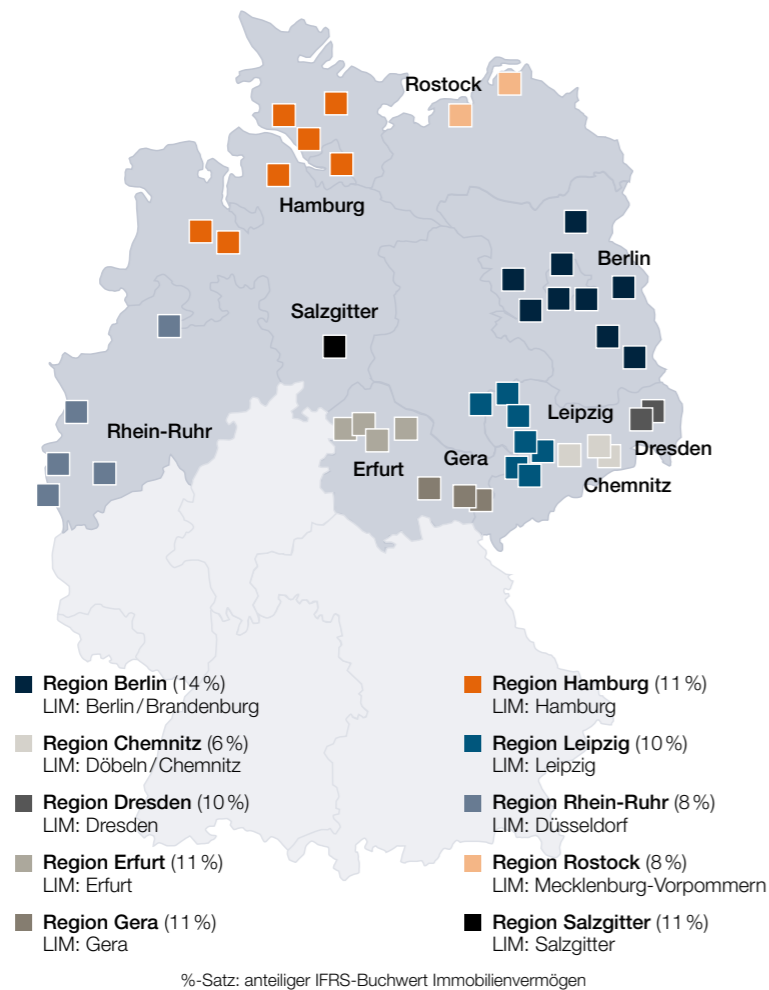
Aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot auf dem angespannten Wohnungsmarkt, stieg die Bautätigkeit im vergangenen Jahr stark an. Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen nahm in den ersten zehn Monaten in 2016 um 23% gegenüber der Vorjahresperiode zu. Diese Entwicklung zeigt sich auch am Investmentmarkt: 21% des Umsatzes entfielen auf Ankäufe von Projekten, 2015 waren es lediglich 9%. Aufgrund des steigenden Anteils von Projektentwicklungsankäufen erhöhte sich der durchschnittliche Preis pro Wohnung in 2016 um mehr als 31% auf zuletzt rund EUR 92.000,00. Das veränderte Angebot führte auch zu einer Verschiebung aufseiten der Investoren. Kauften in den vorherigen Jahren vorwiegend Immobilien-AGs, waren Spezialfonds im vergangenen Jahr die führenden Abnehmer.

Neben dem gesteigerten Interesse an Projektentwicklungen fokussieren Investoren zunehmend Alternativen zu klassischen Wohnimmobilien, wie Studentenwohnheime und Mikroapartments. 2016 gab es in diesem Bereich rund 8.100 Apartmentverkäufe mit einem Gesamtvolumen von über EUR 900 Mio.

## d) Geschäftsverlauf und Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG und der einzelnen Regionen

### Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst zum Ende des Geschäftsjahres 2016 rund 80.000 (Vorjahr: rund 78.000) Einheiten. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter sehr genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für unsere Mieter. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten Deutschlands.



Portfolio	zum 31.12.2016	zum 31.12.2015
Einheiten	79.754	78.015
Fläche in m <sup>2</sup>	4.878.022	4.765.897
Immobilienvolumen in TEUR	3.856.572	3.577.899
Annualisierte Netto-Ist-Miete p.a. in TEUR	286.434	269.722
Leerstand in % (gesamt)	6,5	8,2
Leerstandsquote in % (Wohnportfolio)	6,1	7,5
Lfl-Mietwachstum in %	2,0	1,6
Lfl-Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,7	3,3

### Portfoliostrategie

Konsequent konzentriert sich die TAG auf Regionen, die positive wirtschaftliche Wachstums- und Entwicklungsdaten aufweisen. Die sogenannte „ABBA-Strategie“, also die Investition in den A-Lagen der B-Städte bzw. in den B-Lagen der A-Städte, geht mehr denn je auf. Auch kleinere und mittelgroße Städte profitieren von der überproportionalen Wohnraumnachfrage in den Metropolen, wo vor allem bezahlbarer Wohnraum knapp wird. Viele Menschen weichen auf das Umland der Großstädte oder auf die Zentren von mittelgroßen Städten aus, um attraktiv und dennoch bezahlbar zu wohnen.

Auch wenn der Anstieg der Mieten und Kaufpreise in den B-Lagen bzw. B-Städten in absoluten Größenordnungen die Top-Standorte Deutschlands nicht oder nur in Teilen erreicht, so sind diese für Investoren dennoch sehr attraktiv. Denn letztendlich entscheidet langfristig die erzielbare Rendite, also die Relation der zu erwartenden Miet- bzw. Kaufpreissteigerungen zum Einkaufspreis, über die Vorteilhaftigkeit einer Investition. Hier bieten B-Lagen und B-Städte aus unserer Sicht das wesentlich bessere Rendite-/Risikoportfolio.

Investitionen erfolgen ausschließlich in Wohnimmobilien einschließlich der in größeren Wohnportfolios üblicherweise begleitend enthaltenen kleineren Gewerbeimmobilien. Höhere Leerstände zum Ankaufszeitpunkt sind kein Investitionshindernis, sofern diese nicht strukturell bedingt sind und mittel- bzw. langfristig ein weiterer Anstieg zu erwarten ist. Im Gegenzug kann durch einen kontinuierlichen Leerstandsabbau, wie dieser in der Vergangenheit auch laufend gelang, ein attraktives Mietwachstum mit einem verhältnismäßig geringen Investitionsaufwand erreicht werden.

### Norddeutschland (Segmente Hamburg und Salzburg)

Die Metropolregion Hamburg gehört zu den wettbewerbsfähigsten Regionen Deutschlands. Eine gute Infrastruktur, innovationsfreudige Unternehmen und qualifizierte Fachkräfte tragen unter anderem zu dem derzeitigen Wachstumskurs der Wirtschaft bei. Die Attraktivität Hamburgs spiegelt sich auch in einer weiter zunehmenden Bevölkerungszahl wider, mittlerweile leben 5,1 Mio. Menschen in der Metropolregion (Hansestadt Hamburg: rund 1,8 Mio. Einwohner im Dezember 2015). Die Arbeitslosenquote in der Stadt betrug im Dezember 2016 6,7 %.

Salzgitter liegt im südöstlichen Niedersachsen und zählte im Dezember 2016 rund 106.000 Einwohner. Neben vielen mittelständischen Unternehmen finden sich die Betriebsstätten einer Reihe großer, internationaler Unternehmen in der Region, darunter die Salzgitter AG, die Volkswagen AG, Alstom, MAN sowie die Robert Bosch Elektronik GmbH, und machen Salzgitter dadurch zu einem der führenden Industriestandorte Niedersachsens. Auch die Hochschule Ostfalia mit über 2.000 Studierenden trägt zu der wachsenden Attraktivität der Stadt bei. Die Arbeitslosenquote lag in Salzgitter Ende Dezember 2016 bei 10,2 %.

### Berlin und Brandenburg (Segment Berlin)

Unverändert weist Berlin ein starkes Bevölkerungswachstum und eine hohe Zuzugsquote auf. Mittlerweile leben mehr als 3,5 Mio. Menschen in der Stadt und der Trend ist weiter steigend, denn 2030 wird mit einer Einwohnerzahl von rund 3,8 Mio. gerechnet. Der Beschäftigungsaufbau in der Wirtschaft ist nach wie vor hoch, es besteht weiterhin eine starke Arbeitskräftenachfrage, dies spiegelt sich auch in der sinkenden Arbeitslosenquote wider. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Berlin lag im Dezember 2016 bei 9,2 %.

Auch im ersten vollständigen Jahr mit der „Mietpreisbremse“, die von der Politik im Frühjahr 2015 verabschiedet wurde, um dem angespannten Wohnungsmarkt und den damit verbundenen Anstieg der Mieten entgegenzuwirken, wies der Wohnungsmarkt besonders in Berlin deutliche Steigerungsraten auf: Der Miet- und Preisanstieg setzt sich, trotz starker Unterschiede zwischen einzelnen Stadtgebieten, ungebrochen fort. Generell hat sich das Angebot an Mietwohnungen aufgrund des starken Bevölkerungswachstums in nahezu allen Bezirken erheblich reduziert. Dies führt dazu, dass das Umland Brandenburgs durch die Nähe zu Berlin von dessen Attraktivität profitiert.

### Weitere neue Bundesländer (Segmente Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Leipzig und Rostock)

Der Blick auf die ostdeutschen Wohnungsmärkte offenbart eine Trendwende, die Abwanderungswelle ist in vielen Städten gestoppt. Neben Berlin sind auch Metropolen wie Leipzig und Dresden in den vergangenen Jahren klare Zuzugsgewinner, ebenso wie die Landeshauptstädte Erfurt oder Magdeburg. Kleinere Universitätsstädte wie Freiberg und Greifswald ziehen eine junge Generation an, die urban leben will, sich die Mietpreise in den Großstädten aber nicht leisten kann. Alle diese Städte haben in den vergangenen zehn Jahren überproportional von der Nachfrage nach Wohnraum profitiert, wie der im Oktober 2016 veröffentlichte Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland der TAG zeigt.

Besonders mittelgroße Städte weisen ein enormes Entwicklungspotenzial auf, da sie auf Wachstumskurs sind und positive Zukunftsprognosen besitzen. Orte, die bislang eher unter massiver Abwanderung gelitten haben, dokumentieren steigende Bevölkerungszahlen. Zum einen sorgen Asylsuchende auch hier für einen Bevölkerungszuwachs, zum anderen kehren ältere Menschen ihren Dörfern immer häufiger den Rücken und ziehen in die nächstgelegene Kreisstadt, wo es bessere Infrastrukturen und seniorengeeignete Wohnmöglichkeiten gibt. Beispielsweise wirkt sich dies deutlich positiv auf Orte wie Merseburg oder Dessau aus, die neuerdings von positiven Einwohnersalden profitieren.

Die ostdeutsche Wirtschaft befindet sich in einem moderaten Aufschwung. Preisbereinigt dürfte die Wirtschaftsleistung im Jahr 2016 um 1,6 % und im Jahr 2017 um 1,3 % steigen. Positive Impulse kommen aus der Binnenwirtschaft, insbesondere unter anderem von der starken Konsumnachfrage der Verbraucher.

Chemnitz ist die drittgrößte Stadt Sachsens und einer der führenden Industrie- und Technologiestandorte Deutschlands. Branchen wie die Automobilzulieferindustrie und der Maschinenbau sind heute Wachstumsmotor für die Wirtschaft. Die Stadt Chemnitz verzeichnete im Dezember 2016 eine Arbeitslosenquote von 7,9 %. 2016 lebten in Chemnitz mehr als 246.000 Einwohner.

Erfurt, die thüringische Hauptstadt mit gut 210.000 Einwohnern, bietet gute infrastrukturelle Rahmenbedingungen, die zur Attraktivität des Wirtschaftsstandorts, mit namhaften Unternehmen wie Zalando, Siemens und Deutsche Post, beitragen. Die Arbeitslosenquote für die Stadt Erfurt lag im Dezember 2016 bei 6,6 %.

Dresden zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Sachsens Hauptstadt bestätigt den Zuzugstrend nach Osten und weist derzeit rund 550.000 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 lag Ende Dezember 2016 bei 6,7 %.

Gera Lage im Länderdreieck Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt ist für die Stadtentwicklung ein starker Standortvorteil. 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 der Stadt mit knapp 100.000 Einwohnern lag Ende Dezember 2016 bei 9,8 %.

Leipzig, die sächsische Universitäts- und Messestadt, bündelt vielfältige Aktivitäten, um die wirtschaftliche Leistungskraft der Stadt mittelfristig zu steigern. Mit dieser Wirtschaftsstrategie setzt Leipzig auf ausgewählte Zukunftsbranchen: Automobil- und Zulieferindustrie, Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie, Energie und Umwelttechnik, Logistik und Medien und Kreativwirtschaft. Die bereits entwickelten Branchen, unter anderem sind BMW und Porsche aus der Automobilindustrie vertreten, erhalten eine besondere Unterstützung und machen den Standort besonders zukunftsfähig. Die Arbeitslosenquote der rund 590.000 Einwohner umfassenden Stadt Leipzig lag Ende Dezember 2016 bei 7,9 %.

Rostock ist mit seiner Lage an der Ostsee und der gut ausgebauten Infrastruktur ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Das regionale Einzugsgebiet der Universitäts- und Hafenstadt umfasst einen Radius von 50 km mit rund 500.000 Einwohnern (Hansestadt Rostock rund 207.000 Einwohner). Die Hansestadt gilt als überregionales Handels-, Verwaltungs-, Messe-, Kultur-, Bildungs- und Dienstleistungszentrum. Die Arbeitslosenquote der Region Rostock lag Ende Dezember 2016 bei 7,2 %.

### Nordrhein-Westfalen (Segment Rhein-Ruhr)

Das westlichste Bundesland in Deutschland, Nordrhein-Westfalen, ist mit rund 17,6 Mio. Einwohnern das bevölkerungsreichste der Republik. Mit 645,6 Mrd. EUR erwirtschaftet NRW 21,3 % des deutschen BIP und liegt damit deutlich an der Spitze der Bundesländer. Die industrielle Kernregion Deutschlands beheimatet internationale Konzerne, aber auch viele kleine und mittlere Unternehmen, darunter Handelsunternehmen wie zum Beispiel Aldi, Metro und Rewe. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2016 7,4 %.

### Leerstandsentwicklung

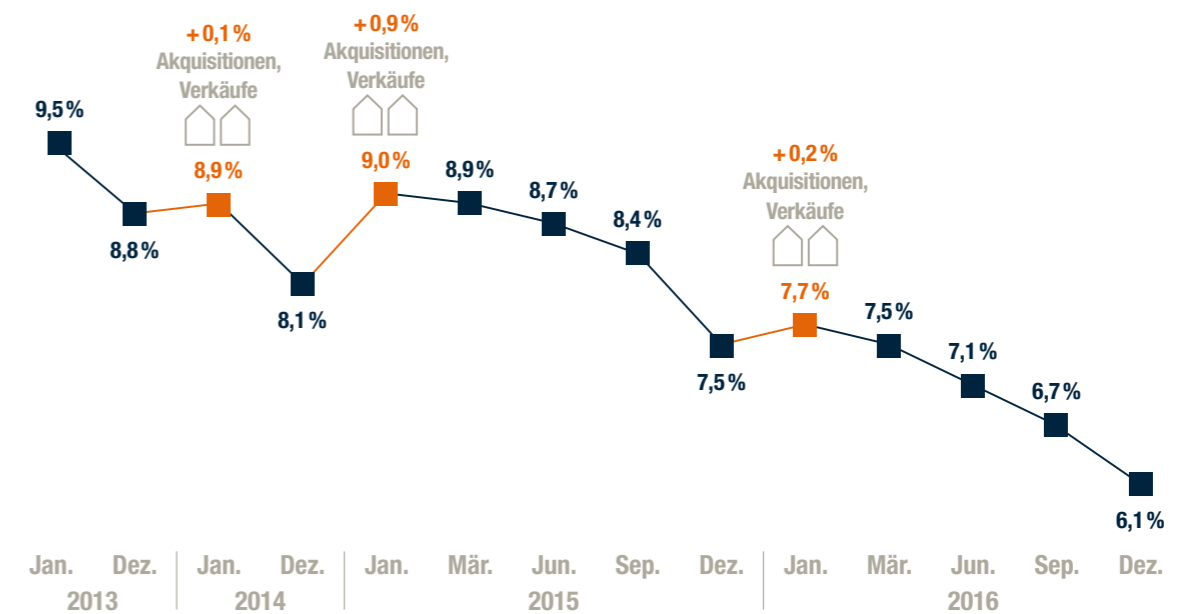
Wie bereits im Geschäftsjahr 2015 waren auch in diesem Jahr im Leerstandsabbau sehr positive Entwicklungen festzustellen. In den Wohneinheiten des Konzerns konnte der Leerstand von 7,7% zu Jahresbeginn auf nur noch 6,1% zum Jahresende reduziert werden. Dies entspricht einem Rückgang um 1,6 Prozentpunkte und übertrifft damit noch den Erfolg des Vorjahres (Rückgang um 1,5 Prozentpunkte). Im Gesamtportfolio belief sich der Leerstand im Dezember 2016 auf 6,5% nach 8,2% zu Jahresbeginn.

Damit wurde die von uns im Vorjahr getroffene Prognose, die von einem Leerstandsabbau in den Wohneinheiten des Konzerns von 1,0 Prozentpunkten ausging, deutlich übertroffen. Zu diesem erfreulichen Ergebnis haben nahezu alle von der TAG bewirtschafteten Regionen beigetragen, wie die folgende Übersicht zeigt:

Salzgitter	von 12,1 % zu 7,5 %	<b>-4,6 Prozentpunkte</b>
Chemnitz	von 15,6 % zu 13,1 %	<b>-2,5 Prozentpunkte</b>
Erfurt	von 4,3 % zu 2,6 %	<b>-1,7 Prozentpunkte</b>
Leipzig	von 5,9 % zu 4,5 %	<b>-1,4 Prozentpunkte</b>
Gera	von 10,9 % zu 9,7 %	<b>-1,2 Prozentpunkte</b>
Rostock	von 5,4 % zu 4,4 %	<b>-1,0 Prozentpunkte</b>
Dresden	von 4,7 % zu 3,8 %	<b>-0,9 Prozentpunkte</b>
Hamburg	von 5,1 % zu 4,3 %	<b>-0,8 Prozentpunkte</b>
Rhein-Ruhr	von 3,9 % zu 3,5 %	<b>-0,4 Prozentpunkte</b>
Berlin	von 6,7 % zu 6,8 %	<b>+0,1 Prozentpunkte</b>

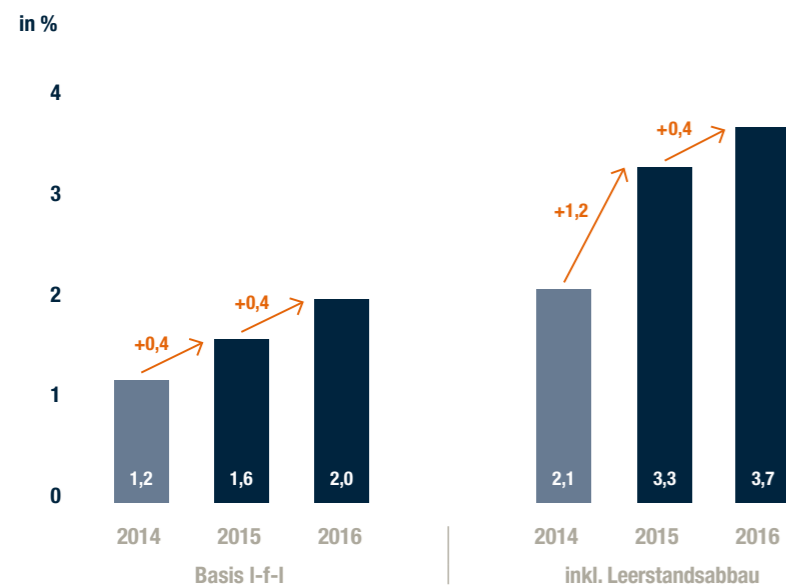
Wesentliche Rückgänge im Leerstand ergaben sich insbesondere in den Regionen Salzgitter (Leerstandsabbau um 4,6 Prozentpunkte), Chemnitz (Rückgang um 2,5 Prozentpunkte) und Erfurt (1,7 Prozentpunkte). Lediglich in der Region Berlin war ein leicht erhöhter Leerstand (Anstieg um 0,1 Prozentpunkte) im Verlauf des Jahres zu verzeichnen. Dies ist auf eine zum Jahresende 2015 erfolgte Akquisition von rund 1.800 Wohnungen in der Stadt Brandenburg zurückzuführen, die mit 18,6% über einen erhöhten Leerstand verfügte und die im ersten Jahr unter TAG-Verwaltung erst neu strukturiert werden musste.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Geschäftsjahren 2013 bis 2016:



### Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (d.h. ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) im Geschäftsjahr 2016 2,0% nach 1,6% im Vorjahr. Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau zeigt sich ein gesamtes Mietwachstum auf like-for-like-Basis von 3,7% (Vorjahr: 3,3%). Damit konnte auch in Bezug auf das Mietwachstum die Prognose des Vorjahres, die von einem Anstieg der Mieten auf like-for-like-Basis um 1,5% bzw., inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau, 2,5% ausging, übertroffen werden. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Mietwachstums in den letzten drei Geschäftsjahren:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in 2016 von EUR 5,04 je m<sup>2</sup> auf EUR 5,11 je m<sup>2</sup> gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten im Dezember 2016 zu durchschnittlich EUR 5,40 je m<sup>2</sup>, auch hier war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr (EUR 5,32 je m<sup>2</sup>) zu verzeichnen.

