



Jahresabschluss 2015

TAG
Immobilien AG

TAG Immobilien AG, Hamburg

Lagebericht und Jahresabschluss 2015 nach HGB

Inhaltsübersicht

Lagebericht	3
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang	35
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	52
Bestätigungsvermerk	54
Kontakt	56

TAG Immobilien AG Hamburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

I. Grundlagen der Gesellschaft und des Konzerns

Überblick über die TAG Immobilien AG und Konzernstrategien

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

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

Die Investitionen der TAG erfolgen nicht nur innerhalb und im Umfeld großer Metropolen, sondern bewusst wird auch in mittleren und kleineren Städten investiert, um dort Wachstumspotenziale und Renditechancen zu nutzen. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstandsquoten auf, die dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um so bereits vorhandene Verwaltungsstrukturen zu nutzen. Zudem ist die lokale 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 „Kapitalrecyclings“ reagiert die TAG auch auf den mittlerweile intensiven Wettbewerb um deutsche Wohnimmobilien. Nach Jahren des starken Wachstums fokussiert sich der Konzern nunmehr auf die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie, zu der auch Verkaufsaktivitäten beitragen. Ein Wachstum in absoluten Größenordnungen steht nicht mehr im Vordergrund der Unternehmensstrategie. Ziel ist es vielmehr, durch eine nachhaltige und aktive Bestandsbewirtschaftung Mietern preisgünstigen Wohnraum und Investoren wachsende Cashflows durch attraktive Dividenden zu bieten.

Die wesentlichen Transaktionen des Geschäftsjahres 2015 in der TAG-Gruppe stellen sich wie folgt dar:

- Erwerb verschiedener Wohnportfolios in Nord- und Ostdeutschland sowie in Nordrhein-Westfalen mit insgesamt rund 5.300 Einheiten
- Verkauf von rund 1.900 Wohn- und Gewerbeeinheiten, überwiegend in Berlin und Stuttgart

- Vorzeitige Rückzahlung von Bankkrediten in einem Gesamtvolumen von EUR 46,5 Mio.
- Konzerninterner Verkauf von Tochtergesellschaften mit einem Gesamtwert von EUR 58,3 Mio.

Die wesentlichen Transaktionen des Geschäftsjahres 2015 in der TAG AG selbst stellen sich wie folgt dar:

- Vorzeitige Kündigung einer Wandelschuldverschreibung mit einem verbliebenen Nennbetrag von EUR 31,6 Mio.
- Erwerb von 3,6 Mio. weiterer Aktien an der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG im Tausch gegen 2 Mio. eigene Aktien der TAG und Erhöhung der Beteiligung an dieser Tochtergesellschaft von 79% auf 87%
- Konzerninterner Verkauf von 4.727.178 eigenen Aktien zum ursprünglichen Rückkaufspreis von EUR 9,30 je Aktie an eine Tochtergesellschaft

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

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

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

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 Objektgesellschaften, die jeweils Eigentümer von Immobilienbeständen sind und die im Konzernabschluss der TAG konsolidiert werden.

Die Tochtergesellschaften TAG Potsdam-Immobilien GmbH, die Colonia Real Estate AG, die TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, die Wohnen & Service GmbH und die Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH verfügen ihrerseits über Tochtergesellschaften und bilden Teilkonzerne innerhalb der TAG-Gruppe. An der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG, deren Aktien im Freiverkehr (Entry Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert sind, hält die TAG rund 87% der Stimmrechte. Eine Gesamtübersicht aller Gesellschaften ist im Anhang („Sonstige Angaben“) dargestellt.

Die Aufbauorganisation des operativen Geschäfts ist durch flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege gekennzeichnet. Kern dieser Organisation ist die so genannte „LIM-Struktur“ (LIM abgekürzt für Leiter/in Immobilienmanagement). Jedem LIM ist ein regional abgegrenzter Immobilienbestand zugeordnet, dessen Verwaltung dezentral und im Rahmen der genehmigten Budgets weitgehend eigenverantwortlich erfolgt. Der LIM arbeitet wie ein Asset Manager des Wohnimmobilienbestandes und hat die von ihm betreuten Bestände im Hinblick auf Zustand, Leerstand, Modernisierungsmaßnahmen und Mieterzufriedenheit zu betreuen. Hauptaufgabe ist neben der Optimierung der Rendite der reibungslose Ablauf der Mietverwaltung, die wiederum von einzelnen, dem LIM unterstellten Kundenbetreuern wahrgenommen wird.