### Portfolio im Detail

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum Immobilienportfolio der TAG unterteilt nach den einzelnen Regionen:

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	IFRS Buchwert 31.12.2016 TEUR	Ist-Rendite %	Leerstand Dez. 2016 %	Leerstand Dez. 2015 %	Netto-Ist-Miete EUR/m <sup>2</sup>	Neuvermietungs-miete EUR/m <sup>2</sup>	I-f-I Mietwachstum (y-o-y) %	I-f-I Mietwachstum gesamt** (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR/m <sup>2</sup>	Capex EUR/m <sup>2</sup>
Berlin	9.879	570.595	521.972	6,4	6,8	5,1	5,26	5,77	2,4	2,8	4,32	10,41
Chemnitz	6.459	371.851	226.545	8,1	13,1	15,8	4,73	5,17	2,4	5,4	5,81	21,73
Dresden	6.192	402.132	374.822	6,7	3,8	2,7	5,40	5,49	1,1	2,0	3,46	4,73
Erfurt	8.313	468.688	407.666	6,8	2,6	4,3	5,06	5,52	1,7	3,5	3,10	8,79
Gera	9.597	560.022	382.828	7,6	9,7	11,1	4,78	5,15	2,1	3,4	4,96	7,62
Hamburg	7.218	441.749	387.484	7,0	4,3	5,5	5,32	5,85	2,0	2,6	6,74	9,45
Leipzig	8.473	501.800	372.873	7,7	4,5	5,6	5,02	5,32	2,8	4,2	4,51	4,85
Rhein-Ruhr	4.894	316.052	288.018	6,8	3,5	2,2	5,32	5,38	1,3	1,9	10,24	5,33
Rostock	5.469	325.096	272.806	7,2	4,4	5,2	5,27	5,14	1,4	2,5	4,66	14,92
Salzgitter	9.173	562.960	407.632	7,7	7,5	12,1	5,01	5,37	2,4	7,8	7,52	13,78
<b>Wohneinheiten</b>	<b>75.667</b>	<b>4.520.944</b>	<b>3.642.646</b>	<b>7,1</b>	<b>6,1</b>	<b>7,5</b>	<b>5,11</b>	<b>5,40</b>	<b>2,0</b>	<b>3,7</b>	<b>5,41</b>	<b>10,00</b>
Akquisitionen	2.612	152.142	111.771	7,6	4,2	10,6	4,87	4,79			1,59	0,99
Gewerbeeinheiten (innerhalb der Wohneinheiten)	1.248	159.573			17,5	17,7	7,57					
<b>Zwischensumme Portfolio Wohnen</b>	<b>79.527</b>	<b>4.832.659</b>	<b>3.754.417</b>	<b>7,5</b>	<b>6,5</b>	<b>8,1</b>	<b>5,17</b>	<b>5,40</b>			<b>5,11</b>	<b>9,39</b>
Sonstige*	227	45.363	102.155	5,8	11,6	12,3	12,25				5,86	24,99
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>79.754</b>	<b>4.878.022</b>	<b>3.856.572</b>	<b>7,4</b>	<b>6,5</b>	<b>8,2</b>	<b>5,23</b>	<b>5,40</b>			<b>5,12</b>	<b>9,53</b>

\* beinhaltet sechs Gewerbeimmobilien und drei Serviced Apartments

\*\* inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

### Jährliche Neubewertung des Immobilienportfolios

Die Immobilienbewertung der TAG erfolgt in vollem Umfang durch einen externen Gutachter (CBRE) nach einem Discounted-Cashflow-Verfahren jeweils zum 30. September eines Jahres. Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte beeinflussen, werden hierbei überprüft und ggf. angepasst. Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse stellen sich im Überblick wie folgt dar:

Region (in EUR Mio.)	31.12. 2016 Verkehrswert (IFRS)	31.12. 2016 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12. 2016 Bewertungs- multiplikator	Bewertungs- gewinn/ -verlust	Anteil Yield Com- pression	Operative Perfor- mance/ weitere Markt- entwick- lungen	Capex	Ankäufe, Verkäufe und sonstige Verän- derun- gen	31.12. 2015 Verkehrswert (IFRS)	31.12. 2015 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12. 2015 Bewertungs- multiplikator
Berlin	522,0	864,5	14,6	30,1	21,4	8,7	5,9	39,3	446,6	844,8	14,1
Chemnitz	226,5	585,6	12,0	3,0	0,0	3,0	8,1	0,6	214,9	555,8	12,0
Dresden	374,8	902,9	14,4	26,1	15,1	10,9	1,9	45,9	300,9	941,0	14,2
Erfurt	407,7	830,4	13,8	20,6	9,1	11,5	4,1	22,7	360,2	796,2	13,6
Gera	382,8	651,5	12,7	6,2	0,0	6,2	4,3	-0,2	372,6	631,9	12,8
Hamburg	387,5	860,4	13,8	19,1	6,8	12,3	4,2	54,3	310,0	814,6	13,3
Leipzig	372,9	725,0	12,4	11,0	3,2	7,8	2,4	25,9	333,6	692,3	12,4
Rhein-Ruhr	288,0	860,6	13,7	7,5	4,9	2,5	1,7	37,1	241,8	931,7	14,1
Rostock	272,8	827,4	13,6	7,9	1,7	6,2	4,8	9,1	251,0	787,8	13,2
Salzgitter	407,6	722,0	12,7	24,6	1,9	22,7	7,8	0,0	375,2	664,5	12,6
<b>Wohn- einheiten</b>	<b>3.642,6</b>	<b>778,7</b>	<b>13,4</b>	<b>156,0</b>	<b>64,2</b>	<b>91,9</b>	<b>45,2</b>	<b>234,6</b>	<b>3.206,8</b>	<b>748,8</b>	<b>13,2</b>
Akquisitionen	111,8	722,4	13,0	4,5	4,5	0,0	0,2	-172,8	279,8	626,9	11,9
<b>Zwischen- summe Portfolio Wohnen</b>	<b>3.754,4</b>	<b>776,9</b>	<b>13,4</b>	<b>160,6</b>	<b>68,7</b>	<b>91,9</b>	<b>45,4</b>	<b>61,8</b>	<b>3.486,7</b>	<b>737,3</b>	<b>13,1</b>
Sonstige	102,2	2.251,9	17,3	2,5	0,9	1,6	1,1	7,3	91,2	2.454,8	22,7
<b>Gesamt- portfolio</b>	<b>3.856,6</b>	<b>790,6</b>	<b>13,5</b>	<b>163,1</b>	<b>69,6</b>	<b>93,5</b>	<b>46,5</b>	<b>69,1</b>	<b>3.577,9</b>	<b>750,7</b>	<b>13,2</b>

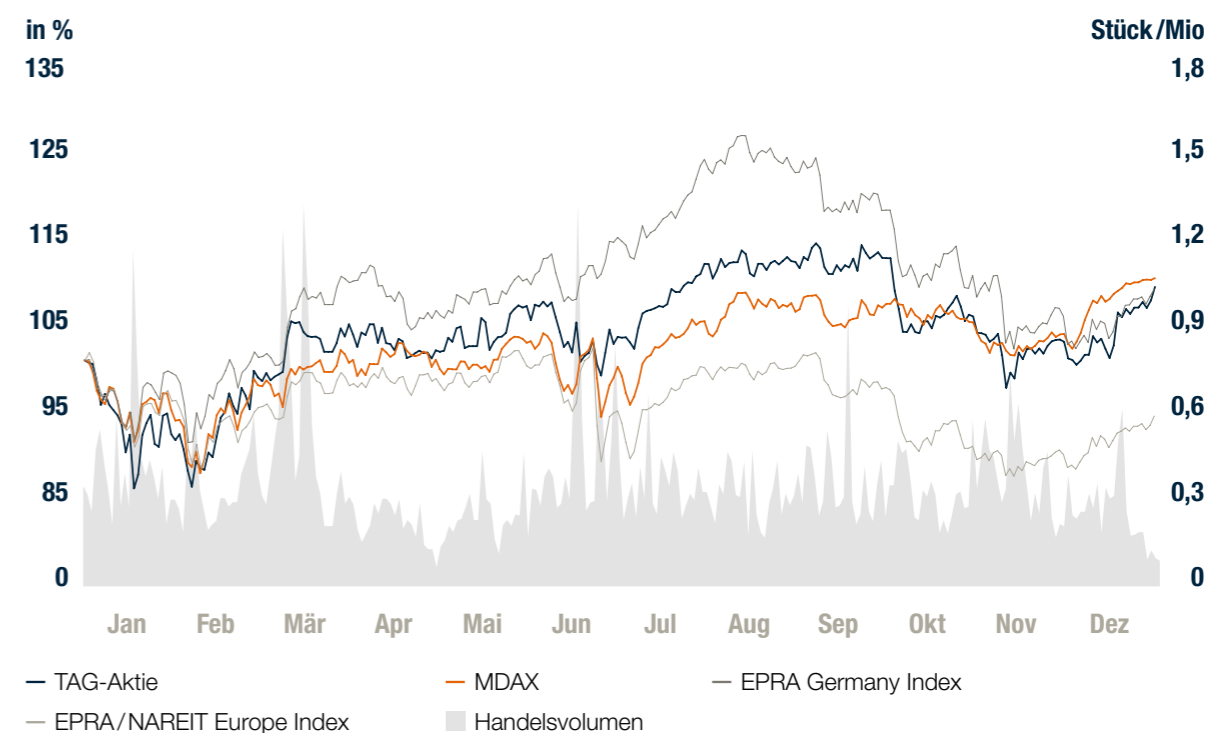
Gegenüber dem Vorjahr (EUR 98,9 Mio.) wurde im Geschäftsjahr 2016 mit EUR 163,1 Mio. ein deutlich erhöhter Bewertungsgewinn erreicht. Wie im Vorjahr war zunächst ein wesentlicher Gewinn von EUR 93,5 Mio. aus erhöhten Annahmen zu künftigen Mieten und zum künftigen Leerstandsabbau, teils marktbedingt (nachhaltige Marktmiete steigt) und teils durch eine operative (Über-) Performance, verursacht. Erstmals war im Geschäftsjahr 2016 zusätzlich ein signifikanter Bewertungsgewinn von EUR 69,6 Mio. auf die sogenannte „yield compression“ (d.h. im Vergleich zum Vorjahr reduzierte Bewertungszinssätze) zurückzuführen.

In der Folge stieg der Bewertungsmultiplikator des Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Ist-Miete) von 13,2 zum Jahresende 2015 auf 13,5 zum 31. Dezember 2016. Bezogen auf den Preis je m<sup>2</sup> ergibt sich für das Gesamtportfolio nun ein Wert von rund EUR 790 nach rund EUR 750 zum 31. Dezember 2015.

### e) TAG-Aktie und Kapitalmarkt

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie zeigte zum Ende des Geschäftsjahres 2016 mit einer Notierung von EUR 12,56 einen Kursanstieg von 9 % (Vorjahr: 20 %) gegenüber dem Aktienkurs zu Beginn des Jahres von EUR 11,50. Berücksichtigt man zusätzlich die im Juni 2016 ausgezahlte Dividende von EUR 0,55 je Aktie so ergibt sich für 2016 eine Gesamtperformance von 14 % (Vorjahr: 25 %).

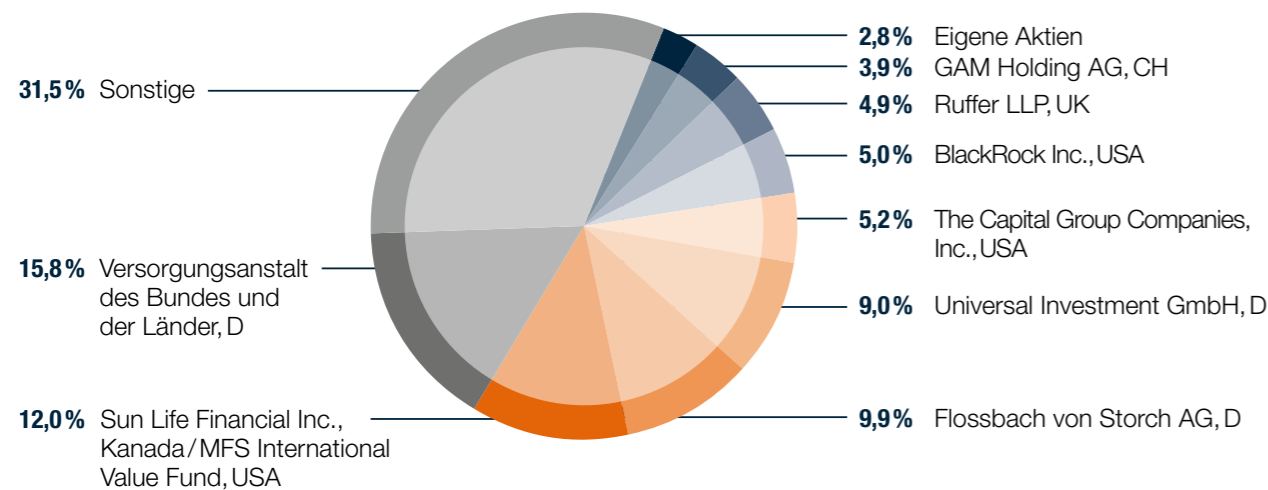
Damit lag das Papier über den Vergleichsindizes: Der MDAX-Index verlief im Geschäftsjahr 2016 mit 9 % ebenfalls positiv, der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, zeigte eine negative Tendenz mit -7 %, der Index für deutsche Immobiliengesellschaften (EPRA Germany) verzeichnete ein Plus von 8 %.



Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 31. Dezember 2016 auf EUR 1,8 Mrd. gegenüber EUR 1,6 Mrd. zum 31. Dezember 2015. Neben dem gestiegenen Aktienkurs resultiert dieser Anstieg auch aus einer zum Stichtag erhöhten Aktienanzahl infolge der vorzeitigen Wandlung der letzten bisher noch ausstehenden Wandelschuldverschreibung der TAG.

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. Dezember 2016 bei EUR 146.498.765,00 bzw. 146.498.765 Stück nach EUR 136.596.330,00 bzw. 136.596.330 Stück zum 31. Dezember 2015. Durch die vorzeitige Wandlung einer von der TAG im Jahr 2012 mit einer ursprünglichen Laufzeit bis 2019 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung im dritten Quartal 2016 erhöhte sich das Grundkapital um EUR 9.902.435,00.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 97,2% des Grundkapitals, 2,8% des Grundkapitals (4,16 Mio. Stück Aktien) werden durch die TAG als eigene Aktien gehalten. Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG.



Der im Jahresverlauf 2016 höchste Schlusskurs der TAG-Aktie betrug am 7. September 2016 EUR 13,15, der niedrigste Kurs war am 20. Januar 2016 mit EUR 9,85 zu verzeichnen. Das durchschnittliche tägliche XETRA-Handelsvolumen belief sich in 2016 auf 356.827 Aktien.

#### Platzierung von 5 Mio. eigenen Aktien im März 2016

Im März 2016 platzierte die TAG erfolgreich 5.000.000 eigene Aktien im Zuge eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens bei institutionellen Investoren. Der Platzierungspreis der Aktien betrug EUR 11,65 pro Aktie, was einer Prämie von 6,1% zum 3-Monats-volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) und eine Prämie von 9,5% zum EPRA NAV pro Aktie von EUR 10,64 per 31. Dezember 2015 entsprach. Die Aktien waren im Herbst 2014 für EUR 9,30 zurückgekauft worden.

Mit der Durchführung dieser Transaktion flossen der Gesellschaft Bruttoemissionserlöse in Höhe von EUR 58,3 Mio. zu, die für zukünftige Akquisitionen genutzt werden können.

#### Dividendenzahlung im Juni 2016

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch die kontinuierliche Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde auf der Hauptversammlung im Juni 2016 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,55 je Aktie, nach EUR 0,50 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2015 beschlossen und ausgezahlt.

#### Vorzeitige Wandlung einer Wandelschuldverschreibung im Juli und August 2016

Durch die im Juli 2016 erfolgte vorzeitige Wandlung der letzten noch ausstehenden und mit 5,5% p.a. verzinsten Wandelschuldverschreibung (WSV 2012/2019) hat die TAG den LTV im dritten Quartal um rund 1,7 Prozentpunkte reduzieren können. Zudem kommt es zu einer künftigen jährlichen Zinsersparnis von EUR 4,1 Mio. 94% der Inhaber der Wandelschuldverschreibung nahmen das Angebot zur vorzeitigen Wandlung an, das verbliebene Nominalvolumen der Anleihe von EUR 4,4 Mio. wurde daraufhin gekündigt (sogenannter „clean up call“) und im August 2016 zum ganz überwiegenden Teil (EUR 3,9 Mio.) in Aktien gewandelt. Der Restbetrag (Nominalvolumen von EUR 0,5 Mio.) wurde zurückgezahlt.

#### Erwerb von Aktien der TAG Colonia-Immobilien AG, Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags sowie Barabfindungsangebot an die außenstehenden Aktionäre und Delisting der Colonia-Aktie

Die TAG hat im Verlauf des Monats März 2016 weitere 2,95 Mio. Stück Aktien der TAG Colonia-Immobilien AG („Colonia“, vormals Colonia Real Estate AG) im Tausch gegen 2,03 Mio. Stück eigene TAG-Aktien erworben und ihren Anteil an der Colonia damit von 87,2% zum 31. Dezember 2015 zwischenzeitlich auf 93,9% erhöht. Anfang Juli 2016 wurden 5,1% der Anteile an einen institutionellen Investor veräußert, der Anteil der TAG reduzierte sich entsprechend auf 88,8%. Zum 31. Dezember 2016 beträgt die Beteiligungsquote, nachdem weitere Aktien im Rahmen des nachstehend dargestellten Barabfindungsangebots erworben wurden, 89,2%.

Am 15. Juli 2016 wurde zwischen der Colonia und der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH (TAG BI), einer 100%igen Tochtergesellschaft der TAG, ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag wurde mit Eintragung in das Handelsregister der Colonia am 13. September 2016 wirksam.

Den weiteren außenstehenden Aktionären der Colonia (verbleibende 6,1% der Stimmrechte) wurde in diesem Zusammenhang am 15. September 2016 ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien durch die TAG BI gegen eine Barabfindung von EUR 7,19 je Colonia-Aktie unterbreitet und alternativ den Aktionären, die von diesem Angebot keinen Gebrauch machen, für die Dauer des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags eine Ausgleichszahlung in Form einer jährlichen Garantiedividende von EUR 0,20 (Nettoausgleichsbetrag) je Colonia-Aktie zugesagt.

Das Barabfindungsangebot endete im Dezember 2016. Zur Überprüfung der Angemessenheit der Barabfindung und der Ausgleichszahlung wurde durch verschiedene Minderheitsaktionäre ein Spruchstellenverfahren eingeleitet, dessen zeitliche Dauer schwer abzuschätzen ist; Mit einem mehrjährigen Verfahren ist zu rechnen. Während der Dauer des Spruchverfahrens können Minderheitsaktionäre der TAG BI weiterhin die von ihnen gehaltenen Colonia-Aktien zu einem Preis von EUR 7,19 je Aktie andienen. Die bisher noch im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse (Freiverkehr) bestehende Börsennotierung der Colonia wurde am 27. Oktober 2016 beendet.

Mit dieser Struktur sichert sich der TAG Konzern zukünftige Steuervorteile. So können Gewinne und Verluste der Colonia zukünftig mit den Ergebnissen anderer TAG Gesellschaften verrechnet werden, auch wird der vollständige Betriebsausgabenabzug für Zinsaufwendungen durch die Einbindung der Colonia in den steuerlichen Organkreis der TAG nachhaltig gesichert. Neben diesen positiven steuerlichen Effekten wird das Delisting der Colonia-Aktie auch die Struktur des TAG Konzerns nachhaltig vereinfachen und zu Kostenersparnissen führen.



## f) Akquisitionen und Verkäufe des Geschäftsjahres

### Akquisitionen

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

Abschluss des Vertrags	Thüringen/ Sachsen-Anhalt Nov. 2016	Thüringen Dez. 2016	Sachsen-Anhalt Dez. 2016	NRW Dez. 2016	Total FY 2016
Einheiten	353	887	303	107	1.651
Fläche in m <sup>2</sup>	20.370	48.803	18.246	9.369	96.788
Netto-Ist-Miete EUR/m <sup>2</sup> /Monat	4,42	4,66	4,66	4,68	4,61
Leerstand in %	11,0	2,7	8,5	1,0	5,4
Kaufpreis in EUR Mio.	11,1	34,3	11,7	6,5	63,6
Netto-Ist-Miete p. a. EUR Mio.	0,96	2,66	0,96	0,54	5,12
Lage	Erfurt, Altenburg	Gotha	Dessau	Hemer/Iserlohn	
Nutzen- Lastenwechsel	Dez. 2016	Dez. 2016	Dez. 2016	Dez. 2016	
Multiplikatoren	11,6x	12,9x	12,2x	12,1x	12,4x

Für ein bereits im Dezember 2015 erworbenes Wohnimmobilienportfolio mit 972 Einheiten erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel zum 31. Januar 2016. Der in Sachsen gelegene Bestand konzentriert sich im Wesentlichen auf die Städte Chemnitz (ca. 70% der Einheiten) und Riesa bei Dresden (rund 20% der Einheiten). Die Wohnungen umfassen eine Fläche von rund 57.100 m<sup>2</sup> und wiesen zum Akquisitionszeitpunkt eine Leerstandsquote von ca. 3,8% aus. Bezogen auf den Kaufpreis von EUR 39,5 Mio. errechnet sich ein Faktor von 11,8 der Jahresnettokaltmiete bzw. eine Bruttoanfangsrendite von 8,5%.

### Verkäufe

Verkäufe größerer Portfolios erfolgten in 2016 nicht. Die Veräußerungen konzentrierten sich auf den Verkauf von einzelnen Wohnungen bzw. von Mehrfamilienhäusern sowie auf einzelne Gewerbeimmobilien.

Insgesamt wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr der Verkauf von 717 (Vorjahr: 679) Wohnungen beurkundet, die über eine Jahresnettokaltmiete von EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.) verfügten. Die Verkaufspreise beliefen sich insgesamt auf EUR 37,3 Mio. (Vorjahr: EUR 64,6 Mio.), dabei wurde ein Buchgewinn von EUR 5,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.) erzielt. Der Nettoliquiditätszufluss aus diesen Verkäufen belief sich, nach Rückführung der zugehörigen Bankkredite, auf EUR 25,8 Mio. (Vorjahr: EUR 35,3 Mio.). Das Closing dieser Verkäufe erfolgte zu verschiedenen Zeitpunkten während des Geschäftsjahres 2016.

Im Bereich der Gewerbeimmobilien wurden der Verkauf von zwei (Vorjahr: keine) Objekten beurkundet, die über eine Jahresnettokaltmiete von EUR 1,1 Mio. verfügten. Die Verkaufspreise und auch der Nettoliquiditätszufluss beliefen sich insgesamt auf EUR 12,4 Mio., dabei wurde ein Buchgewinn von EUR 0,2 Mio. erzielt. Das Closing dieser beiden Verkäufe erfolgte zu Beginn des Geschäftsjahres 2017.

## g) Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

#### Umsätze aus Vermietung und Mietergebnis

Im Geschäftsjahr 2016 konnte die TAG ihre Mieterlöse erneut steigern. Neben den positiven Effekten aus dem Mietwachstum und dem Leerstandsabbau trugen zu dieser Entwicklung auch die in 2015 neu akquirierten und im Geschäftsjahr 2016 übernommenen Wohnportfolios bei. Insgesamt stiegen die Mieterlöse von EUR 259,3 Mio. auf EUR 275,2 Mio.

Infolge der erhöhten Mieteinnahmen verbesserte sich auch das Mietergebnis, als Saldo aus Mieterlösen und Aufwendungen aus Vermietung, von EUR 205,5 Mio. im Vorjahr auf EUR 224,7 Mio. in 2016. Die Marge verbesserte sich ebenfalls mit 81,6% im Vergleich zum Vorjahr (79,2%).

Im Segment (Region) Berlin waren in 2016 mit EUR 35,4 Mio. (2015: EUR 32,1 Mio.) die höchsten Mieteinnahmen, in den Regionen Rhein-Ruhr und Rostock mit EUR 20,9 Mio. (2015: EUR 18,5 Mio.) bzw. EUR 19,8 Mio. (2015: EUR 18,7 Mio.) die niedrigsten Mieteinnahmen zu verzeichnen. Die diesbezüglichen Segmentergebnisse beliefen sich, nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten in der Region Berlin auf EUR 26,1 Mio. (2015: EUR 22,9 Mio.) und in den Regionen Rhein-Ruhr und Rostock auf EUR 12,9 Mio. bzw. EUR 13,9 Mio. (2015: EUR 12,4 Mio. bzw. EUR 12,6 Mio.).

### Verkaufsergebnis Immobilien des Vorratsvermögens und Renditeliegenschaften

Die Umsätze aus Verkäufen von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften liegen mit zusammen EUR 51,4 Mio. deutlich unter dem Vorjahresniveau von EUR 200,1 Mio. Die wesentlichen Verkäufe des Geschäftsjahres 2016 betreffen den Verkauf von einzelnen Wohnungen und von Mehrfamilienhäusern. Die höheren Vorjahresumsätze waren im Wesentlichen auf einen Paketverkauf in der Region Berlin sowie den Verkauf des gemischt genutzten Gewerbekomplexes in Stuttgart Südtor zurückzuführen.

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

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 6,4 Mio. (Vorjahr: EUR 7,6 Mio.) reduzierten sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015. Der Rückgang ist unter anderem auf geringere Rückstellungsaufösungen zurückzuführen.

### Bewertungsergebnis

Aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften, aus dem Ergebnis der erstmaligen Bewertung von neu erworbenen Immobilien und aus Effekten aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens ergab sich in 2016 insgesamt ein positives Bewertungsergebnis von EUR 163,1 Mio. (Vorjahr: EUR 98,7 Mio.). Während das Bewertungsergebnis neu erworbener Immobilien mit EUR 3,7 Mio. deutlich unter dem Niveau des Vorjahres von EUR 36,9 Mio. lag, ergab sich aus der jährlichen Neubewertung der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften ein deutlicher Gewinnanstieg auf EUR 161,5 Mio. (Vorjahr: EUR 61,8 Mio.). Neben der sehr positiven operativen Entwicklung der Immobilienbestände der TAG war erstmalig ein signifikanter Effekt auf die sogenannte „yield compression“ zurückzuführen.

### Personalaufwand

Die Personalaufwendungen sind im Berichtszeitraum auf EUR 38,1 Mio. (Vorjahr: EUR 35,2 Mio.) angestiegen. Dies beruht im Wesentlichen auf der Steigerung der Mitarbeiterzahl im Rahmen des Unternehmenswachstums, insbesondere jedoch auf dem weiteren Ausbau des konzerninternen Hausmeister- und Handwerkerservices.

Den einzelnen Segmenten werden in diesem Zusammenhang direkt zurechenbare Personalkosten von insgesamt EUR 15,0 Mio. (Vorjahr: EUR 14,5 Mio.) zugeordnet. Wesentliche Unterschiede in den Personalkosten der einzelnen Segmente sind dabei nicht festzustellen, die höchsten Aufwendungen trägt die Region Gera mit EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 Mio.).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben mit EUR 18,7 Mio. leicht unter dem Niveau des Vorjahres von EUR 22,5 Mio. Sie entfallen im Wesentlichen auf Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, EDV-Kosten, Nebenkosten des Geldverkehrs, Raumkosten für angemietete Geschäftsräume, Kfz- und Reisekosten sowie auf Kommunikationskosten.

Den einzelnen Segmenten werden hierbei direkt zurechenbare Aufwendungen von insgesamt EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.) zugeordnet. Wesentliche Unterschiede in den einzelnen Segmenten sind dabei nicht festzustellen, die höchsten Aufwendungen trägt auch die Region Berlin mit EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.).

### Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 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.

### Beteiligungsergebnis, Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, Abschreibungen auf Finanzanlagen und Zinsergebnisse

Das gesamte Finanzergebnis, als Saldo aus Beteiligungsergebnis, Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, Abschreibungen auf Finanzanlagen, Zinsertrag und Zinsaufwand, beträgt EUR -89,5 Mio. (Vorjahr: EUR -96,0 Mio.). Eliminiert man aus diesem Finanzergebnis Einmaleffekte aus Vorfalligkeitsentschädigungen 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 2016 ein zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Sondereffekte von EUR -75,8 Mio. nach EUR -84,5 Mio. in 2015.

Diese Entwicklung verdeutlicht die in 2016 erzielte weitere Verbesserung der Finanzierungskosten. Der durchschnittliche Zinsaufwand für Bankkredite konnte auf 2,82% am 31. Dezember 2016 reduziert werden (Vorjahr: 3,11%), die gesamten Kosten der Fremdfinanzierung belaufen sich zum Stichtag auf 3,15% nach 3,45% zum Ende des Vorjahres.

Beteiligungsergebnisse, Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen und Abschreibungen auf Finanzanlagen waren mit insgesamt EUR 0,3 Mio. wie im Vorjahr (EUR -0,2 Mio.) nicht von wesentlicher Bedeutung.

### EBT

Der Konzern prognostizierte ein EBT für das Geschäftsjahr 2016 (ohne Fair-Value-Änderung von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien sowie ohne Aufwand aus derivativen Finanzinstrumenten) von EUR 76,0 Mio. bis EUR 77,0 Mio. bzw. von EUR 0,61 je Aktie. Die TAG erzielte im Geschäftsjahr 2016 ein EBT ohne Fair-Value-Änderung von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien sowie ohne Aufwand aus derivativen Finanzinstrumenten von EUR 87,8 Mio. bzw. EUR 0,65 je Aktie. Wesentliche Ursache für den Anstieg waren das verbesserte Mietergebnis sowie das Verkaufsergebnis.

### Ertragsteuern

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in 2016 auf EUR -46,0 Mio. nach EUR -27,7 Mio. in 2015. Der Anteil der tatsächlichen Steueraufwendungen betrug in 2016 EUR -1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.), der verbleibende Aufwand von EUR 44,3 Mio. (Vorjahr: EUR 27,3 Mio.) betrifft nicht-zahlungswirksame latente Steuern, vornehmlich aus der Bewertung der Renditeliegenschaften und aus dem Ansatz bzw. aus Wertberichtigungen auf latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge.

### Konzernergebnis

Insgesamt erzielte die TAG im Geschäftsjahr 2016 ein Konzernergebnis von EUR 200,7 Mio. (Vorjahr: EUR 147,3 Mio.). Wesentliche Ursache für den deutlichen Anstieg des Konzernergebnisses waren das um EUR 19,2 Mio. verbesserte Mietergebnis, das um EUR 64,4 Mio. angestiegene Bewertungsergebnis sowie das um EUR 6,5 Mio. verbesserte Finanzergebnis. Gegenläufig entwickelte sich das Verkaufsergebnis, das um EUR 18,3 Mio. unter dem Ergebnis des Vorjahres lag, sowie der um EUR 17,0 Mio. erhöhte latente Steueraufwand.

### Bereinigtes EBITDA

Für das Geschäftsjahr 2016 errechnet sich folgendes bereinigtes EBITDA (ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen) bzw. folgende EBITDA-Marge in Relation zu den Umsätzen aus Vermietung:

in EUR Mio.	2016	2015
<b>EBIT</b>	<b>336,2</b>	<b>271,1</b>
Bewertungsergebnis	-163,1	-98,7
Abschreibungen	3,0	3,1
Sondereffekte Personalbereich und zusätzliche Projektkosten	0,9	5,3
Ergebnis aus Verkäufen	-1,8	-20,1
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>175,2</b>	<b>160,7</b>
Umsätze aus Vermietung	275,2	259,3
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>63,7 %</b>	<b>62,0 %</b>

Der Anstieg des bereinigten EBITDA und die Verbesserung der EBITDA-Marge sind im Wesentlichen auf das erhöhte Mietergebnis bei einer in Relation geringeren Kostenquote zurückzuführen.

### Funds from Operations (FFO)

Der FFO I ermittelt sich aus dem EBT des Gesamtkonzerns, 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. Die Anzahl ausstehender Aktien wurden als gewichteter Durchschnitt ermittelt.

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

in EUR Mio.	2016 Gesamt	2015 Gesamt	Q4 2016	Q3 2016
<b>Konzernergebnis</b>	<b>200,7</b>	<b>147,3</b>	<b>26,6</b>	<b>134,0</b>
Ertragsteuern/sonstige Steuern	46,0	27,8	0,1	40,6
Finanzergebnis	89,5	96,0	18,8	27,4
<b>EBIT</b>	<b>336,2</b>	<b>271,1</b>	<b>45,5</b>	<b>202,0</b>
Zahlungswirksames Finanzergebnis (ohne Sondereffekt)	-75,8	-84,0	-18,0	-18,0
Zahlungswirksame Steuern	-1,7	-0,4	-1,2	-0,5
Anpassungen				
Bewertungsergebnis	-163,1	-98,7	0,6	-159,7
Abschreibungen	3,0	3,1	0,8	0,7
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter	-0,7	0,0	-0,7	0,0
Sondereffekte Personalbereich und zusätzliche Projektkosten	0,9	5,3	0,0	0,1
Ergebnis aus Verkäufen	-1,8	-20,1	0,0	-0,1
<b>FFO I</b>	<b>97,0</b>	<b>76,3</b>	<b>27,0</b>	<b>25,0</b>
Capex	-46,5	-40,1	-11,6	-13,6
<b>AFFO</b>	<b>50,5</b>	<b>36,2</b>	<b>15,4</b>	<b>11,4</b>
FFO I zzgl. Ergebnis aus Verkäufen	1,8	20,1	0,0	0,1
<b>FFO II</b>	<b>98,8</b>	<b>96,4</b>	<b>27,0</b>	<b>25,1</b>
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	135.653	123.118	142.344	140.853
<b>FFO I pro Aktie in EUR</b>	<b>0,72</b>	<b>0,62</b>	<b>0,19</b>	<b>0,18</b>
<b>AFFO pro Aktie in EUR</b>	<b>0,37</b>	<b>0,29</b>	<b>0,11</b>	<b>0,08</b>

Der FFO I konnte im Vergleich zum Vorjahr in 2016 sowohl in absoluten Größenordnungen (von EUR 76,3 Mio. auf EUR 97,0 Mio.) als auch auf Basis der einzelnen Aktie (von EUR 0,62 auf EUR 0,72) deutlich gesteigert werden. Die Entwicklung des FFO I über die einzelnen Quartale in 2016 verdeutlicht mit EUR 21,6 Mio. im Q1, EUR 23,3 Mio. im Q2, EUR 25,0 Mio. im Q3 und schließlich EUR 27,0 Mio. im Q4 die kontinuierlich positive Entwicklung des operativen Geschäfts der TAG.

Der Konzern prognostizierte im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2016 ursprünglich einen FFO I in Höhe von EUR 0,67 je Aktie, dies entsprach in absoluten Größenordnungen einem FFO I von EUR 84,0 Mio. bis EUR 85,0 Mio. Diese Prognose wurde deutlich übertroffen. Wesentliche Ursachen dafür waren bessere als erwartete Entwicklungen im Mietergebnis und im Finanzergebnis.

## Vermögenslage

### Vermögenswerte

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2016 auf EUR 4,0 Mrd. nach EUR 3,8 Mrd. zum 31. Dezember 2015. Das gesamte Immobilienvermögen des Konzerns enthält, neben den Renditeliegenschaften von EUR 3.777,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3.531,1 Mio.), auch Immobilien im Sachanlagevermögen von EUR 10,1 Mio. (Vorjahr: EUR 10,3 Mio.), im Vorratsvermögen von EUR 51,7 Mio. (Vorjahr: EUR 12,8 Mio.) sowie Immobilien, die im zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen ausgewiesen werden, von EUR 17,0 Mio. (Vorjahr: EUR 23,7 Mio.). In Summe beträgt das gesamte Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2016 EUR 3.856,6 Mio. nach EUR 3.577,9 Mio. zum Ende des Vorjahres.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2016 auf EUR 74,5 Mio. gegenüber EUR 103,8 Mio. zum 31. Dezember 2015. Darüber hinaus waren zum Stichtag liquide Mittel aus Verkäufen in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 16,2 Mio.) auf Notaranderkonten zugunsten des Konzerns hinterlegt.

### Investitionen und Capex-Reporting

Auch im Geschäftsjahr 2016 hat die TAG den Eigenbestand im Wohnportfolio durch Zukäufe weiter gestärkt und Verträge über den Erwerb von rund 1.650 (Vorjahr: 5.300) Einheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 63,6 Mio. (Vorjahr: EUR 158,7 Mio.) geschlossen.