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 ein zentrales Immobilienmanagement Abläufe vereinheitlicht, überregionale Rahmenverträge ausgehandelt sowie Produkte und Dienstleistungen gruppenübergreifend geprüft.

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

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

Auf Vorstandsebene stellen sich die Zuständigkeiten folgendermaßen dar:

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

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) Wirtschaftliche Lage

Gesamtwirtschaftliche Lage

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

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

Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

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

Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes

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

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

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

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

Norddeutschland (Segmente Hamburg, Salzgitter und Rostock)

Der Bereich Norddeutschland, mit der Hansestadt Hamburg als ökonomisches und kulturelles Zentrum, erstreckt sich in der TAG-Verwaltung über Bremen bis nach Wilhelmshaven, gen Norden bis nach Schleswig-Holstein und im Osten über die Küstenregion Mecklenburg-Vorpommerns.

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

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

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

Berlin (Segment Berlin)

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

Die von der Politik im Frühjahr 2015 verabschiedete „Mietpreisbremse“ soll den angespannten Wohnungsmarkt und den damit verbundenen Anstieg der Mieten entgegen wirken. Betroffene Gebiete dürfen bei Neuvermietung nur noch höchstens 10% über der ortsüblichen Miete liegen. Welchen Einfluss die Mietpreisbremse auf die Entwicklung der Mieten hat, lässt sich noch nicht genau sagen. Berlin ist ein Mietermarkt, jedoch ist dieser nicht homogen, sondern jeder der 12 Bezirke besitzt seine ganz eigene Dynamik. Generell hat sich das Angebot an Mietwohnungen vor allem auf Grund des starken Bevölkerungswachstums im unteren Preissegment seit 2012 in nahezu allen Bezirken erheblich reduziert. Das führt dazu, dass das Berliner Umland durch die Nähe zur Berliner City von der Attraktivität der Hauptstadt profitiert.

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

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

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

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

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

Dresden

Dresden zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Sachsens Hauptstadt bestätigt den Zuzugstrend nach Osten und weist derzeit 548.800 Einwohner auf. Zur Attraktivität trägt u. a. die Hochschule und als Wirtschaftssektor speziell der Bereich der erneuerbaren Energien bei. Die Stadt hat sich zu einem Spitzenstandort in den Kompetenzfeldern Mikroelektronik, Nanotechnologie, Neue Werkstoffe sowie Life Sciences entwickelt. Die Arbeitslosenquote liegt Ende Dezember 2015 bei 7,4 %.

Leipzig

Leipzig, die sächsische Universitäts- und Messestadt, gilt als Heimat für Fertigungsanlagen der Automobilhersteller Porsche und BMW. Aber auch abseits der Automobilindustrie sendet Leipzig ein eindeutiges wirtschaftliches Signal: Die innovativen mittelständischen Firmen aus den Bereichen IT, Biotechnologie oder Energie machen den Standort zukunftsfähig. Die Arbeitslosenquote liegt Ende Dezember 2015 bei 8,8%.

Erfurt

Erfurt, die thüringische Hauptstadt, gilt als „Verkehrsknotenpunkt“ innerhalb Deutschlands. Die zentrale Lage ist nicht nur für große Logistikunternehmen (DHL) profitabel – schnelle Lieferungsmöglichkeiten nach ganz Deutschland helfen, die wirtschaftliche Lage Erfurts weiter auszubauen und das BIP zu steigern. Der Zuzug ist unverkennbar, die Einwohnerzahl liegt mittlerweile bei 210.271 (2014: 205.000 Einwohner). Die Arbeitslosenquote für die Region Erfurt liegt Ende Dezember 2015 bei 7,2%.

Gera

Gera liegt nur 20 Kilometer vom Hermsdorfer Kreuz, dem Schnittpunkt der Verkehrsachsen A9 Berlin – München und der A4 Dresden – Frankfurt/Main entfernt. In der Stadt ist ein gutes und entwicklungsfähiges innovativ-technologisches Potenzial vorhanden. Moderne technologieorientierte Firmen – unter anderem aus den Bereichen Medizintechnik, Mikroelektronik, Softwareentwicklung und Optik – haben sich hier bereits angesiedelt. Grund dafür sind auch die günstigen Lohn- und Arbeitskosten, angemessene Flächen- und Immobilienpreise sowie niedrige Ver- und Entsorgungskosten. Die Arbeitslosenquote liegt Ende Dezember 2015 bei 10,2%.

Nordrhein-Westfalen (Segment Rhein-Ruhr)

Das westlichste Bundesland in Deutschland Nordrhein-Westfalen ist mit 17,5 Mio. Einwohnern immer noch das bevölkerungsreichste der Republik. Aufgrund eines BIP von rund EUR 625 Mrd. (2014) und einer Arbeitslosenquote von 7,7% gehört Nordrhein-Westfalen mit zu den wirtschaftlich führenden Bundesländern in Deutschland. Kein Bundesland weist ein höheres Handelsvolumen auf. NRW ist der wichtigste Energiestandort Deutschlands und bedeutende Energieregion Europas. Neben Messe- als auch Chemiestandort bündelt die Region ebenfalls eine Vielzahl an Medien- und Kommunikationsunternehmen.

b) Geschäftsverlauf

Die TAG Immobilien AG fungiert als Holding und erzielt Erlöse aus Geschäftsbesorgungsleistungen für die gesamte Gruppe. Des Weiteren vereinnahmt sie Beteiligungsergebnisse ihrer Tochtergesellschaften und erzielt Zinserträge durch die Finanzierung des operativen Geschäftsbetriebs ihrer Tochtergesellschaften. Hierzu werden durch Anleihen und Kapitalerhöhungen eingeworbene Mittel an Konzerngesellschaften weitergereicht.

Die Gesellschaft selbst betreibt, mit Ausnahme eines Boardinghauses, kein eigenes operatives Immobiliengeschäft. Dieses wird innerhalb des Konzerns ausschließlich durch Tochtergesellschaften wahrgenommen, in denen auch die nachfolgend dargestellten Akquisitionen und Verkäufe realisiert wurden.

Akquisitionen des Geschäftsjahres 2014, die in 2015 wirksam wurden

Im November 2014 erwarb die TAG im Rahmen eines Share Deals ein Portfolio mit rund 2.300 Einheiten in Nord- und Ostdeutschland, das am 31. Januar 2015 übernommen wurde. Der Kaufpreis für dieses Portfolio betrug EUR 103,0 Mio.

Ebenfalls im November 2014 wurde der Erwerb eines Portfolios in Görlitz mit rund 550 Einheiten notariell beurkundet, auch hier erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 31. Januar 2015. Der Kaufpreis betrug EUR 12,9 Mio.

Akquisitionen des Geschäftsjahres 2015

Die im Geschäftsjahr 2015 über Tochtergesellschaften durchgeführten Akquisitionen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Abschluss des Vertrages	Sachsen/ Sachsen-Anhalt Mai 2015	Brandenburg Juni 2015	Rügen Juli 2015	Brandenburg Nov. 2015	NRW/ Niedersachsen Nov. 2015	Sachsen Dez. 2015	Sachsen-Anhalt Dez. 2015
Einheiten	860	134	180	1.776	1.304	972	96
Fläche in m ²	49.900	11.400	11.500	97.200	84.600	57.059	8.365
Netto Miete EUR/m ² /Monat	4,64	5,49	5,37	4,30	4,42	5,05	5,08
Leerstand	14,8%	1,3%	6,2%	18,6%	11,3%	3,8%	6,3%
Kaufpreis in EUR Mio.	18,6	8,8	8,2	41,5	38,75	39,5	5,3
Netto Ist-Miete p.a. EUR Mio.	2,4	0,74	0,69	4,1	4,0	3,36	0,5
Lage	Leipzig, Dresden, Magdeburg etc.	Brandenburg	Rügen	Brandenburg	Bochum, Eschweiler, Goslar etc.	Chemnitz, Riesa etc.	Bitterfeld
Nutzen-Lasten- Wechsel	Aug. 2015	Aug. 2015	Aug. 2015	Dez. 2015	Dez. 2015	Jan. 2016	Dez. 2015
Multiplikatoren	7,9x	11,1x	11,9x	10,1x	9,2x	11,8x	10,6x