Darüber hinaus hat die TAG in ihrem Portfolio im Jahr 2016 für laufende Instandhaltung sowie für Modernisierungen/Sanierungen Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 71,5 Mio. (Vorjahr: EUR 65,3 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 25,0 Mio. (Vorjahr: EUR 25,2 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 46,5 Mio. (Vorjahr: EUR 40,1 Mio.) ausgegeben, die sich wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	2016	2015
Großmaßnahmen (zum Beispiel Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	20,3	14,0
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	17,0	16,4
Mietwechsel	9,2	9,6
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen</b>	<b>46,5</b>	<b>40,1</b>

Modernisierungsaufwendungen für Projektentwicklungen (Developments) fielen im abgelaufenen Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr nicht an.

Die gesamten Investitionen (ergebniswirksam erfasste laufende Instandhaltung und aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) beliefen sich in den Wohneinheiten des Konzerns in 2016 auf EUR 15,41 je m<sup>2</sup> nach EUR 15,15 je m<sup>2</sup> im Vorjahr und im gesamten Portfolio auf EUR 14,65 je m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 14,61 je m<sup>2</sup>).

Eine detaillierte Aufteilung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen sowie der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen je m<sup>2</sup> auf die einzelnen Regionen kann der Übersichtstabelle zum Portfolio im obigen Abschnitt „Geschäftsverlauf und Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG und der einzelnen Regionen – Portfolio im Detail“ entnommen werden.

## Finanzlage

### Eigenkapital

Im Geschäftsjahr 2016 wurde die Eigenkapitalbasis durch verschiedene Maßnahmen gestärkt. Zu Beginn des Geschäftsjahres erhöhte sich das Eigenkapital durch die Platzierung von 5 Mio. Stück eigener Aktien um insgesamt EUR 58,3 Mio. Im Juni erfolgte die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von EUR 72,9 Mio. Aufgrund der vorzeitigen Kündigung der Wandelschuldverschreibung und der erfolgten Wandlungen im dritten Quartal 2016 erhöhte sich das Eigenkapital um EUR 71,0 Mio.

Unter Berücksichtigung des im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegenen Konzernergebnisses beläuft sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 auf insgesamt EUR 1.365,6 Mio. (31. Dezember 2015: EUR 1.120,6 Mio.). Die Eigenkapitalquote liegt im Geschäftsjahr 2016 bei 34,0% nach 29,5% zum Ende des Vorjahres.

### 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.	31.12.2016	30.09.2016	31.12.2015
<b>Eigenkapital</b> (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	<b>1.350,9</b>	<b>1.324,7</b>	<b>1.085,1</b>
Latente Steuern	287,1	287,8	245,1
Derivative Finanzinstrumente	4,0	2,0	5,4
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.642,0</b>	<b>1.614,5</b>	<b>1.335,6</b>
Abzug pauschaler Transaktionskosten	-225,4	-220,9	-207,6
<b>EPRA NAV (nach pauschalem Transaktionskostenabzug)</b>	<b>1.416,6</b>	<b>1.393,6</b>	<b>1.128,0</b>
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	142.344	142.344	125.469
<b>EPRA NAV pro Aktie in EUR</b>	<b>11,53</b>	<b>11,34</b>	<b>10,64</b>
<b>EPRA NAV pro Aktie in EUR (nach Transaktionskosten)</b>	<b>9,95</b>	<b>9,79</b>	<b>8,99</b>

Der Konzern prognostizierte für das Geschäftsjahr 2016 ursprünglich einen NAV in Höhe von EUR 10,80 bis EUR 10,90 je Aktie. Auch diese Prognose wurde übertroffen, was im Wesentlichen auf ein über den Erwartungen liegendes Bewertungsergebnis zurückzuführen war.

## Finanzierung und Liquidität

Der LTV errechnet sich zum 31. Dezember 2016 wie folgt:

in Mio. EUR	31.12.2016	31.12.2015
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.826,5	1.835,0
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	443,7	443,7
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0,0	70,9
Liquide Mittel	-74,5	-103,8
Liquide Mittel auf Notaranderkonten aus Immobilienverkäufen (innerhalb der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte bilanziert)	0,0	-16,2
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>2.195,7</b>	<b>2.229,6</b>
Buchwert Renditeliegenschaften	3.777,8	3.531,1
Buchwert Immobilien im Sachanlagevermögen	10,1	10,3
Buchwert Immobilien des Vorratsvermögens	51,7	12,8
Buchwert Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	17,0	23,7
Immobilienvolumen	3.856,6	3.577,9
Buchwert der Immobilien, für die Kaufpreise bereits vorab gezahlt wurden	-9,0	-21,4
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	3.847,6	3.556,5
<b>LTV</b>	<b>57,1 %</b>	<b>62,7 %</b>

Der Verschuldungsgrad des TAG Konzerns, der sich in der Kennzahl Loan to Value (LTV) niederschlägt, hat sich zum 31. Dezember 2016 auf 57,1% verringert (Vorjahr: 62,7%). Wesentliche Ursachen für diese deutliche Reduzierung um 5,6 Prozentpunkte waren die vorzeitige Wandlung der Wandelschuldverschreibung in Eigenkapital, die Platzierung der fünf Mio. eigenen Aktien sowie das im Vergleich zum Vorjahr verbesserte Ergebnis aus der Immobilienbewertung.

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.

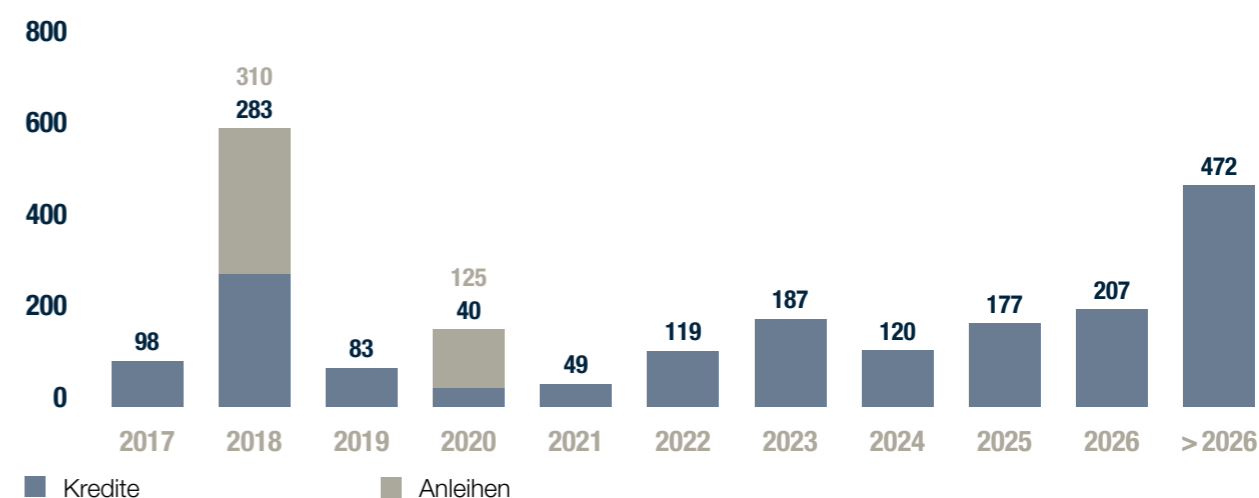
Nach der im dritten Quartal 2016 vollständigen Wandlung der letzten noch ausstehenden Wandelschuldverschreibung der TAG bestehen im Bereich der Kapitalmarktfinanzierung noch zwei Unternehmensanleihen. Die wesentlichen Rahmendaten stellen sich wie folgt dar:

Unternehmensanleihe WKN A1TNFU	Unternehmensanleihe WKN A12T10
Volumen: EUR 310 Mio.	Volumen: EUR 125 Mio.
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.) bzw. 4,3% (110 Mio.)	Zinssatz: 3,75%
Ausgabekurs: Nennbetrag (200 Mio.) bzw. zu 103% (110 Mio.)	Ausgabekurs: Nennbetrag

Der Buchwert der beiden von der TAG in 2013 und 2014 begebenen Unternehmensanleihen beträgt zum 31. Dezember 2016, 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 2016 werden in der folgenden Übersicht dargestellt:

in EUR Mio.



Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten in einer Gesamthöhe von EUR 552 Mio. (2017: EUR 135 Mio.; 2018: EUR 417 Mio.) werden bis 31. Dezember 2018 fällig bzw. können bei Fälligkeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung refinanziert werden, da die vertragliche Zinsbindung endet. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 4,83% (2017 auslaufende Kredite) bzw. 3,12% (2018 auslaufende Kredite). Der effektive Zinssatz für die im Geschäftsjahr 2018 fällige Unternehmensanleihe von EUR 310,0 Mio. beläuft sich auf 4,83%.

Angesichts der derzeit deutlich niedrigeren Marktzinssätze, sowohl für Bankkredite als auch für Unternehmensanleihen, ist insofern in den Folgejahren mit einer wesentlichen Reduzierung der Finanzierungskosten zu rechnen. Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2017 zu verhandelnden Kredite, die sämtlich auf EUR lauten, turnusgemäß prolongiert werden.

Zum Stichtag verfügte der Konzern über die nachfolgenden frei verfügbaren liquiden Mittel, die in dieser Höhe auch in der Konzernkapitalflussrechnung ausgewiesen werden:

in EUR Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	74,5	103,8
Verpfändete liquide Mittel	-7,4	-7,9
<b>Liquide Mittel laut Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>67,1</b>	<b>95,9</b>

Von verschiedenen Kreditinstituten hat die TAG zum Stichtag darüber hinaus insgesamt Kreditlinien von EUR 46,4 Mio. (Vorjahr: EUR 64,4 Mio.) zur Verfügung gestellt bekommen. Zum 31. Dezember 2016 waren diese in Höhe von EUR 39,3 Mio. (Vorjahr: EUR 53,1 Mio.) ausgenutzt.

#### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die TAG hat, wie bereits im Vorjahr, auch im Geschäftsjahr 2016 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 97,0 Mio. über dem Niveau des Vorjahres von EUR 76,3 Mio., bezogen auf die einzelne Aktie ergab sich ein Anstieg des FFO I auf EUR 0,72 nach EUR 0,62 in 2015. Damit ist die Ergebnissituation weiter positiv und ansteigend. Die Eigenkapitalquote liegt mit 34,0% (Vorjahr: 29,5%) 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, aufgrund dieser positiven Entwicklung für das Geschäftsjahr 2016 eine erhöhte Dividende von EUR 0,57 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,55 je Aktie) der Hauptversammlung zur Ausschüttung vorzuschlagen.

### h) Personalbericht (Mitarbeiter) und personelle Veränderungen in den Organen

#### Personal

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

	31.12.2016	31.12.2015
Operativ tätige Mitarbeiter	489	462
Verwaltung und Zentralbereiche	98	103
Hausmeister	219	201
Handwerker	27	15
<b>Summe</b>	<b>833</b>	<b>781</b>

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

### III. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag wurde der Ankauf eines in der Stadt Brandenburg gelegenen Wohnimmobilienportfolios mit insgesamt 1.441 Einheiten beurkundet. Der Kaufpreis beläuft sich, einschließlich von der TAG zu tragender Transaktionskosten, auf EUR 41,9 Mio. Das Portfolio verfügt über eine aktuelle Jahresnettokaltmiete von ca. EUR 3,4 Mio. bei einem gegenwärtigen Leerstand von rund 19,3%. Das Closing der Transaktion wird zum Ende des zweiten Quartals 2017 erwartet.

Am 6. März 2017 hat die TAG Immobilien AG 4.095.124 eigene Aktien im Zuge eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens bei institutionellen Anlegern platziert, dies entspricht etwa 2,8% des Grundkapitals der Gesellschaft. Der Platzierungskurs der Aktien betrug EUR 12,48 pro Aktie. Mit der Durchführung dieser Transaktion fließen der Gesellschaft Bruttoemissionserlöse in Höhe von EUR 51,1 Mio. zu.

### IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### Prognosebericht

#### Wirtschaftliche Rahmendaten

Die deutsche Wirtschaft wird nach Einschätzung der Bundesregierung im laufenden Jahr etwas langsamer wachsen als im vergangenen Jahr. Das Kabinett geht für 2017 von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,4% aus. 2016 war die deutsche Wirtschaft noch um 1,9% gewachsen.

Die Entwicklung in den nächsten Jahren wird auch durch die Arbeitsmarkteffekte der Flüchtlingsmigration mitbeeinflusst: Die Zahl der Erwerbstätigen bleibt steigend und dürfte sich um knapp 300.000 erhöhen. Die Zahl der Arbeitslosen würde damit im Jahresdurchschnitt 2017 bei einer Quote von etwa 6,1% nahezu konstant gehalten werden können (Vorjahr: 5,8%). Das Verbraucherpreisniveau wird sich voraussichtlich um 1,5% erhöhen. Die Kerninflationsrate (ohne schwankungsanfällige Energiekosten) dürfte von 1,2% im letzten Jahr auf 1,4% im laufenden Jahr ansteigen.

Seit 2013 befindet sich die deutsche Wirtschaft in einem Aufschwung. Der private Konsum entwickelt sich kräftig, die entscheidenden Impulse für das Wirtschaftswachstum kommen also aus der Binnenwirtschaft und weniger aus dem Export. Vor dem Hintergrund der globalen Veränderungen, wie zum Beispiel der geplante Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union oder die Wahlergebnisse in den USA, können sich weitreichende und in hohem Maße ungewisse Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren ergeben. Dies wiederum könnte die deutsche Wirtschaft ebenfalls negativ beeinflussen und damit die Wirtschaftsleistung in den kommenden Jahren beeinträchtigen.

## Prognose für das Geschäftsjahr 2017

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 rund 80.000 Einheiten eine Größe erreicht hat, die eine effektive Bewirtschaftung des Bestands ermöglicht. Aus diesem Grund wird unser Augenmerk zukünftig 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.

Aufgrund der guten operativen Entwicklung und der geplanten weiteren Reduktion der Finanzierungsaufwendungen prognostiziert die TAG für das Geschäftsjahr 2017, ohne weitere wesentliche Akquisitionen und Verkäufe sowie ohne Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeigenschaften und aus der Bewertung von Finanzderivaten,

- einen FFO (als FFO I ohne Verkäufe) von EUR 110 Mio. bis EUR 112 Mio. (2016: EUR 97,0 Mio.) bzw. EUR 0,77 (2016: EUR 0,72) je Aktie,
- ein EBT von EUR 107 Mio. bis EUR 108 Mio. (2016: EUR 87,8 Mio.) bzw. EUR 0,75 (2016: EUR 0,65) je Aktie, und
- einen NAV je Aktie von EUR 11,60 bis EUR 11,70 (31. Dezember 2016: EUR 11,53), nach Berücksichtigung einer Dividendenzahlung von EUR 0,57 je Aktie.

Für die Leerstandsquote rechnen wir, ebenfalls ohne weitere wesentliche Akquisitionen und Verkäufe, in Bezug auf unser Gesamtportfolio mit einem weiteren Rückgang auf unter 6% (31. Dezember 2016: 6,5%). Für die Miete erwarten wir ein Wachstum auf like-for-like-Basis inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau in einer Größenordnung von rund 3,0% bis 3,5% (2016: 3,7%) p.a.

## 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 aufgrund 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 Joursfixes, 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 Vermögensnachteils 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 Objekts, 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 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 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 8,3% (Vorjahr: 8,1%).

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 225,4 Mio. (Vorjahr: EUR 207,6 Mio.). Eine Abwertung in dieser Höhe kann sich zukünftig auch ergeben, wenn die grunderwerbsteuerlichen Regelungen zur Steuerfreiheit von Share Deals dahingehend geändert werden, dass eine grunderwerbsteuerfreie Übertragung von Anteilen an Immobiliengesellschaften nicht mehr oder nur noch in wirtschaftlich aus anderen Gründen unvorteilhaften Konstellationen möglich ist. 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 56,8 Mio. (Vorjahr: EUR 52,4 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 EUR 1.408,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1.434,7 Mio.), bei denen vonseiten 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 wurden innerhalb des Konzerns wie im Vorjahr alle wesentlichen Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten, vorzeitige Rückzahlungsverpflichtungen bestanden nicht.

Gleichermaßen sind für die emittierten Unternehmensanleihen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, zum Beispiel im Falle eines Kontrollwechsels oder eines Verstoßes gegen Financial Covenants, können diese 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 finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum weit überwiegenden Teil werden Bankkredite nur mit einer fixen Verzinsung abgeschlossen, sei es durch einen direkt vereinbarten Festzinssatz oder durch eine variable Verzinsung, die dann mithilfe eines derivativen Finanzinstruments (in der Regel Zinsswaps) in einen Festzinssatz umgewandelt wird. Zum Stichtag beträgt der Anteil der Bankkredite mit einer fixen Verzinsung fast 94 % (Vorjahr: knapp 93 %) des Gesamtkreditvolumens. Die Zinssätze von Unternehmens- oder Wandelanleihen verfügen wie im Vorjahr ausschließlich über feste Zinssätze.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht vor diesem Hintergrund im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite und in Bezug auf neue Kredite aus weiteren Akquisitionen. Steigende Finanzierungskostensätze, insbesondere in dem für die TAG relevanten langfristigen Bereich, würden die Rentabilität von Akquisitionen und die zukünftigen Ergebnisse und Cashflows der TAG negativ beeinflussen.

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.

### 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 aufgrund 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 aufgrund 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 „erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung für Grundbesitz“ von wesentlicher Relevanz. Aufgrund von Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit der Ermittlung der Eigenkapitalquote für Zinsschranken zwecke kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung einen zumindest teilweisen Betriebsausgabenabzug von Zinsaufwendungen versagt. Die ebenfalls für viele Konzerngesellschaften relevante Inanspruchnahme der gewerbsteuerlichen Kürzung um Einkünfte aus der langfristigen Immobilienvermietung ist an restriktive Voraussetzungen geknüpft, die teilweise ebenfalls mit Rechtsunsicherheiten behaftet sind und im Fall einer abweichenden Behandlung durch die Finanzverwaltung zu einer Gewerbesteuerpflicht der betreffenden Erträge führen würde. Zudem sind die steuerneutrale Einstellung von Veräußerungsgewinnen in Rücklagen (zum Beispiel nach § 6b EStG) sowie grunderwerbsteuerfreie Share Deals, d.h. Anteilerwerb 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 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 deutlich gesteigert worden. Aufgrund der dezentralen Konzernstruktur mit dem Hauptsitz in Hamburg und wesentlichen Niederlassungen in den derzeit zehn LIM-Regionen 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 Immobilienmanagement 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 langfristig finanziert. Die durchschnittliche Laufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2016 bei 8,3 (Vorjahr: 8,7) Jahren, die durchschnittliche Laufzeit der Bankkredite lag bei 9,7 (Vorjahr: 10,2) 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, zum Beispiel die Personalabrechnung bei einem externen Dienstleister sowie die Mietenbuchhaltung in den konzerneigenen Shared Service Centern, 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 wie im Vorjahr zur Erstellung der Abschlüsse konzerneinheitlich 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 derivativer Finanzinstrumente werden mithilfe 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 § 264d 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 2016 bestanden haben:

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2016 betrug EUR 146.498.765,00 nach EUR 136.596.330,00 zum 31. Dezember 2015. Das Grundkapital ist eingeteilt in 146.498.765 (Vorjahr: 136.596.330) 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 4.155.124 (Vorjahr: 11.127.178) Stück, die die TAG zum Stichtag direkt (60.000 Stück, die für die Vorstandsvergütung vorgesehen sind) und mittelbar (4.095.124 Stück) 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 2016 folgende direkte und indirekte Beteiligungen von mehr als 10% der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt:

- 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 bislang 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 zum Beispiel 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 und entsprechende Ermächtigungen der Hauptversammlung, die zum Teil der Unterlegung der von der Gesellschaft in den letzten Jahren begebenen Wandelschuldverschreibungen gedient haben. Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten im Geschäftsjahr 2016 hat sich das Grundkapital verändert. Aktuell stehen keine Wandelschuldverschreibungen mehr aus:

- 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 diente der Unterlegung der Wandelschuldverschreibung mit einem Betrag von EUR 85,3 Mio. [WKN A1PGZM], die mit Wirkung zum 22. August 2016 von der Gesellschaft gekündigt worden ist. Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten im Geschäftsjahr erhöhte sich das Grundkapital aus dieser Wandelschuldverschreibung um 9.902.435 Stückaktien.
- 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 im Rahmen eines Aktienrückkaufs 13.127.178 Aktien zurück-erworben. Nachdem im Geschäftsjahr 2015 aus diesem Bestand wieder 2.000.000 Aktien veräußert worden waren, hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 durch zwei Maßnahmen weitere 5.000.000 und 2.032.054 TAG-Aktien, insgesamt also 7.032.054 TAG-Aktien, aus dem Eigenbestand veräußert bzw. platziert werden können. Zum Stichtag verfügt die Gesellschaft hieraus über 4.095.124 eigene TAG-Aktien, die von einer 100%igen Tochtergesellschaft gehalten werden.

Nach Durchführung dieser Transaktionen hat die ordentliche Hauptversammlung am 17. Juni 2016 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 16. Juni 2021 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen. Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 Gebrauch gemacht und insgesamt 60.000 Stück TAG-Aktien über die Börse erworben.

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

Die TAG verfügt über Kreditlinien bei Banken über insgesamt EUR 5,0 Mio. (Vorjahr: EUR 5,7 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 im August 2013 und Juni 2014 begebenen Unternehmensanleihen mit Laufzeiten von fünf bzw. sechs Jahren über insgesamt EUR 435 Mio. sehen für den Kontrollwechsel besondere Regelungen vor, danach ist die Gesellschaft zu den in den Bedingungen der Anleihe näher festgelegten Bedingungen zum Rückkauf der Anleihen verpflichtet.

Die im Rahmen einer Übertragung von 5,1 % der Colonia-Aktien auf einen Mitinvestor getroffene Absprache sieht ebenfalls Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels im Gesellschafterkreis der Gesellschaft vor. Dem Mitinvestor stehen in diesem Fall Veräußerungsrechte zu, er kann insofern seine Beteiligung an der Colonia vorzeitig beenden, eventuelle Wertverluste wären dabei durch die TAG auszugleichen.

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 Arbeitnehmern 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](http://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)**

Die Vorstände der TAG erhalten eine erfolgsunabhängige Grundvergütung sowie eine variable Vergütung, die über einen mehrjährigen Zeitraum in bar ausgezahlt bzw. in Form von TAG-Aktien gewährt wird.

Die erfolgsunabhängige Grundvergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt, das in zwölf monatlichen Raten ausgezahlt wird. Zum Teil nutzen die Vorstände einen Dienstwagen, der als geldwerter Vorteil versteuert wird. 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. Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht.

Um einen engen Gleichlauf zwischen dem Vorstandshandeln und den Interessen der Aktionäre zu erreichen, wird die variable Vergütung, erstmalig für das Geschäftsjahr 2016, zu 50 % in bar und zu 50 % in Form von TAG-Aktien, durch Verwendung von eigenen Aktien, gewährt (zuvor 100 % in bar). In diesem Zusammenhang wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt 60.000 Stück eigene Aktien erworben.

Die Kriterien für die variable Vergütung der Vorstände, die jeweils in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung ermittelt und festgelegt wird, stellen sich wie folgt dar:

- Erhöhung des Aktienkurses im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende)
- Erhöhung des EPRA NAV je Aktie im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende)
- Erhöhung des FFO I je Aktie im Geschäftsjahr
- Erhöhung des EBT je Aktie im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeigenschaften 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. Für die Anzahl der den Vorständen zu gewährenden Aktien wird der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Die maximale variable Vergütung beträgt EUR 250.000,00. In Ausnahmefällen kann der Aufsichtsrat im Hinblick auf besondere Situationen und/oder besondere Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds etwas anderes beschließen. Der Aufsichtsrat kann bei außergewöhnlichen Entwicklungen auch die Gewichtung einzelner Kriterien verändern.

Die Auszahlung der Barkomponente der variablen Vergütung erfolgt zu 30 % nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung des betreffenden Geschäftsjahrs und zu 20 % im Folgejahr. Durch die ratierte Auszahlung bzw. Gewährung der variablen Vergütung ist eine Berücksichtigung der langfristigen Unternehmensentwicklung sichergestellt. Der Aufsichtsrat kann zudem bei einer künftigen negativen Entwicklung und Unterschreitung der vorstehend genannten Kriterien eine Kürzung der noch nicht zur Auszahlung gelangten Barkomponente vornehmen.

Über die im Rahmen der variablen Vergütung gewährten TAG-Aktien kann erst nach Ablauf einer Sperrfrist von drei Jahren durch die Vorstände verfügt werden. Für die Übertragung der Aktien ist die Zustimmung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats erforderlich. Bis zum Ablauf der Sperrfrist steht den Vorständen an für Zwecke der variablen Vergütung ggf. schon erworbenen eigenen TAG-Aktien keine Verfügungsberechtigung zu, eine Weiterveräußerung, Verpfändung oder die Geltendmachung sonstiger Rechte aus diesen Aktien ist ausgeschlossen. Die Aktien sind als eigene Aktien der TAG bereits kraft Gesetzes in dieser Zeit weder stimm- noch dividendenberechtigt. Eine Verzinsung des Barbetrages der variablen Vergütung wie auch des Werts der den Vorständen zustehenden Aktien erfolgt nicht.

Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung eines Vorstandsmandats oder eines Aufsichtsratsmandats in Geschäftsführungs- bzw. Aufsichtsratspositionen in anderen Konzerngesellschaften 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 des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile bzw. der noch nicht zugewiesenen TAG-Aktien. Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), d.h. wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Einfluss ausüben, steht 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.

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 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 von EUR 175.000,00. Eine variable Vergütung, die sich am Erfolg der Gesellschaft orientiert, wird nicht gewährt.

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.

Für weitere Angaben zur Vergütung der Vorstandsmitglieder und des Aufsichtsrats wird im Übrigen auf den Konzernanhang verwiesen.

Hamburg, 8. März 2017



**Claudia Hoyer**  
COO



**Martin Thiel**  
CFO



**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## KONZERN- BILANZ

Aktiva in TEUR	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Renditeliegenschaften	(1)	3.777.757	3.531.108
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	2.256	2.959
Sachanlagen	(3)	16.996	14.668
Anteile an assoziierten Unternehmen	(4)	103	114
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	7.626	12.956
Latente Steuern	(6)	38.795	43.627
		<b>3.843.533</b>	<b>3.605.432</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Immobilien des Vorratsvermögens	(7)	51.690	12.809
Andere Vorräte	(7)	280	348
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	14.642	29.859
Ertragsteuererstattungsansprüche	(6)	4.000	5.000
Derivative Finanzinstrumente	(16)	5	14
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(9)	11.081	13.194
Liquide Mittel	(10)	74.487	103.833
		<b>156.185</b>	<b>165.057</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	(11)	<b>17.049</b>	<b>23.710</b>
		<b>4.016.767</b>	<b>3.794.199</b>

Passiva in TEUR	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
<b>Eigenkapital</b>	(12)		
Gezeichnetes Kapital		142.344	125.469
Kapitalrücklage		736.964	618.317
Andere Rücklagen		-617	-2.400
Kumuliertes Konzernergebnis		472.227	343.735
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		1.350.918	1.085.121
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		14.650	35.431
		<b>1.365.568</b>	<b>1.120.552</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(13)	1.675.758	1.630.787
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(14)	434.962	434.967
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(15)	0	70.942
Derivative Finanzinstrumente	(16)	2.938	1.390
Rückstellungen für Pensionen	(17)	6.132	6.020
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(18)	7.478	3.354
Latente Steuern	(6)	272.334	231.589
		<b>2.399.602</b>	<b>2.379.049</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(13)	150.683	204.088
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(14)	8.764	8.764
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(15)	0	34
Derivative Finanzinstrumente	(16)	1.017	4.044
Ertragsteuerschulden	(6)	7.244	6.162
Sonstige Rückstellungen	(19)	21.521	17.285
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(20)	11.857	14.629
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(21)	50.511	39.592
		<b>251.597</b>	<b>294.598</b>
		<b>4.016.767</b>	<b>3.794.199</b>

## KONZERN- GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2015 (angepasst*)
Umsätze aus Vermietung		275.193	259.284
Aufwendungen aus Vermietung		-50.528	-53.818
<b>Mietergebnis</b>	(22)	224.665	205.466
Umsätze aus Verkauf von Immobilien		51.436	200.116
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien		-49.641	-180.048
<b>Verkaufsergebnis</b>	(23)	1.795	20.068
Sonstige betriebliche Erträge	(24)	6.418	7.598
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(25)	163.087	98.730
Personalaufwand	(26)	-38.056	-35.246
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2, 3)	-3.031	-3.110
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(27)	-18.697	-22.455
<b>EBIT</b>		<b>336.181</b>	<b>271.051</b>
Beteiligungsergebnis	(28)	351	311
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(4)	-11	-32
Abschreibungen auf Finanzanlagen	(28)	0	-469
Zinsertrag	(28)	2.776	3.545
Zinsaufwand	(28)	-92.603	-99.370
<b>EBT</b>		<b>246.694</b>	<b>175.036</b>
Ertragsteuern	(6)	-46.015	-27.715
<b>Konzernergebnis</b>		<b>200.679</b>	<b>147.321</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(12)	-689	2.020
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		201.368	145.301
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	(29)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		1,48	1,18
Verwässertes Ergebnis je Aktie		1,45	1,12

\* zu Anpassungen siehe Abschnitt „Änderungen des Ausweises in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung“ im Konzernanhang

## KONZERN- GESAMT- ERGEBNIS- RECHNUNG

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2015
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>		<b>200.679</b>	<b>147.321</b>
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge Accounting	(12)	2.355	4.312
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	(6)	-572	-1.031
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		1.783	3.281
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>202.462</b>	<b>150.602</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(12)	-689	2.020
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		203.151	148.582

## KONZERN- KAPITAL- FLUSS- RECHNUNG

in TEUR	Anhang	2016	2015
Konzernergebnis		200.679	147.321
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	(28)	89.827	95.825
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	(6)	1.714	383
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen, Sach- und Finanzanlagen	(2, 3)	3.031	3.580
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten	(4)	-340	-279
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(25)	-163.087	-98.730
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	(1, 23)	-649	-20.159
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen		4	55
Wertminderungen auf Mietforderungen	(22)	4.735	4.994
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	(6)	44.300	27.332
Veränderungen der Rückstellungen	(19)	4.257	559
Erhaltene Zinsen		1.788	1.664
Gezahlte Zinsen		-77.951	-85.934
Ertragsteuerzahlungen		383	-3.883
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva		-5.429	-1.865
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva		-1.263	7.612
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>101.999</b>	<b>78.475</b>

in TEUR	Anhang	2016	2015
Einzahlungen aus dem Verkauf von Minderheitsanteilen		14.513	0
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	(1, 23)	45.655	202.905
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	-154.440	-282.321
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen		19	34
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2, 3)	-4.679	-2.951
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	(5)	5.681	1.706
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-93.251</b>	<b>-80.627</b>
Erwerb eigener Anteile	(12)	-780	0
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile	(12)	57.018	0
Auszahlungen für Wandelschuldverschreibungen	(15)	-9.438	-4.324
Ausschüttung		-72.876	-60.294
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter		-407	-550
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten		112.463	110.616
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten		-123.592	-118.803
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-37.612</b>	<b>-73.355</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		-28.864	-75.507
Liquide Mittel am Anfang der Periode		95.910	171.433
Währungsumrechnung		0	-16
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>		<b>67.046</b>	<b>95.910</b>



## KONZERN- EIGENKAPITAL- ENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Währungsumrechnung				
<b>Stand 01.01.2016</b>	<b>125.469</b>	<b>618.317</b>	<b>46</b>	<b>-2.446</b>	<b>0</b>	<b>343.735</b>	<b>1.085.121</b>	<b>35.431</b>	<b>1.120.552</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	201.368	201.368	-689	200.679
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	1.783	0	0	1.783	0	1.783
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	1.783	0	201.368	203.151	-689	202.462
Erwerb eigener Aktien	-60	-720	0	0	0	0	-780	0	-780
Verkauf von Minderheitsanteilen	0	-2.999	0	0	0	0	-2.999	12.082	9.083
Abfindungsangebot Colonia	0	-4.032	0	0	0	0	-4.032	-15.730	-19.762
Ausgabe eigener Aktien gegen Colonia-Aktien	2.032	14.055	0	0	0	0	16.087	-16.087	0
Ausgabe eigener Aktien	5.000	53.250	0	0	0	0	58.250	0	58.250
Kosten Ausgabe eigener Aktien	0	-1.232	0	0	0	0	-1.232	0	-1.232
Kapitalerhöhung aus Wandlungen	9.903	61.088	0	0	0	0	70.991	0	70.991
Latente Steuern Wandelanleihen	0	-1.109	0	0	0	0	-1.109	0	-1.109
Anteilsbasierte Vergütung	0	346	0	0	0	0	346	0	346
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	-72.876	-72.876	0	-72.876
Erstkonsolidierung Immobilienobjektgesellschaften	0	0	0	0	0	0	0	-357	-357
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>142.344</b>	<b>736.964</b>	<b>46</b>	<b>-663</b>	<b>0</b>	<b>472.227</b>	<b>1.350.918</b>	<b>14.650</b>	<b>1.365.568</b>
<b>Stand 01.01.2015</b>	<b>118.586</b>	<b>582.002</b>	<b>46</b>	<b>-5.727</b>	<b>16</b>	<b>258.728</b>	<b>953.651</b>	<b>51.402</b>	<b>1.005.053</b>
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 Aktien gegen Colonia-Aktien	2.000	17.294	0	0	0	0	19.294	-19.294	0
Veräußerung von Tochtergesellschaften	0	0	0	0	0	0	0	-401	-401
Latente Steuern Wandelanleihen	0	-7.860	0	0	0	0	-7.860	0	-7.860
Erstkonsolidierung Immobilienobjektgesellschaften	0	29	0	0	0	0	29	2.242	2.271
Kapitalerhöhung aus Wandlungen	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
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	-60.294	-60.294	0	-60.294
Währungsumrechnung	0	0	0	0	-16	0	-16	0	-16
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>125.469</b>	<b>618.317</b>	<b>46</b>	<b>-2.446</b>	<b>0</b>	<b>343.735</b>	<b>1.085.121</b>	<b>35.431</b>	<b>1.120.552</b>

## KONZERN- SEGMENT- BERICHT- ERSTATTUNG

in TEUR	Wohnen nach Regionen											Übrige Aktivitäten	Konsolidierung	Summe
	Berlin	Chemnitz	Dresden	Erfurt	Gera	Hamburg	Leipzig	Rhein-Ruhr	Rosstock	Salzgitter				
<b>Segmentumsatzerlöse (Mieterlöse)</b>	<b>2016</b>	<b>35.436</b>	<b>21.612</b>	<b>25.823</b>	<b>29.043</b>	<b>29.686</b>	<b>29.028</b>	<b>30.318</b>	<b>20.910</b>	<b>19.839</b>	<b>30.981</b>	<b>3.441</b>	<b>-924</b>	<b>275.193</b>
	2015	32.080	17.858	25.017	28.137	28.824	27.774	28.092	18.531	18.691	28.781	6.353	-854	259.284
<b>Segmentaufwand</b>	<b>2016</b>	<b>-6.979</b>	<b>-7.835</b>	<b>-4.446</b>	<b>-6.903</b>	<b>-8.087</b>	<b>-5.710</b>	<b>-5.935</b>	<b>-7.055</b>	<b>-4.625</b>	<b>-11.164</b>	<b>-792</b>	<b>825</b>	<b>-68.706</b>
	2015	-6.627	-7.404	-4.961	-7.860	-10.386	-7.261	-5.766	-5.107	-4.958	-13.977	-1.406	1.624	-74.089
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	2016	-1.084	-1.072	-981	-1.436	-2.071	-1.077	-1.130	-1.714	-761	-1.639	-492	652	-12.805
	2015	-1.365	-599	-924	-1.585	-1.786	-1.522	-1.277	-1.479	-964	-1.434	-655	532	-13.058
Investitionskosten	2016	-5.738	-6.635	-3.418	-4.934	-5.843	-4.196	-4.885	-4.677	-3.374	-8.750	-187	762	-51.875
	2015	-4.864	-6.558	-3.920	-5.574	-8.310	-4.572	-4.455	-3.101	-3.769	-12.246	-415	1.183	-56.601
Abschreibung auf Mietforderung	2016	-487	-206	-211	-709	-311	-601	-96	-657	-554	-801	-102	0	-4.735
	2015	-482	-292	-175	-744	-353	-1.228	-194	-610	-251	-309	-356	0	-4.994
Sonstige Erträge/Aufwendungen	2016	330	78	164	176	138	164	176	-7	64	26	-11	-589	709
	2015	84	45	58	43	63	61	160	83	26	12	20	-91	564
<b>Segmentergebnis I</b>	<b>2016</b>	<b>28.457</b>	<b>13.777</b>	<b>21.377</b>	<b>22.140</b>	<b>21.599</b>	<b>23.318</b>	<b>24.383</b>	<b>13.855</b>	<b>15.214</b>	<b>19.817</b>	<b>2.649</b>	<b>-99</b>	<b>206.487</b>
	2015	25.453	10.454	20.056	20.277	18.438	20.513	22.326	13.424	13.733	14.804	4.947	770	185.195
Personalkosten (LIM-Region)	2016	-2.015	-1.424	-1.059	-1.241	-2.239	-1.254	-1.682	-733	-1.057	-1.893	-444	0	-15.041
	2015	-2.196	-1.371	-937	-1.169	-2.227	-1.151	-1.587	-729	-936	-1.756	-420	0	-14.479
Sonstige betriebliche Kosten (LIM-Region)	2016	-360	-313	-193	-266	-119	-235	-256	-228	-210	-274	-58	568	-1.944
	2015	-353	-227	-172	-317	-256	-221	-301	-339	-201	-321	-171	1.094	-1.785
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>2016</b>	<b>26.082</b>	<b>12.040</b>	<b>20.125</b>	<b>20.633</b>	<b>19.241</b>	<b>21.829</b>	<b>22.445</b>	<b>12.894</b>	<b>13.947</b>	<b>17.650</b>	<b>2.147</b>	<b>469</b>	<b>189.502</b>
	2015	22.904	8.856	18.947	18.791	15.955	19.141	20.438	12.356	12.596	12.727	4.356	1.864	168.931
<b>Segmentvermögen</b>	<b>2016</b>	<b>521.972</b>	<b>266.985</b>	<b>374.822</b>	<b>453.328</b>	<b>384.895</b>	<b>411.064</b>	<b>399.097</b>	<b>295.333</b>	<b>272.806</b>	<b>407.632</b>	<b>68.637</b>		<b>3.856.571</b>
	2015	490.516	218.581	349.860	384.077	372.940	391.189	373.296	302.309	26.238	375.247	59.646		3.577.899

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs

# ANHANG

## GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGS- LEGUNG

### Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, im Folgenden auch kurz „TAG“ oder „Gesellschaft“ genannt, zum 31. Dezember 2016 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
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Anwendungen der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht auf Investmentgesellschaften
Änderungen zu IAS 1	Initiative zur Verbesserung von Angabepflichten
Verbesserungen zu IFRS 2012–2014	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34
Änderungen zu IAS 16 und IAS 38	Leitlinien zur Wahl von Abschreibungsmethoden, insbesondere erlösorientierte Methoden
Änderungen zu IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten

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
<b>EU Endorsement erfolgt</b>		
IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.2018
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018
<b>EU Endorsement noch ausstehend</b>		
Änderungen zu IAS 7	Kapitalflussrechnungen: Angabeninitiative	01.01.2017
Änderungen zu IAS 12	Ertragsteuern: Klarstellungen	01.01.2017
Verbesserungen zu IFRS 2014 – 2016	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 12	01.01.2017
Verbesserungen zu IFRS 2014 – 2016	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 1 und IAS 28	01.01.2018
Klarstellungen zu IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018
Änderungen zu IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütung	01.01.2018
Änderungen zu IFRS 4	Finanzinstrumente und Versicherungsverträge	01.01.2018
IFRIC 22	Geschäftsvorfälle in fremder Währung	01.01.2018
Änderungen zu IAS 40	Umgliederung	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

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 Steckelhörn 5, 20457 Hamburg.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen 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 EUR aufgestellt, der funktionalen Währung der Konzernmutter. Die Beträge werden, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend EUR (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, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern.