Im Mai 2015 erwarb die TAG ein Portfolio mit rund 860 Einheiten, die überwiegend in Sachsen und Sachsen-Anhalt gelegen sind, zu einem Kaufpreis von EUR 18,6 Mio. Die Übernahme erfolgte zum 31. August 2015.

Darüber hinaus konnte die TAG ihren Immobilienbestand im Juni 2015 mit weiteren 134 Einheiten in der Stadt Brandenburg und im Juli 2015 mit rund 180 Einheiten in Mecklenburg-Vorpommern verstärken. Für diese beiden Transaktionen ergab sich zusammen ein Kaufpreis von EUR 17,0 Mio.

Im November 2015 wurden zwei weitere Portfolios erworben, deren Übernahme zum 31. Dezember 2015 erfolgte. In der Stadt Brandenburg erwarb die TAG 1.776 Einheiten und in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen ein Portfolio mit 1.304 Einheiten. Insgesamt betrug der Kaufpreis für diese beiden Transaktionen EUR 78,3 Mio.

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

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

Verkäufe

Die im Geschäftsjahr 2015 durch Tochtergesellschaften durchgeführten Verkäufe von Wohn- und Gewerbeimmobilien stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

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

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

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

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

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

Vorzeitige Rückzahlung von Bankkrediten

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

Vorzeitige Kündigung einer Wandelanleihe

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

Erwerb weiterer Aktien an der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG

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

Konzerninterner Verkauf eigener Aktien

Im November 2015 wurden 4.727.178 Aktien zum ursprünglichen Rückkaufpreis von EUR 9,30 je Aktie an eine 100%ige Tochtergesellschaft veräußert, die damit zum Stichtag über einen Bestand von 11.127.178 TAG Aktien, das entspricht rund 8% des Grundkapitals, verfügt.

Konzerninterne Umstrukturierung

Im Geschäftsjahr wurden Anteile an vier Tochtergesellschaften konzernintern veräußert. Der Kaufpreis betrug EUR 58,3 Mio., der aus der Transaktion auf Ebene der TAG resultierende Buchgewinn belief sich auf EUR 16,2 Mio.

c) Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Ertragslage der TAG Immobilien AG ist weitestgehend geprägt durch ihre Holding Funktion und durch die Zentralisierung und Steuerung von Ressourcen. Der Großteil der Arbeitsverhältnisse der Mitarbeiter ist in der Konzernmutter gebündelt und wird über konzerninterne Kostenumlagen auf die Tochtergesellschaften verteilt. Daraus resultieren sowohl hohe Personalaufwendungen als auch hohe sonstige betriebliche Erträge.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich von EUR 59,9 Mio. in 2014 auf EUR 52,2 Mio. Davon entfallen auf die konzerninterne Kostenumlage EUR 41,9 Mio. (Vorjahr: EUR 38,7 Mio.). Darüber hinaus wurden Erträge in Höhe von EUR 10,0 Mio. aus dem Wiederaufleben eines Besserungsscheins über insgesamt EUR 13,3 Mio. gegenüber einer Tochtergesellschaft erzielt. Im Vorjahr ergaben sich darüber hinaus Sondereffekte aus einer Wertaufholung von Forderungen und Ausleihungen gegen Tochterunternehmen in Höhe von EUR 11,1 Mio., aus der Wertaufholung von Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 4,4 Mio. sowie aus der Wertaufholung der im eigenen Bestand gehaltenen und in Vorjahren zurückgekauften Wandelschuldverschreibungen in Höhe von EUR 4,3 Mio.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr von EUR 30,2 Mio. auf EUR 30,8 Mio. gestiegen. Dies beruht im Wesentlichen auf laufenden Gehaltssteigerungen und der Steigerung der Mitarbeiterzahl im Rahmen des Unternehmenswachstums.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen verringerten sich auf EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,7 Mio.) und betreffen im Wesentlichen ERP-Software.