Die TAG 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 2016 rund 80.000 Wohnungen. Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

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.

Zum Geschäftsjahresende haben sämtliche Tochtergesellschaften ihren Sitz in Deutschland. Dies gilt, mit einer Ausnahme, auch für die assoziierten Unternehmen.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht der TAG wurden durch den Vorstand am 8. März 2017 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

### Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

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

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

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

Der Erwerb und Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften, 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 Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften 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. Bei Vereinbarung einer Garantiedividende über eine unkündbare Mindestvertragslaufzeit wird der Barwert der künftigen Zahlungen als Verbindlichkeit erfasst und die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter werden entsprechend reduziert.

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 (sofern keine Beteiligungsquote aufgeführt ist, beträgt diese 100 %):

- 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 Ingenieurfertigung mit beschränkter Haftung i.L., Leipzig
- TAG Brandenburg-Immobilien GmbH, Hamburg
- TAG Nordimmobilien GmbH, Hamburg
- 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, Grünwald (80 %)
- FC REF II GmbH, Grünwald (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 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 %)
- TAG Colonia-Immobilien AG („Colonia“, vormals Colonia Real Estate AG), Hamburg (89 %, 2015: 87 %)
- Colonia Wohnen GmbH, Hamburg (89 %, 2015: 87 %)
- Colonia Portfolio Ost GmbH, Hamburg (89 %, 2015: 87 %)
- Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg (89 %, 2015: 87 %)
- Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg (89 %, 2015: 87 %)
- Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg (89 %, 2015: 87 %)
- Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg (89 %, 2015: 87 %)
- Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg (89 %, 2015: 87 %)
- Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg (89 %, 2015: 87 %)
- TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg (89 %, 2015: 88 %)
- Emersion Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Hamburg (89 %, 2015: 88 %)
- Domus Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Hamburg (89 %, 2015: 88 %)
- 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 mbH (vormals: TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Bieblach Ost mbH), Hamburg (94 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH, Hamburg (94 %)
- TAG Immobilien Wohn-Invest GmbH, Hamburg
- TAG Immobilien Service GmbH, Hamburg
- Energie Wohnen Service GmbH (vormals: TAG Immobilien Infrastruktur GmbH), Hamburg
- TAG Handwerkerservice GmbH, Hamburg
- TAG Bartol Immobilien GmbH, Hamburg (94,8 %)
- TAG Certram Immobilien GmbH, Hamburg (94,8 %)
- TAG Sivaka Immobilien GmbH, Hamburg (94,8 %)
- TAG Zidal Immobilien GmbH, Hamburg (94,8 %)
- TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH, Hamburg (94,8 %, seit 31. Januar 2016)
- TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH, Hamburg (94,8 %, seit 31. Januar 2016)
- TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH, Hamburg (94,8 %, seit 31. Januar 2016)
- Multimedia Immobilien GmbH, Hamburg (seit 25. Februar 2016)

Im laufenden Geschäftsjahr wurden vier vormals rechtlich selbstständige Tochtergesellschaften konzernintern verschmolzen, daraus ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Das nachfolgende Unternehmen ist für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung und wird aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogen:

Nicht einbezogene Unternehmen	Beteiligungsquote %	Ergebnis 2016 TEUR	Eigenkapital 31.12.2016 TEUR
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg*	100	0	273

\* Angaben nach HGB

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 2016 die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen vorhanden:

Assoziierte Unternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Umsatzerlöse TEUR	Ergebnis TEUR
GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG	681 (Vorjahr: 690)	566 (Vorjahr: 553)	0 (Vorjahr: 98)	-22 (Vorjahr: -63)
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH	35 (Vorjahr: 34)	0 (Vorjahr: 0)	0 (Vorjahr: 0)	1 (Vorjahr: 0)
Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l.*	66.246 (Vorjahr: 61.212)	45.737 (Vorjahr: 51.953)	18.408 (Vorjahr: 3.836)	11.250 (Vorjahr: -139)

\* Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Lux GAAP zum 31. Dezember 2015

## Änderungen des Ausweises in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Erstmalig wurden im Geschäftsjahr 2016 innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung Ausweisänderungen vorgenommen, um deren Struktur an branchenübliche Darstellungen anzupassen und die Übersichtlichkeit der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zu erhöhen. Die Änderungen bleiben ohne Ausweis auf das Konzernergebnis, die Konzernkapitalflussrechnung und das Konzerneigenkapital sowie auf die Steuerungskennzahlen Funds from Operations (FFO), Net Asset Value (NAV) und Loan to Value (LTV). Im Einzelnen wurden folgende Änderungen vorgenommen, wobei die Zahlen der Vergleichsperioden entsprechend anzupassen waren:

- Nachdem bereits seit mehreren Jahren die für externe Dritte erbrachten Dienstleistungen (zum Beispiel externe Haus- oder WEG-Verwaltungen) nicht mehr von wesentlicher Bedeutung sind, werden zukünftig die Umsätze aus Dienstleistungen nicht mehr separat, sondern innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge gezeigt. Die Aufwendungen aus Dienstleistungen, die ganz überwiegend nicht-umlagefähige Nebenkosten des konzerneigenen Hausmeister- und Handwerkerservices betrafen, werden künftig innerhalb der Aufwendungen aus Vermietung erfasst. Auf die Angabe eines Dienstleistungsergebnisses wird künftig verzichtet.
- Der bisher noch separat dargestellte Posten Wertminderungen Vorräte und Forderungen wurde aufgelöst. Sofern dieser Posten Mietforderungen betraf, erfolgt der Ausweis nunmehr unter den Aufwendungen aus Vermietung. Wertminderungen auf Immobilien des Vorratsvermögens werden innerhalb des Postens Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien gezeigt.
- Umsätze und Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilien werden zukünftig in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung einheitlich dargestellt und zusammengefasst. Eine Aufteilung in Umsätze und Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften und aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien erfolgt im Konzernanhang.
- Die Effekte aus der Bewertung von Renditeliegenschaften und Immobilien des Vorratsvermögens werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien zusammengefasst dargestellt. Im Vorjahr wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung ein Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften und ein Bewertungsergebnis bereits vorhandener Renditeliegenschaften separat ausgewiesen. Die Wertminderungen auf Immobilien des Vorratsvermögens waren in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten, Wertaufholungen auf Immobilien des Vorratsvermögens waren nicht zu verzeichnen.
- Die im Vorjahr noch separat in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen sonstigen Steuern, wie zum Beispiel Kraftfahrzeugsteuern und Umsatzsteuernachzahlungen für Vorjahre, werden innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gezeigt.
- Auf die Angabe der Kennzahl „Gesamte Umsatzerlöse“, die sich aus den Umsätzen aus Vermietung, den Verkaufsumsätzen und den Umsätzen aus Dienstleistungen zusammensetzt, und des „Rohergebnisses“, als Saldo aus Mietergebnis, Verkaufsergebnis, sonstigen betrieblichen Erträgen und Bewertungsergebnis, wird künftig, analog zur branchenüblichen Kommunikation, verzichtet.

Die Höhe der umgegliederten Posten ist aus den jeweiligen Angaben in den Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung in diesem Anhang ersichtlich.

## 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 mithilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf:

- Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, zum Beispiel aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie
- Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, zum Beispiel 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 Jahren (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 am Gewinn oder Verlust des assoziierten Unternehmens in der Periode, in der der Anteil erworben wurde, einbezogen.

Der Buchwert der Anteile an assoziierten Unternehmen 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.

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, die als Andere finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen werden, 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 substantieller Hinweis vorliegt, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Grundlage dieser Betrachtung ist im Wesentlichen die Altersstruktur der Vermögenswerte.

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

## Immobilien des Vorratsvermögens sowie andere Vorräte

Die Immobilien des Vorratsvermögens enthalten Immobilien, die bereits zum Erwerbszeitpunkt für den Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen eines Erstellungs- bzw. Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf bestimmt sind.

Immobilien des Vorratsvermögens sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Herstellungskosten umfassen die dem Entwicklungsprozess der Immobilie direkt zurechenbaren Kosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten.

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 wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. 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 auf Basis der bis zum Bilanzstichtag verfügbaren Informationen anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, 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 das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten 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 (zum Beispiel 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 derivative 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 solcher 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 Konzern verfügte in der Vergangenheit über leistungsorientierte Versorgungspläne für ehemalige Vorstände und Mitarbeiter sowie ihre Familienangehörigen bei zwei Tochtergesellschaften. 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 aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger.



## Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung aufgrund 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.

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.

Erträge aus Dienstleistungen werden in derjenigen Periode erfasst, in der die Dienstleistung erbracht ist.

Darüber hinaus beinhaltet das Mietergebnis die Effekte aus der Abrechnung mit den Mietern von in Vorjahren geleisteten Betriebs- und Heizkosten.

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).

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

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

## Aktienbasierte Vergütung

Der Vorstand der TAG erhält seit dem Geschäftsjahr 2016 die Hälfte seiner variablen Vergütung in eigenen Aktien der TAG, die nach einer Sperrfrist von drei Jahren an den Vorstand übertragen werden. Die Anzahl der zu übertragenden Aktien wird zum Ende eines Geschäftsjahres auf Basis des volumengewichteten XETRA-Durchschnittskurses der letzten beiden Monate vor dem Stichtag festgelegt, der beizulegende Zeitwert entspricht dem Stichtagswert der Aktien abzüglich eines Wertabschlags für die während der Sperrfrist fehlende Dividendenberechtigung. Die entsprechend ermittelten Personalaufwendungen werden direkt als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst.

## Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in EUR aufgestellt. Der EUR 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.

## 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 Immobilien des Vorratsvermögens 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 3.777,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3.531,1 Mio.).

- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert dieser Immobilien EUR 51,7 Mio. (Vorjahr: EUR 12,8 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 7,6 Mio. (Vorjahr: EUR 13,0 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 2016 unverändert zum Vorjahr 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.
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, zum Beispiel 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 21,5 Mio. (Vorjahr: EUR 17,3 Mio.).

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar.

Renditeliegenschaften	TEUR
<b>Stand per 01.01.2015</b>	<b>3.331.600</b>
Zugang durch Kauf von Immobilien	240.665
Investitionen in Bestandsimmobilien	41.655
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-102.348
Veräußerungen	-79.387
Marktwertveränderungen	98.923
<b>Stand per 31.12.2015</b>	<b>3.531.108</b>
Zugang durch Kauf von Immobilien	106.852
Investitionen in Bestandsimmobilien	47.589
Übertragung in das Vorratsvermögen	-35.858
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-17.022
Veräußerungen	-20.149
Marktwertveränderungen	165.237
<b>Stand per 31.12.2016</b>	<b>3.777.757</b>

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	2016 TEUR	2015 TEUR
Mieterlöse	269.630	248.215
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-48.895	-45.430
<b>Gesamt</b>	<b>220.735</b>	<b>202.785</b>

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 abgezinste Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Immobilien je Segment und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

Segment	Berlin		Chemnitz		Dresden		Rhein / Ruhr		Erfurt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Marktwert (in EUR Mio.)	517,0	511,7	266,4	218,1	374,8	321,6	290,1	281,6	452,8	383,6
Nettokaltmiete p.a. (in EUR Mio.)	34,4	31,6	21,7	17,7	25,8	22,5	20,3	17,1	28,7	28,0
Leerstand (in %)	7,0	5,5	13,4	17,4	5,0	4,7	5,5	4,0	4,7	7,0
<b>Bewertungsparameter (durchschnittlich)</b>										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	90	90	96	96	94	94	93	92	93	94
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,6	0,7	0,3	0,4	0,7	0,8	0,9	0,9	0,7	0,7
Instandhaltungskosten (in EUR / m <sup>2</sup> )	7,8	7,2	8,3	7,8	8,5	7,9	8,8	7,5	8,3	7,9
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	201	213	220	226	232	227	237	230	215	219
Struktureller Leerstand (in %)	3,9	3,7	5,4	6,0	3,1	2,8	2,1	1,7	2,5	2,5
Diskontierungszinssatz (in %)	5,6	6,0	6,2	6,3	6,1	6,3	6,1	5,9	6,0	6,4
Kapitalisierungszinssatz (in %)	5,0	5,3	5,9	6,0	5,4	5,6	5,1	4,9	5,3	5,7

Segment	Gera		Hamburg		Leipzig		Rostock		Salzgitter	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Marktwert (in EUR Mio.)	383,9	371,9	400,3	380,5	387,4	369,1	272,3	259,7	407,6	375,2
Nettokaltmiete p.a. (in EUR Mio.)	28,7	28,7	28,3	28,1	29,3	27,3	19,8	18,5	31,0	28,7
Leerstand (in %)	11,0	12,3	4,5	6,9	5,6	7,2	5,7	6,9	9,8	14,5
<b>Bewertungsparameter (durchschnittlich)</b>										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	92	93	93	93	94	95	94	94	95	92
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,5	0,5	0,8	0,8	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5
Instandhaltungskosten (in EUR / m <sup>2</sup> )	7,7	7,5	7,6	7,3	7,9	7,3	8,5	7,8	8,5	7,7
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	212	221	217	233	222	220	228	223	230	213
Struktureller Leerstand (in %)	5,1	5,2	2,4	2,5	4,8	4,7	3,4	3,3	4,3	5,6
Diskontierungszinssatz (in %)	6,1	6,3	5,6	6,1	5,9	6,1	6,0	6,1	6,0	6,5
Kapitalisierungszinssatz (in %)	5,6	5,8	4,7	5,2	5,4	5,7	5,5	5,7	5,5	6,0

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.

Darüber hinaus besteht das Segment Übrige, das überwiegend Restaktivitäten im Bereich Gewerbeimmobilien sowie die durch den Konzern betriebenen Boardinghäuser beinhaltet. Der Marktwert der dort enthaltenen Renditeliegenschaften verminderte sich aufgrund von Verkäufen auf EUR 25,2 Mio. (Vorjahr: EUR 58,0 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 Immobilien ist insbesondere zwischen Asset Deals, also der direkten Veräußerung von Renditeliegenschaften, und Share Deals, also dem Verkauf von Anteilen an bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, zu unterscheiden. Für Asset Deals fallen regelmäßig Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten an, während für Share Deals durch eine entsprechende Strukturierung der Transaktion insbesondere die Grunderwerbsteuer vermieden werden kann.

Zur Bestimmung des relevanten Markts wurden für die deutschen Bundesländer als relevante Teilmärkte jeweils die Aktivitätsgrade bzw. die Handelsvolumina für Transaktionen in Form von Asset Deals und Share Deals untersucht. Hierzu wurden unter anderem Informationen aus den Berichten von Gutachterausschüssen zu Asset Deals und frei verfügbare Informationen zu Share Deals ausgewertet. Weist eine Transaktionsform in einem Teilmarkt die höchsten Volumina bzw. den höchsten Aktivitätsgrad auf, so wird der Hauptmarkt entsprechend festgelegt. Sofern die eindeutige Identifizierung eines Hauptmarkts nicht möglich ist, wird auf den vorteilhaftesten Markt zurückgegriffen, der aufgrund der geringeren Erwerbsnebenkosten der Share Deal Markt ist.

Für die neuen Bundesländer außer Berlin sowie für Niedersachsen wurden verhältnismäßig geringe Unterschiede in den Handelsvolumina bzw. den Aktivitätsgraden auf dem Asset bzw. dem Share Deal Markt beobachtet. 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 wurden hier 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 alle übrigen Bundesländer, d.h. die alten Bundesländern außer Niedersachsen, wurde ein verhältnismäßig geringerer Aktivitätsgrad für Share Deals beobachtet, bzw. es konnte kein gegenteiliger Nachweis geführt werden. Zur Bewertung der Immobilienbestände in diesen Teilmärkten wurde daher der Markt für Asset Deals als Hauptmarkt angenommen. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich hier durchschnittlich auf 8,3% (Vorjahr: 8,1%).

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 326 Mio. (Vorjahr: EUR 281 Mio.), bei einer Minderung um 0,5 Prozentpunkte erhöht er sich um EUR 397 Mio. (Vorjahr: EUR 338 Mio.). Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen und Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Für den Fall, dass sich der Asset Deal Markt zum Hauptmarkt für alle Bundesländer entwickelt, ergäbe sich eine Abwertung der Wohnimmobilien um EUR 225 Mio. (Vorjahr: EUR 208 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 57 Mio. (Vorjahr: EUR 52 Mio.).

## 2. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt:

<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>TEUR</b>
Stand per 01.01.2015	7.696
Zugänge	699
Abgänge	-377
<b>Stand per 31.12.2015</b>	<b>8.018</b>
Zugänge	585
Abgänge	-2
<b>Stand per 31.12.2016</b>	<b>8.601</b>

<b>Kumulierte Abschreibungen</b>	<b>TEUR</b>
Stand per 01.01.2015	3.865
Zugänge	1.493
Abgänge	-299
<b>Stand per 31.12.2015</b>	<b>5.059</b>
Zugänge	1.288
Abgänge	-2
<b>Stand per 31.12.2016</b>	<b>6.345</b>

<b>Buchwert 31.12.2015</b>	<b>2.959</b>
<b>Buchwert 31.12.2016</b>	<b>2.256</b>

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:

<b>Sachanlagen</b>	<b>Immobilien TEUR</b>	<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR</b>	<b>Summe TEUR</b>
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>			
Stand per 01.01.2015	11.914	6.472	18.386
Zugänge	0	2.252	2.252
Abgänge	-420	-390	-810
<b>Stand per 31.12.2015</b>	<b>11.494</b>	<b>8.334</b>	<b>19.828</b>
Zugänge	0	4.094	4.094
Abgänge	0	-138	-138
<b>Stand per 31.12.2016</b>	<b>11.494</b>	<b>12.290</b>	<b>23.784</b>

<b>Sachanlagen</b>	<b>Immobilien TEUR</b>	<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR</b>	<b>Summe TEUR</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Stand per 01.01.2015	1.062	2.902	3.964
Zugänge	202	1.416	1.618
Abgänge	-42	-380	-422
<b>Stand per 31.12.2015</b>	<b>1.222</b>	<b>3.938</b>	<b>5.160</b>
Zugänge	198	1.545	1.743
Abgänge	0	-115	-115
<b>Stand per 31.12.2016</b>	<b>1.420</b>	<b>5.368</b>	<b>6.788</b>

<b>Buchwert 31.12.2015</b>	<b>10.272</b>	<b>4.396</b>	<b>14.668</b>
<b>Buchwert 31.12.2016</b>	<b>10.074</b>	<b>6.922</b>	<b>16.996</b>

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 Minderheitsbeteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften, die in Vorjahren eingegangen wurden, und aus langfristigen Darlehen zusammen. Sie entwickelten sich wie folgt:

Anschaftungs- und Herstellungskosten	TEUR	Kumulierte Abschreibungen	TEUR
<b>Stand per 01.01.2015</b>	<b>12.751</b>	<b>Stand per 01.01.2015</b>	<b>92</b>
Zugänge	2.523	Zugänge	468
Abgänge	-1.758	<b>Stand per 31.12.2015</b>	<b>560</b>
<b>Stand per 31.12.2015</b>	<b>13.516</b>	<b>Stand per 31.12.2016</b>	<b>560</b>
Zugänge	115	<b>Buchwert 31.12.2015</b>	<b>12.956</b>
Abgänge	-5.445	<b>Buchwert 31.12.2016</b>	<b>7.626</b>
<b>Stand per 31.12.2016</b>	<b>8.186</b>		

Die Wertminderungen des Geschäftsjahres 2015 betrafen Beteiligungen, der Ausweis erfolgte unter den Abschreibungen auf Finanzanlagen.