Die Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit EUR 42,3 Mio. (Vorjahr: EUR 55,1 Mio.) ist im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Sondereffekte ergaben sich im Geschäftsjahr 2015 durch eine weitere Vernichtung eines Teils der im eigenen Bestand gehaltenen Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert EUR 46,3 Mio. (Vorjahr: EUR 12,3 Mio.) und einem Buchwert von EUR 70,7 Mio. (Vorjahr: EUR 22,3 Mio.), was zu Aufwendungen in Höhe von EUR 24,4 Mio. (Vorjahr: EUR 10,0 Mio.) führte. Darüber hinaus entfallen auf Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, EUR 4,6 Mio. (Vorjahr: EUR 5,6 Mio.), auf angemietete Geschäftsräume EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) sowie auf EDV-Kosten EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 2,5 Mio.).

Aus Ergebnisabführungsverträgen erzielte die TAG Immobilien AG im Geschäftsjahr 2015 einen Ertrag in Höhe von EUR 46,6 Mio. (Vorjahr: EUR 36,4 Mio.). Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen enthalten unter anderem Erträge aus dem Verkauf eines Immobilienportfolios in Berlin von EUR 11,0 Mio., aus der Wertaufholung auf den Beteiligungsansatz eines Tochterunternehmens von EUR 3,0 Mio. sowie aus einem konzerninternen Verkauf von Tochtergesellschaften von EUR 16,2 Mio. Im Vorjahr ergab sich aus dem Verkauf eines Immobilienportfolios in Berlin ein Ertrag von EUR 17,3 Mio.

Das Zinsergebnis ist im Berichtsjahr auf EUR -2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 5,4 Mio.) gesunken. Dabei verringerte sich der Zinsertrag gegenüber verbundenen Unternehmen auf EUR 20,9 Mio. (Vorjahr: EUR 28,8 Mio.), der Ertrag aus Avalprovisionen aus verbundenen Unternehmen erhöhte sich auf EUR 4,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,7 Mio.). Der Zinsaufwand reduzierte sich hingegen nur leicht von insgesamt EUR 27,9 Mio. im Geschäftsjahr 2014 auf EUR 27,3 Mio. Davon entfallen auf Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen EUR 23,9 Mio. (Vorjahr: EUR 23,4 Mio.). Der Zinsaufwand

gegenüber verbundenen Unternehmen verringerte sich leicht von EUR 2,6 Mio. auf EUR 2,1 Mio.

Insgesamt erhöhte sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2015 von EUR 5,3 Mio. auf EUR 21,1 Mio. Der Jahresüberschuss beträgt EUR 21,0 Mio. gegenüber EUR 102,0 Mio. im Vorjahr.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme stieg insgesamt um EUR 156,9 Mio. auf EUR 1.780,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1.623,5 Mio.) zum 31. Dezember 2015. Innerhalb der Finanzanlagen erhöhten sich die Anteile an verbundenen Unternehmen aufgrund des Erwerbs von weiteren Aktien an der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG um EUR 23,8 Mio. Das Umlaufvermögen erhöhte sich von EUR 842,9 Mio. auf EUR 999,4 Mio. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen der Anstieg aus den Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Maßnahmen des konzerninternen Cash Managements und aus der konzerninternen Finanzierung neuer Akquisitionen.

Zum 31. Dezember 2015 wurden Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von TEUR 46.344 und einem Buchwert von TEUR 70.696 vernichtet. Zum 31. Dezember 2015 beträgt der Buchwert der im eigenen Bestand gehaltenen Wandelschuldverschreibungen EUR 14,1 Mio. (Vorjahr: EUR 84,8 Mio.).

Die liquiden Mittel verringerten sich von EUR 40,5 Mio. auf EUR 2,1 Mio. Der TAG-Konzern verfügte zum Stichtag insgesamt über liquide Mittel, die in Teilen auch in Tochtergesellschaften gehalten werden, von EUR 103,8 Mio. (Vorjahr: EUR 196,6 Mio.).

Das Eigenkapital erhöhte sich von EUR 895,3 Mio. Ende 2014 auf EUR 955,4 Mio. Ende 2015. Im Geschäftsjahr haben sich neben dem Tausch von 2,0 Mio. Stück eigenen Aktien gegen 3,6 Mio. Aktien der Colonia Real Estate AG auch der Verkauf der bisher noch von der TAG Immobilien AG selbst gehaltenen eigenen Aktien (4,7 Mio. Stück) an eine Tochtergesellschaft eigenkapitalerhöhend ausgewirkt. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr Wandlungsrechte aus einer Wandelschuldverschreibung ausgeübt. Insgesamt erhöhte sich das Grundkapital aus dieser Wandelschuldverschreibung um 4.883.471 Stückaktien. Gegenläufig wirkte sich die im Geschäftsjahr durchgeführte Dividendenzahlung von EUR 60,3 Mio. aus. Die Eigenkapitalquote verringerte sich im Geschäftsjahr 2015 leicht auf 53,7 % gegenüber 55,2 % im Vorjahr.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Tantiemen in Höhe von EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.), Kosten für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,8 Mio.) sowie sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. (Vorjahr EUR 1,6 Mio.).

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich insgesamt auf EUR 818,0 Mio. (Vorjahr: EUR 721,3 Mio.). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen von EUR 19,2 Mio. auf EUR 52,6 Mio. Diese haben mit EUR 52,6 Mio. (Vorjahr: EUR 6,8 Mio.) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und mit EUR 0 Mio. (Vorjahr: EUR 12,4 Mio.) eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch die Verpfändung von Anteilen und Aktien von Konzernunternehmen sowie durch Grundschulden an Immobilien besichert.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von EUR 93,5 Mio. auf EUR 235,3 Mio. ist im Wesentlichen auf konzerninterne Cash Management Maßnahmen zurückzuführen, wonach zukünftig alle wesentlichen Forderungen und

Verbindlichkeiten innerhalb der Gruppe auf Ebene der Muttergesellschaft gebündelt werden sollen.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die TAG-Gruppe hat im Geschäftsjahr 2015 ihre wesentlichen operativen Kennzahlen, wie Mietwachstum und die Prozentpunkte im Leerstandsabbau, zum Teil deutlich steigern können. Die Eigenkapitalquote im Jahresabschluss der TAG Immobilien AG liegt mit 53,7% (Vorjahr EUR 55,2%) weiterhin auf einem gesunden Niveau. Die Gesellschaft und der gesamte Konzern verfügen über ausreichend Liquidität und sind nach Einschätzung des Vorstands wettbewerbsfähig finanziert.

Dividendenvorschlag

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

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

Personal

Die TAG selbst beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres 2015 insgesamt 558 Mitarbeiter (im Vorjahr 513 Mitarbeiter).

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

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

Veränderungen in den Organen

Für die zum 31. Dezember 2014 bzw. 31. Januar 2015 ausgeschiedenen Arbeitnehmervertreterinnen, Frau Andrea Mäckler und Frau Wencke Röckendorf, wurden von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der TAG zum 1. Mai 2015 Herr Harald Kintzel und Herr Marco Schellenberg für einen Zeitraum von fünf Jahren neu in den Aufsichtsrat gewählt.

e) Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren Net Asset Value (NAV), Loan to Value (LTV) und Funds from Operations (FFO I) werden innerhalb des Konzerns insbesondere die Leerstandsquote, die Quadratmetermiete und die erzielten Mieterlöse, als wesentliche Grundlage für die Entwicklung des FFO I, laufend beobachtet.