#### 6. Tatsächliche und latente Ertragsteueransprüche und -schulden

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

Latente Steuern	2016		2015		Veränderung
	TEUR Aktive	TEUR Passive	TEUR Aktive	TEUR Passive	
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	56.021	0	53.014	0	3.007
Renditeliegenschaften	793	-288.303	2.113	-246.026	-43.597
Immaterielle Vermögensgegenstände	21	0	67	0	-46
Sachanlagen	0	-4	0	-692	688
Andere finanzielle Vermögenswerte	0	-1.340	160	-1.432	-68
Verbindlichkeiten	884	-2.968	1.201	-3.495	210
Rückstellungen	1.103	-76	6.826	-221	-5.578
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	0	1.091	-1.786	695
Derivative Finanzinstrumente	330	0	1.218	0	-888
Summe	59.152	-292.691	65.690	-253.652	-45.577
Saldierung	-20.357	20.357	-22.063	22.063	-
Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz	38.795	-272.334	43.627	-231.589	-
			Veränderung 2016		-45.577
			davon erfolgsneutral:		1.277
			Erfolgswirksame Veränderungen:		-44.300

Die erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten Sachverhalte beinhalten Effekte aus der durch Kündigung erfolgten rechtlichen Entwertung im Eigenbestand gehaltener Wandelanleihen sowie aus dem Hedge Accounting.

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

Ertragsteuern	2016 TEUR	2015 TEUR
Laufendes Steuerergebnis	-1.715	-383
Latente Steuern	-44.300	-27.332
<b>Gesamt</b>	<b>-46.015</b>	<b>-27.715</b>

Die laufenden Ertragsteuern enthalten neben den Steueraufwendungen für das Jahr 2016 einen Steuerertrag für Vorjahre in Höhe von TEUR 544 (Vorjahr: TEUR 1.607). Ein latenter Steueraufwand betrifft in Höhe von TEUR 94 Vorperioden (Vorjahr: Ertrag TEUR 3.222). In Höhe von TEUR 47.307 (Vorjahr: TEUR 27.676) resultiert ein latenter Steueraufwand aus der Veränderung temporärer Differenzen. Der Ertrag aus der Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge beträgt TEUR 3.007 (Vorjahr: TEUR 344).

Die Ertragsteuererstattungsansprüche beinhalten wie im Vorjahr überwiegend Erstattungen zur Kapitalertragsteuer. Die Ertragsteuerschulden enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Ertragsteuern für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von TEUR 2.257 (Vorjahr: TEUR 0). Die übrigen Verbindlichkeiten entfallen auf Ertragsteuern für Vorjahre.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

<b>Tatsächliches Steuerergebnis</b>	<b>2016 TEUR</b>	<b>2015 TEUR</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	246.694	175.036
Erwartetes Steuerergebnis (32,275 %)	-79.620	-56.493
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	450	4.829
Wertberichtigungen auf latente Steuern sowie Nutzung bislang nicht erfasster Verlust- / Zinsvorträge	1.281	-4.503
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht-abzugsfähige Aufwendungen	-3.803	-4.362
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	37.451	21.900
Konsolidierungsergebnisse	-1.214	2.034
Entwertung von Wandelschuldverschreibungen	0	7.929
Übrige	-560	951
<b>Tatsächliches Steuerergebnis</b>	<b>-46.015</b>	<b>-27.715</b>

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:

<b>Theoretischer Steuersatz in %</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Körperschaftsteuer	15,000	15,000
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuer	16,450	16,450
<b>Gesamt</b>	<b>32,275</b>	<b>32,275</b>

Die rechnerische Konzernsteuerquote für das Geschäftsjahr beträgt 18,65 % (Vorjahr: 15,83 %).

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von EUR 178 Mio. (Vorjahr: EUR 190 Mio.) und zur Gewerbesteuer von EUR 158 Mio. (Vorjahr: EUR 167 Mio.) sowie Zinsvorträge in Höhe von EUR 17 Mio. (Vorjahr: EUR 24 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 und assoziierten Unternehmen stehen, beträgt EUR 42 Mio. (Vorjahr: EUR 30 Mio.). Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung dieser Anteile derzeit nicht geplant ist.

## 7. Immobilien des Vorratsvermögens und andere Vorräte

Die Veränderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres sind nachfolgend dargestellt:

<b>Immobilien des Vorratsvermögens</b>	<b>TEUR</b>
<b>Stand per 01.01.2015</b>	<b>19.308</b>
Zugänge	5
Abwertungen	-193
Abgänge	-6.311
<b>Stand per 31.12.2015</b>	<b>12.809</b>
Zugänge	8.600
Abwertungen	-2.150
Abgänge	-3.427
Übertragungen aus den Renditeliegenschaften	35.858
<b>Stand per 31.12.2016</b>	<b>51.690</b>

Die Übertragung aus den Renditeliegenschaften betrifft eine ehemalige Gewerbeimmobilie, die im Rahmen eines Entwicklungsprozesses für einen Verkauf als Studentenwohnheim vorgesehen ist.

Die innerhalb des Vorratsvermögens ausgewiesenen Immobilien sind zum Stichtag in Höhe von TEUR 9.382 (Vorjahr: TEUR 12.809) 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:

<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2016 TEUR</b>	<b>2015 TEUR</b>
Forderungen aus Vermietung	11.008	11.366
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.250	16.838
Übrige	1.384	1.655
<b>Gesamt</b>	<b>14.642</b>	<b>29.859</b>

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen sind wie im Vorjahr zum Stichtag durch entsprechend hinterlegte liquide Mittel abgesichert.

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

Einzelwertberichtigungen	TEUR
<b>Stand per 01.01.2015</b>	<b>13.392</b>
Verbrauch	-5.117
Auflösung	-6.128
Zugänge	9.202
Erstkonsolidierung	761
<b>Stand per 31.12.2015</b>	<b>12.110</b>
Verbrauch	-5.421
Auflösung	-4.605
Zugänge	7.593
Erstkonsolidierung	389
<b>Stand per 31.12.2016</b>	<b>10.066</b>

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Mieter in Höhe von TEUR 4.735 (Vorjahr: TEUR 4.994) ergebniswirksam erfasst.

## 9. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2016 TEUR	2015 TEUR
Weiterbelastbare Verpflichtungen für Pensionen	4.396	4.436
Darlehen an Minderheitsgesellschafter	3.004	2.282
Überzahlungen an Lieferanten	2.781	3.331
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	277	271
Übrige	623	2.874
<b>Gesamt</b>	<b>11.081</b>	<b>13.194</b>

Die Darlehen an Minderheitsgesellschafter sind in voller Höhe durch Verpfändung von Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften besichert.

## 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 7.441 (Vorjahr: TEUR 7.923) 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 beinhalten mit rund EUR 12 Mio. im Wesentlichen zwei Gewerbeimmobilien aus dem Segment Übrige, während im Vorjahr im Wesentlichen das Segment Rhein/Ruhr mit EUR 21 Mio. betroffen war.

## 12. Eigenkapital

### Grundkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2016 beträgt EUR 146.498.765,00 (Vorjahr: EUR 136.596.330,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 145.498.765 (Vorjahr: 136.596.330) 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 2015 Gebrauch gemacht und 13.127.178 Aktien zurückerworben. Im Geschäftsjahr 2015 wurden 2.000.000 Aktien im Tausch gegen Colonia-Aktien wieder ausgegeben. Im Geschäftsjahr 2016 wurden weitere 2.032.054 im Tausch gegen Colonia-Aktien wieder ausgegeben. Weiterhin wurden 5.000.000 Aktien bei institutionellen Investoren platziert. Zum 31. Dezember 2016 verfügt die Gesellschaft aus dieser Ermächtigung demnach noch über 4.095.124 (Vorjahr: 11.127.178) eigene TAG-Aktien, die von einer 100%igen Tochtergesellschaft gehalten werden.

Die ordentliche Hauptversammlung am 17. Juni 2016 hat 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 16. Juni 2021 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen. Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 Gebrauch gemacht und insgesamt 60.000 Stück TAG-Aktien über die Börse erworben.

Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene gezeichnete Kapital beträgt entsprechend EUR 142.343.641,00 (Vorjahr: EUR 125.469.152,00).

## Genehmigtes Kapital 2012/I

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.

## Genehmigtes Kapital 2013/I

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 und entsprechende Ermächtigungen der Hauptversammlung, die zum Teil der Unterlegung der von der Gesellschaft in den letzten Jahren begebenen Wandelschuldverschreibungen gedient haben. Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten im Geschäftsjahr 2016 hat sich das Grundkapital verändert. Aktuell stehen keine Wandelschuldverschreibungen mehr aus:

- 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 diente der Unterlegung der Wandelschuldverschreibung mit einem Betrag von EUR 85,3 Mio. [WKN A1PGZM], die mit Wirkung zum 22. August 2016 von der Gesellschaft gekündigt worden ist. Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten im Geschäftsjahr erhöhte sich das Grundkapital aus dieser Wandelschuldverschreibung um 9.902.435 Stückaktien.
- 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.

## 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 Gesamtbetrag der auszugebenden Genussrechte darf EUR 100 Mio. nicht übersteigen. Von dieser Ermächtigung wurde bis zum 31. Dezember 2016 kein Gebrauch gemacht.

## 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.

## 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	2016 TEUR	2015 TEUR
<b>Bestand 01.01.</b>	<b>-2.446</b>	<b>-5.727</b>
Unrealisierte Gewinne und Verluste	3.260	3.319
Ergebniswirksam erfasst	-905	993
Latenter Steuereffekt	-572	-1.031
<b>Bestand zum 31.12.</b>	<b>-663</b>	<b>-2.446</b>

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

## Kumuliertes Konzernergebnis

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Konzerneigenkapitalentwicklung dargestellt.

Der Vorstand der TAG plant, vorbehaltlich der hierfür erforderlichen Zustimmung des Aufsichtsrats, für das Geschäftsjahr 2016 eine erhöhte Dividende von EUR 0,57 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,55 je Aktie) der Hauptversammlung zur Ausschüttung vorzuschlagen.

## Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter

Der Posten betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen. Sofern diesen Gesellschaften Ausgleichszahlungen in Form von jährlichen Garantiedividenden über einen unkündbaren Mindestzeitraum zustehen, wurden diese als sonstige langfristige Verbindlichkeit erfasst.

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.

## 13. 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 (zum Beispiel Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

## 14. 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.

## 15. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Angebot zur vorzeitigen Wandlung der letzten Wandelschuldverschreibung der TAG mit einem noch ausstehenden Nominalvolumen von EUR 74,5 Mio. (ursprüngliches Nominalvolumen: EUR 85,3 Mio.; Buchwert zum Ende des Vorjahres: EUR 70,9 Mio.) mit zusätzlichem Barausgleich unterbreitet. Das Angebot wurde mit einem Nominalvolumen von EUR 70,1 Mio. angenommen, der Barausgleich belief sich auf rund EUR 8,9 Mio. und wurde als Zinsaufwand erfasst. Die daraufhin folgende Kündigung der restlichen Wandelschuldverschreibungen führte zu weiteren Wandlungen mit einem Nominalvolumen von EUR 3,9 Mio. und der Rückzahlung eines Restbetrags von EUR 0,5 Mio. Die zuvor im Eigenbestand befindlichen, nicht bilanzierten Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalvolumen von EUR 10,8 Mio. wurden im Rahmen dieser Transaktion entwertet. Zum Stichtag stehen damit keine Wandelanleihen mehr aus.

## 16. Derivative Finanzinstrumente

Die Verbindlichkeiten aus negativen Marktwerten von Zinsswaps betreffen im Wesentlichen Zinssicherungsinstrumente, deren Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Daneben wurde bei der Veräußerung von Anteilen an einer Tochtergesellschaft eine Kaufpreisgarantie eingeräumt, durch die die TAG im Falle einer Wertminderung bei einer potenziellen Weiterveräußerung der Anteile zu einem finanziellen Ausgleich verpflichtet ist.

Zu weiteren Erläuterungen verweisen wir auf die Ausführungen zum Zinsänderungsrisiko.

## 17. Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen entsprechen der bilanzierten Nettoschuld. Die Entwicklung des Postens stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der bilanzierten Nettoschuld	2016 TEUR	2015 TEUR
<b>Bilanzansatz zum 01.01.</b>	<b>6.020</b>	<b>6.317</b>
Aufwandswirksame Zuführung	311	46
Erfolgsneutrale Zuführung (Rückerstattungsanspruch)	159	15
Rentenzahlung	-358	-358
<b>Bilanzansatz zum 31.12.</b>	<b>6.132</b>	<b>6.020</b>

Ein Anteil von TEUR 4.396 (Vorjahr: TEUR 4.436) dieser Verpflichtung betrifft Ansprüche gegenüber einer in Vorjahren erworbenen Tochtergesellschaft, für die ein Recht zur Weiterbelastung an die vorherige Anteilseignerin besteht. Ein entsprechender Anspruch auf Rückerstattung ist 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	2016	2015
Rechnungszinssatz in %	1,57	2,04
Gehaltsdynamik in %	1,50	1,50
Rentenalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von TEUR 356 (Vorjahr: TEUR 353) innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Der Ausweis dieser Beträge erfolgt einheitlich mit den anderen Pensionsverpflichtungen unter den langfristigen Verbindlichkeiten.

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 6.317 in 2014, TEUR 5.618 in 2013, TEUR 5.126 in 2012 und TEUR 1.760 in 2011.

## 18. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Dieser Posten enthält im Wesentlichen Verpflichtungen für Garantiedividenden von nicht-beherrschenden Gesellschaftern von TEUR 4.060 (Vorjahr: TEUR 0) sowie eine in 2023 fällig werdende Restkaufpreisverpflichtung für ein Erbaurecht von TEUR 3.297 (Vorjahr: TEUR 3.270).

## 19. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 01.01.2016	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2016
Ausstehende Rechnungen	9.720	8.194	1.507	13.529	13.548
Schadensersatz- und Prozessrisiken	3.152	1.919	67	1.864	3.030
Tantieme	2.575	1.649	0	1.905	2.831
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	766	717	49	638	638
Übrige	1.072	850	92	1.344	1.474
<b>Gesamt</b>	<b>17.285</b>	<b>13.329</b>	<b>1.716</b>	<b>19.280</b>	<b>21.521</b>

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.

## 20. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

## 21. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Entwicklung dieser Posten stellt sich wie folgt dar:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2016 TEUR	2015 TEUR
Andienungsrechte von nicht-beherrschenden Gesellschaftern	18.370	0
Mieterguthaben aus Vorauszahlungen und Betriebskostenabrechnungen	14.385	11.643
Erhaltene Anzahlungen auf Immobilienverkäufe	8.975	22.388
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	2.087	1.590
Abgrenzungsposten	1.107	337
Sonstige	5.587	3.634
<b>Gesamt</b>	<b>50.511</b>	<b>39.592</b>

Die Verbindlichkeiten aus Andienungsrechten von nicht-beherrschenden Gesellschaftern betreffen ein im Geschäftsjahr 2016 unterbreitetes Abfindungsangebot an die außenstehenden Aktionäre der TAG Colonia-Immobilien AG, ihre Aktien gegen eine Barzahlung von EUR 7,19 an eine 100%ige Tochtergesellschaft der TAG zu übertragen. Dieses Recht besteht auch während des zum Zeitpunkt dieses Konzernabschlusses noch laufenden Spruchverfahrens weiter.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

### 22. Mietergebnis

Die Mieterlöse betreffen im Wesentlichen die Vermietung von Renditeliegenschaften. Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen aus Vermietung	2016 TEUR	2015 TEUR
Instandhaltungsaufwendungen	24.982	25.216
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	10.116	11.850
Betriebskosten Leerstand	10.554	10.564
Wertminderungen Mietforderungen	4.735	4.994
Aufwendungen aus Dienstleistungen	141	1.194
<b>Gesamt</b>	<b>50.528</b>	<b>53.818</b>

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.

### 23. Verkaufsergebnis

Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Verkaufsergebnis	2016 TEUR	2015 TEUR
Erlöse aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	45.796	191.100
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-45.147	-170.941
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>649</b>	<b>20.159</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	5.639	9.016
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-4.493	-9.107
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>1.146</b>	<b>-91</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.795</b>	<b>20.068</b>

Die Veräußerungen im Geschäftsjahr 2016 konzentrierten sich auf den Verkauf von einzelnen Wohnungen bzw. von Mehrfamilienhäusern sowie auf einzelne Gewerbeimmobilien in mehreren Segmenten. Im Vorjahr entfielen die Erlöse im Wesentlichen auf den Verkauf von Renditeliegenschaften in Berlin und Stuttgart. Im Rahmen der Entkonsolidierung der zum Verkauf in Stuttgart gehörenden Objektgesellschaft entstand ein Entkonsolidierungsgewinn von TEUR 7.270.

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.

### 24. Sonstige betriebliche Erträge

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

Sonstige betriebliche Erträge	2016 TEUR	2015 TEUR
Umsätze aus Dienstleistungen	2.341	1.827
Auflösung von Rückstellungen	1.715	1.989
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	566	302
Erträge aus wertberechtigten Forderungen	309	258
Sonstige periodenfremde Erträge	1.051	1.732
Übrige	436	1.490
<b>Gesamt</b>	<b>6.418</b>	<b>7.598</b>

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

## 25. Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien

Der Posten beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der laufenden Bewertung der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften, das Bewertungsergebnis bei Ankauf von Renditeliegenschaften und Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens. Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

Bewertungsergebnis Immobilien	2016 TEUR	2015 TEUR
<b>Renditeliegenschaften</b>		
Bewertungsgewinne Bestandsimmobilien	192.200	111.407
Bewertungsverluste Bestandsimmobilien	-30.696	-49.355
Bewertungsgewinne aus Immobilienkäufen	3.733	36.871
	<b>165.237</b>	<b>98.923</b>
<b>Vorratsimmobilien</b>		
Wertminderung	-2.150	-193
<b>Gesamt</b>	<b>163.087</b>	<b>98.730</b>

## 26. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand	2016 TEUR	2015 TEUR
Operativ tätige Mitarbeiter	22.137	21.023
Verwaltung und Zentralbereiche	10.622	10.452
Hausmeister	4.462	3.405
Handwerker	835	366
<b>Gesamt</b>	<b>38.056</b>	<b>35.246</b>

## 27. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2016 TEUR	2015 TEUR
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	5.365	6.815
Raumkosten	1.963	1.924
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1.480	1.314
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1.393	1.423
Personalnebenkosten	1.206	856
EDV-Kosten	1.036	1.690
Nachbesserungskosten für verkaufte Immobilien	946	70
Investor Relations	923	734
Nebenkosten des Geldverkehrs	659	684
Werbekosten	656	948
Versicherungen	519	473
Büro- und Geschäftsausstattung	383	597
Beiträge und Spenden	381	556
Übrige	1.787	4.371
<b>Gesamt</b>	<b>18.697</b>	<b>22.455</b>

Der Vorjahreswert enthält sonstige Steuern in Höhe von TEUR 48, die im Vorjahr als eigener Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen waren.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für IT-Hardware, Kraftfahrzeuge und die Anmietung von Büroräumen von TEUR 2.900 (Vorjahr: TEUR 2.953) erfasst.