Der Leerstand in den Wohneinheiten des Konzerns konnte, ohne Berücksichtigung der Akquisitionen des Geschäftsjahres, vom 31. Dezember 2014 zum 31. Dezember 2015 von 9,0% auf 7,5 % reduziert werden, der gesamte Leerstand im Konzern reduzierte sich von 9,4% auf 8,2%. Insbesondere am Standort Salzgitter konnten weitere erfreuliche Ergebnisse erzielt werden. Dort konnte der Leerstand weiter gesenkt werden, die Leerstandsquote ging von 15,5% im Dezember 2014 auf 12,1% im Dezember 2015 zurück.

Ebenfalls positiv hat sich die Quadratmetermiete entwickelt, die sich in den Wohneinheiten des Konzerns von EUR 5,00 im Dezember 2014 auf EUR 5,04 zum Jahresende 2015 erhöhte. Im gesamten Konzern stieg die Quadratmetermiete im Dezember 2015 auf EUR 5,19 nach EUR 5,16 zum Ende des Vorjahres.

III. Nachtragsbericht

Wesentliche nachtragspflichtige Ereignisse nach dem Stichtag waren nicht zu verzeichnen.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

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

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

Im Mittelpunkt unserer Strategie für die Aktionäre steht die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Zahlen ist für die TAG, im Vergleich zu den Vorjahren, nicht mehr vorrangiges Ziel, da das Immobilienportfolio der TAG mit zum 31. Dezember 2015 rund 78.000 Einheiten eine Größe erreicht hat, die eine effektive Bewirtschaftung des Bestands ermöglicht. Aus diesem Grund wird unser Augenmerk zukünftig noch stärker auf die Optimierung des Portfolios und die nachhaltige Steigerung des Cashflows gerichtet sein.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass wir weiterhin attraktive Chancen am Markt nutzen werden und an Standorten mit Entwicklungspotenzial, an denen die TAG bereits vertreten ist, investieren, um unser Wohnimmobilienportfolio auszubauen und weiter zu entwickeln. 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.

Die TAG Immobilien AG übt eine reine Holding Funktion aus. Wesentliche Ergebnisbestandteile erzielt die Gesellschaft aus dem Immobilienvermögen in ihren Tochtergesellschaften. Die prognostischen Werte beziehen sich daher auf den gesamten Konzern.

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

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

Der Jahresüberschuss der TAG Immobilien AG im Einzelabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wird nach Erwartungen des Vorstandes leicht unter dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2015 liegen, dies wird im Wesentlichen aus geringeren Erträgen aus Sondereffekten, wie z.B. konzerninternen Wertaufholungen, resultieren.

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 Jour Fixe, Controlling-Gespräche, Abteilungsbesprechungen, Einzelgespräche und Abfragen dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung.

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

Die TAG verfügt über eine interne Revisionsabteilung, die ergänzend das Risikomanagement und die Einhaltung des internen Kontrollsystems überwacht. Als prozessunabhängige Instanz prüft sie regelmäßig die Geschäftsabläufe, die installierten Systeme und die implementierten Kontrollen der Gesellschaft.

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

Darstellung der Einzelrisiken

Umfeld- und Branchenrisiken

Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Die Nachfrage nach Immobilien wird insbesondere durch die demographische 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 steuerungspolitische Instrumente wie Nutzungsdauern, Haltefristen für private Veräußerungsgeschäfte, die Besteuerung von Erbschaften oder Immobilienkäufen eingesetzt werden.

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

Die 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 wird die allgemeine und regionale Marktentwicklung permanent beobachtet sowie die angebotenen Liegenschaften im Hinblick auf den Zustand des Objektes, deren Lage und Mieten eingehend analysiert. Zur Bewertung von Ertragspotenzialen, Synergien sowie Miet- und Kostenrisiken durchlaufen potenzielle Transaktionen einen gründlichen Due-Diligence Prozess. Diese Faktoren werden in gleicher Weise für das gesamte Immobilienportfolio der TAG ausgewertet und auch bei potenziellen Verkäufen von Beständen berücksichtigt.

Regulatorische und politische Risiken

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

Leistungswirtschaftliche Risiken

Vermietungsrisiken

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

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgt bei Neuvermietungen eine standardisierte Bonitätsprüfung potentieller 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. In Folge dessen kann es zu bilanziellen Wertberichtigungen kommen und es besteht eine hohe Volatilität des Konzernergebnisses. Eine direkte Auswirkung auf die Liquidität der TAG besteht nicht.