## 28. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

Finanzergebnis in TEUR	2016 TEUR	2015 TEUR
Beteiligungsergebnis	351	311
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-11	-32
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-469
Zinsertrag	2.776	3.545
Zinsaufwand	-92.603	-99.370
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-89.487</b>	<b>-96.015</b>
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Wandelschuldverschreibungen	514	1.611
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Unternehmensanleihen	728	728
Nicht-zahlungswirksame Zinsen derivative Finanzinstrumente	360	2.508
Sondereffekte (zum Beispiel Vorfälligkeitsentschädigungen) und sonstige nicht-zahlungswirksame Zinsen	12.062	6.709
<b>Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmalrechnung)</b>	<b>-75.823</b>	<b>-84.459</b>

Die Beteiligungserträge von TEUR 351 (Vorjahr: TEUR 311) entfallen auf langfristig gehaltene Minderheitsbeteiligungen, ebenso wie die im Vorjahr ausgewiesene Abschreibung auf Finanzanlagen.

## 29. 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“ (zum Beispiel aus Wandelanleihen). Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

Ergebnis je Aktie	2016	2015
<b>Konzernergebnis (in TEUR)</b>		
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile	201.368	145.301
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	2.490	5.217
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile (verwässert)	203.858	150.518
<b>Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)</b>		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	135.666	123.118
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	5.146	11.413
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	140.812	134.531
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
unverwässert	1,48	1,18
verwässert	1,45	1,12

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITAL- FLUSSRECHNUNG

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	2016 TEUR	2015 TEUR
Liquide Mittel lt. Bilanz	74.487	103.833
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-7.441	-7.923
<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>67.046</b>	<b>95.910</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENT- BERICHT- ERSTATTUNG

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. Aufgrund des infolge von Akquisitionen wachsenden Immobilienbestands wurde Anfang 2016 eine Aufteilung des Segments „Dresden“ (alt) in die Segmente „Dresden“ (neu) und „Chemnitz“ vorgenommen, daneben bestehen weiterhin die Segmente Berlin, Rhein-Ruhr, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rostock, Salzgitter und Übrige. 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 sowohl die zugehörigen Aufwendungen als auch das Immobilienvermögen dargestellt.

Seit dem zweiten Quartal 2016 wird die Darstellung analog zur internen Berichterstattung erweitert, indem das Segmentergebnis I unter Berücksichtigung direkt den LIM-Regionen zurechenbarer Personalkosten und weiterer betrieblicher Kosten in ein Segmentergebnis II übergeleitet wird.

Die Überleitung Segmentergebnis II zum EBT laut Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

Segmentergebnis in TEUR	2016 TEUR	2015 TEUR (angepasst)
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>189.502</b>	<b>168.931</b>
Aktivierte Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	25.205	29.644
Nicht-zugeordnete Betriebskosten Leerstand	-10.554	-10.564
Verkaufsergebnis	1.795	20.068
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	163.087	98.730
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-23.015	-20.767
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-3.031	-3.110
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	-6.808	-11.881
Finanzergebnis	-89.487	-96.015
<b>EBT</b>	<b>246.694</b>	<b>175.036</b>

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

## ANGABEN ZU FINANZ- INSTRUMENTEN

### Risiken durch Finanzinstrumente

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

### Kapitalrisikomanagement

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

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

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

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

Eigenkapitalquote	2016 TEUR	2015 TEUR
Eigenkapital	1.365.568	1.120.552
Bilanzsumme	4.016.767	3.794.199
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>34</b>	<b>29,5</b>

### Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Schulden

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

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

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Geschäftsjahr 2016 erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

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

	Bemessungshierarchie	2016 TEUR	2015 TEUR
<b>Aktiva</b>			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	3.777.757	3.531.108
Derivative ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	5	14
<b>Passiva</b>			
Derivative ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	2.701	584
Derivative mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	1.254	4.850

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

Die derivativen Finanzinstrumente werden auf Basis etablierter Bewertungsmodelle bewertet, deren wesentliche Eingangsparameter von aktiven Märkten abgeleitet werden. Für Zinssicherungsgeschäfte ist dies im Wesentlichen die Discounted-Cashflow-Methode. Die als derivatives Finanzinstrument ohne Sicherungsbeziehung erfasste Kaufpreisgarantie wird auf Basis einer Monte Carlo-Simulation (mark-to-model Bewertung) mithilfe zweier korrelierter stochastischer Prozesse bewertet.

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

31. Dezember 2016	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie*	Zeitwert TEUR	Bemessungs- hierarchie
<b>Aktiva</b>				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	7.345	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	281	LaR	281	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.642	LaR	14.642	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.081	LaR	11.081	Stufe 2
Liquide Mittel	74.487	LaR	74.487	Stufe 2
<b>Passiva</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.826.441	AmC	1.867.724	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	443.726	AmC	453.299	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7.478	AmC	7.478	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.315	AmC	26.315	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	36.053	AmC	36.053	Stufe 2

31. Dezember 2015	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie*	Zeitwert TEUR	Bemessungs- hierarchie
<b>Aktiva</b>				
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
<b>Passiva</b>				
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

\* 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 TEUR	Sonstige TEUR
<b>31. Dezember 2016</b>					
Darlehen und Forderungen	LaR	1.631	-4.426	0	0
Beteiligungen	AfS	0	0	0	351
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	87.132	0	566	0
Derivative Finanzinstrumente ohne Sicherheitsbeziehung	HfT	239	0	0	0
<b>31. Dezember 2015</b>					
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 Sicherheitsbeziehung	HfT	-3.493	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

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

Der Konzern schließt in notwendigem Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Risiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps sowie, allerdings in geringerem Umfang, Caps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Der Konzern kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke. Payer-Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar, entsprechend werden auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen variable gegen fixe Zinsen getauscht. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des 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.

Im Detail stellen sich diese Zinssicherungsgeschäfte wie folgt dar:

Zinssicherungsgeschäfte (in TEUR)	Nominalvolumen		Marktwerte	
	2016	2015	2016	2015
Zinsswaps	50.780	152.215	-1.506	-5.434
■ davon fällig in bis zu 1 Jahr	36.467	100.560	-764	-2.128
■ davon fällig in 1 bis 5 Jahren	14.313	51.655	-742	-3.305
Caps	9.281	9.617	4	14
■ davon fällig in 1 bis 5 Jahren	9.281	9.617	4	14
<b>Gesamt</b>	<b>60.061</b>	<b>161.832</b>	<b>-1.502</b>	<b>-5.420</b>

Es bestehen Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalvolumen von EUR 15,5 Mio. (Vorjahr: EUR 20,4 Mio.) und einem Marktwert von EUR -0,2 Mio. (Vorjahr: EUR -0,6 Mio.), die nicht in eine Sicherungsbeziehung eingebunden sind. 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	2016 TEUR	2015 TEUR
Veränderung des Zeitwerts bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus von 0,5 Prozentpunkten	207	825
Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus von 0,5 Prozentpunkten	-203	-828

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	2016 TEUR	2015 TEUR
Zinsergebnis des Geschäftsjahres	-89.827	-95.825
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristige Kredite in % (ohne Zinssicherungsgeschäfte)	2,7	3,0
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristige Kredite in % (ohne Zinssicherungsgeschäfte)	2,9	2,1
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 0,5 %	-1.058	-1.722
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5 %	1.058	1.722

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 Altersstruktur der Forderungen untersucht. Wesentliche finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität.

Die im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar. 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, zum Beispiel im Insolvenzfall, auf Verrechnung ableiten lässt. Die Kriterien für eine bilanzielle Saldierung sind dabei nicht erfüllt. Für die zum 31. Dezember 2016 ausgewiesenen aktiven derivativen Finanzinstrumente von TEUR 4 (Vorjahr: 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 undiskontierten Cashflows der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des Konzerns, basierend auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann.

Restlaufzeit finanzieller Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2016 TEUR	2015 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	150.683	204.088
1 bis 5 Jahre	585.334	526.420
über 5 Jahre	1.090.424	1.104.367
<b>Gesamt</b>	<b>1.826.441</b>	<b>1.834.875</b>

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten innerhalb eines Jahres von EUR 46 Mio. (Vorjahr: EUR 46 Mio.), innerhalb von mehr als einem aber, weniger als fünf Jahren von EUR 118 Mio. (Vorjahr: EUR 135 Mio.) und nach mehr als fünf Jahren von EUR 254 Mio. (Vorjahr: EUR 322 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	2016 TEUR	2015 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	100.215	146.900
über 5 Jahre	7.626	12.956
<b>Gesamt</b>	<b>107.841</b>	<b>159.856</b>

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund EUR 7 Mio. (Vorjahr: EUR 11 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 EUR 1.409 Mio. (Vorjahr EUR 1.435 Mio.), bei denen vonseiten 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 2016 wurden wie im Vorjahr alle wesentlichen Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten.

Gleichermaßen sind für die Unternehmensanleihen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, zum Beispiel im Falle eines Kontrollwechsels oder eines Verstoßes gegen Financial Covenants, können 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 42,7 Mio. (Vorjahr: EUR 38,4 Mio.). Die vertraglichen Bestimmungen sehen vor, dass Mietsicherheiten in Höhe von höchstens einer dreifachen Monatsmiete erbracht werden.

## SONSTIGE ANGABEN

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen in TEUR	2016	2015
Mieten Geschäftsräume	2.993	2.214
Übrige (zum Beispiel Verwalterverträge, Leasing, Mietgarantien)	5.033	3.640
<b>Gesamt</b>	<b>8.026</b>	<b>5.854</b>

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 3.702 (Vorjahr: TEUR 3.751) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 4.128 (Vorjahr: TEUR 2.103) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von TEUR 197 (Vorjahr: TEUR 0) 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 nahestehenden Personen

Es waren, mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Vergütungen an die Organe der Gesellschaft, keine Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

### Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Konzernabschlussprüfer von insgesamt TEUR 1.185 (Vorjahr: TEUR 1.251) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für

- Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 1.174 (Vorjahr: TEUR 1.157)
- steuerliche Beratungsleistungen von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 35) und für
- sonstige Leistungen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 59).

Die Honorare für Abschlussprüfungen enthalten Nachbelastungen für das Vorjahr von TEUR 79 (Vorjahr: TEUR 162).

### Personalstand

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

	31.12.2016	31.12.2015
Operativ tätige Mitarbeiter	489	462
Verwaltung und Zentralbereiche	98	103
Hausmeister	219	201
Handwerker	27	15
<b>Gesamt</b>	<b>833</b>	<b>781</b>

Im Jahresdurchschnitt waren 833 (Vorjahr: 754) Mitarbeiter beschäftigt.

## Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag wurde der Ankauf eines in der Stadt Brandenburg gelegenen Wohnimmobilienportfolios mit insgesamt 1.441 Einheiten beurkundet. Der Kaufpreis beläuft sich, einschließlich von der TAG zu tragender Transaktionskosten, auf EUR 41,9 Mio. Das Portfolio verfügt über eine aktuelle Jahresnettokaltmiete von ca. EUR 3,4 Mio. bei einem gegenwärtigen Leerstand von rund 19,3%. Das Closing der Transaktion wird zum Ende des zweiten Quartals 2017 erwartet.

Am 6. März 2017 hat die TAG Immobilien AG 4.095.124 eigene Aktien im Zuge eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens bei institutionellen Anlegern platziert, dies entspricht etwa 2,8% des Grundkapitals der Gesellschaft. Der Platzierungskurs der Aktien betrug EUR 12,48 pro Aktie. Mit der Durchführung dieser Transaktion fließen der Gesellschaft Bruttoemissionserlöse in Höhe von EUR 51,1 Mio. zu.

## 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 2016 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 2016 sind nachfolgend dargestellt:

- Herr Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (Vorsitzender)
  - Fair Value REIT AG, München (Vorsitzender)
  - 1801 Deutsche Leibrente AG (Vorsitzender)
  - Social Commerce SE, Berlin (seit Juli 2016)
  - Laurus Property Partners, London (Vorsitzender, seit Juli 2016)
- Herr Lothar Lanz, Diplom-Kaufmann, Berlin (stellvertretender Vorsitzender)
  - Axel Springer SE, Berlin
  - Zalando SE, Berlin (Vorsitzender, seit Juni 2016)
  - Home24 AG, Berlin (Vorsitzender)
  - Dogan TV Holding A.S., Istanbul, Türkei
  - Bauwert AG, Bad Kötzing (Vorsitzender)
  - Kinnevik AB, Stockholm (seit Mai 2016)
- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin
  - TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (bis August 2016)
- Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht, Diplom-Ingenieur, Berlin
- Herr Harald Kintzel, Rechtsanwalt, Berlin, Arbeitnehmervertreter
- Herr Marco Schellenberg, Immobilienkaufmann, Gera, Arbeitnehmervertreter

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 365 (Vorjahr: TEUR 321) zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer und verteilt sich wie folgt:

Aufsichtsratsmitglied	2016 TEUR	2015 TEUR
Rolf Elgeti	175	175
Lothar Lanz	105	73
Dr. Philipp K. Wagner	20	20
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	25	25
Harald Kintzel	20	13
Marco Schellenberg	20	13
Wencke Röckendorf	0	2
<b>Gesamt</b>	<b>365</b>	<b>321</b>

## Vorstand

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2016 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), Hamburg
  - TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender)

## Gesamtbezüge des Vorstands

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 1.955 (Vorjahr: TEUR 1.905). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf TEUR 1.600 (Vorjahr: TEUR 1.429).

in TEUR	Claudia Hoyer COO				Martin Thiel CFO				Dr. Harboe Vaagt CLO			
	2015 (Ist)	2016 (Ist)	2016 (Min.)	2016 (Max.)	2015 (Ist)	2016 (Ist)	2016 (Min.)	2016 (Max.)	2015 (Ist)	2016 (Ist)	2016 (Min.)	2016 (Max.)
<b>Gewährte Zuwendungen</b>												
Festvergütung	340	375	375	375	360	375	375	375	420	420	420	420
Nebenleistungen	14	14	14	14	7	7	7	7	14	14	14	14
<b>Summe</b>	<b>354</b>	<b>389</b>	<b>389</b>	<b>389</b>	<b>367</b>	<b>382</b>	<b>382</b>	<b>382</b>	<b>434</b>	<b>434</b>	<b>434</b>	<b>434</b>
Einjährige variable Vergütung	83	75	0	75	83	75	0	75	83	75	0	75
Mehrfjährige variable Vergütung	167	175	0	175	167	175	0	175	167	175	0	175
<b>Summe</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>250</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>604</b>	<b>639</b>	<b>389</b>	<b>639</b>	<b>617</b>	<b>632</b>	<b>382</b>	<b>632</b>	<b>684</b>	<b>684</b>	<b>434</b>	<b>684</b>
<b>Zufluss</b>												
Festvergütung	340	375	375	375	360	375	375	375	420	420	420	420
Nebenleistungen	14	14	14	14	7	7	7	7	14	14	14	14
<b>Summe</b>	<b>354</b>	<b>389</b>	<b>389</b>	<b>389</b>	<b>367</b>	<b>382</b>	<b>382</b>	<b>382</b>	<b>434</b>	<b>434</b>	<b>434</b>	<b>434</b>
Einjährige variable Vergütung	77	83	0	83	58	83	0	83	77	83	0	83
Mehrfjährige variable Vergütung	21	63	0	63	0	0	0	0	41	83	0	83
<b>Summe</b>	<b>98</b>	<b>146</b>	<b>0</b>	<b>146</b>	<b>58</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>83</b>	<b>118</b>	<b>166</b>	<b>0</b>	<b>166</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>452</b>	<b>535</b>	<b>389</b>	<b>535</b>	<b>425</b>	<b>465</b>	<b>382</b>	<b>465</b>	<b>552</b>	<b>600</b>	<b>434</b>	<b>600</b>

Seit dem Geschäftsjahr 2016 besteht die variable Vergütung des Vorstands zur Hälfte in einer Barkomponente, die in zwei aufeinander folgenden Raten ausgezahlt wird, und zur Hälfte in einem Anspruch auf TAG-Aktien, die nach einer Sperrfrist von drei Jahren an den Vorstand übertragen werden. Für das Geschäftsjahr 2016 erwarb jedes Vorstandsmitglied, unter Zugrundelegung des volumengewichteten XETRA-Durchschnittskurs der TAG-Aktie im November und Dezember 2016 von EUR 11,7732, einen Anspruch auf die künftige Übertragung von 10.617 TAG-Aktien. Unter Berücksichtigung des Wertabschlags aufgrund fehlender Dividendenberechtigung ergab sich zum 31. Dezember 2016 ein beizulegender Zeitwert von TEUR 115 je Vorstandsmitglied.

## 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, 8. März 2017



**Claudia Hoyer**  
COO



**Martin Thiel**  
CFO



**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## BESTÄTIGUNGS- VERMERK 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 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, 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 2017

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Madsen**  
**Wirtschaftsprüfer**

**Krüger**  
**Wirtschaftsprüfer**

## 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, 8. März 2017



**Claudia Hoyer**  
**COO**



**Martin Thiel**  
**CFO**



**Dr. Harboe Vaagt**  
**CLO**

# KONTAKT

## FINANZ- KALENDER DER TAG

### VERÖFFENTLICHUNGEN

23. Februar 2017	Veröffentlichung der vorläufigen Zahlen für 2016
23. März 2017	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2016
04. Mai 2017	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 1. Quartal 2017
16. Mai 2017	Hauptversammlung, Hamburg
10. August 2017	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 2. Quartal 2017
07. November 2017	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2017

### KONFERENZEN

05. Januar 2017	Oddo European Mid Cap Forum, Lyon
16. Januar 2017	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt
15. Februar 2017	Oddo Seydler 11. Small & Mid Cap Conference, Frankfurt
10. März 2017	db Convertible Conference 2017, London
22. März 2017	Commerzbank German Residential Property Forum, London
23. März 2017	HSBC Real Estate Conference, Frankfurt
29. März 2017	Bankhaus Lampe, Deutschlandkonferenz, Baden-Baden
30. März 2017	Berenberg, Convertible Bond Conference, Paris
01. Juni 2017	3. Kepler Cheuvreux German Property Day, Paris
07.–08. Juni 2017	Kempen European Property Seminar, Amsterdam
22. Juni 2017	db Access Berlin Conference, Berlin
05.–07. September 2017	EPRA Conference, London
13.–14. September 2017	UBS Best of Germany Conference, New York
18. September 2017	Berenberg and Goldman Sachs Corporate Conference, München
19.–21. September 2017	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 2016 liegt auch in englischer Fassung vor.  
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Verfasser Nachhaltigkeitsbericht  
enders Marketing und Kommunikation GmbH  
Lafontainestraße 28 · 06114 Halle (Saale)

Konzeption, Layout und Satz  
fischer's brand loft Werbeagentur GmbH  
Gasstraße 16 · 22761 Hamburg



# TAG

---

## Immobilien AG

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

Telefon +49 40 380 32 -0

Telefax +49 40 380 32 -390

[info@tag-ag.com](mailto:info@tag-ag.com)

[www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)