Vom Fair Value der Immobilien sind die maßgeblichen Transaktionskosten in Abzug zu bringen. Die Höhe der bei der Immobilienbewertung in Abzug zu bringenden Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers hängt von dem für die jeweilige Wirtschaftseinheit relevanten Markt ab.

Für Immobilienportfolios ist insbesondere zwischen Asset Deals, also der direkten Veräußerung von Renditeliegenschaften, und Share Deals, also dem Verkauf von Anteilen an bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, zu unterscheiden. Während für Asset Deals regelmäßig Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten anfallen, kann für Share Deals durch entsprechende Strukturierung der Transaktion Grunderwerbsteuer vermieden werden.

Zur Ermittlung des relevanten Marktes wurden als Teilmärkte die deutschen Bundesländer festgelegt. Unter Berücksichtigung von Informationen der jeweiligen Gutachterausschüsse zu Asset Deals einerseits und frei verfügbarer Informationen zu Share Deals andererseits konnte für die neuen Bundesländer außer Berlin sowie für Niedersachsen kein Hauptmarkt eindeutig identifiziert werden. Insofern wurde zur Bemessung des beizulegenden Wertes für Immobilienbestände in diesen Bundesländern der Markt für Share Deals als der vorteilhafteste Markt zugrunde gelegt. Die marktspezifischen Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers im Rahmen eines Share Deals wurden mit 0,2 % in Abzug gebracht. Weitere Wertzu- oder Wertabschläge zur Bestimmung des beizulegenden Werts für Share Deals wurden nicht berücksichtigt. Für Immobilienbestände in den übrigen Bundesländern, d.h. in allen alten Bundesländern außer Niedersachsen, wurde mangels gegenteiligen Nachweises der Markt für Asset Deals als Hauptmarkt angenommen. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich hier durchschnittlich auf 8,1% (Vorjahr: 7,4%).

Die Definition der jeweils relevanten Teilmärkte wurde entsprechend dem Vorjahr beibehalten. Im Fall der Festlegung des Markts für Asset Deals als Hauptmarkt für alle Bundesländer ergäbe sich eine Abwertung der Wohnimmobilien um EUR 207,6 Mio. (Vorjahr: EUR 185,1 Mio.). Sollte für sämtliche Bundesländer kein Hauptmarkt identifizierbar sein und somit der Markt für Share Deals als vorteilhaftester Markt bei der Bewertung zur Anwendung kommen, ergäbe sich eine Aufwertung der Wohnimmobilien um rund EUR 52,4 Mio. (Vorjahr: EUR 75 Mio.).

Finanzwirtschaftliche Risiken

Überblick

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

Liquiditätsrisiken

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

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

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt rund EUR 1.434,7 Mio. (Vorjahr: rund EUR 1.518 Mio.) bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder

Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2015 wurden innerhalb des Konzerns wie im Vorjahr alle wesentlichen Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten, vorzeitige Rückzahlungsverpflichtungen bestanden nicht.

Gleichermaßen sind für die emittierte Wandelanleihe und die Unternehmensanleihen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, z.B. im Falle eines Kontrollwechsels oder eines Verstoßes gegen Financial Covenants, können diese Wandelanleihe und Unternehmensanleihen, ebenso wie die nachfolgend im Abschnitt „Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB – Bedingungen eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots“ genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Zinsrisiken

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

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

Währungsrisiken

Risiken und Geschäfte in einer Fremdwährung bestehen nicht, da nahezu sämtliche Geschäftsvorfälle in Euro abgewickelt werden. In sehr geringem Umfang fielen im abgelaufenen Geschäftsjahr noch Geschäftsvorfälle in Schweizer Franken an.

Sonstige Risiken

Rechtliche Risiken

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

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

Vereinzelt wird eine Tochtergesellschaft der TAG noch von Erwerbern in Anspruch genommen, die auf Grund entgangener Steuervorteile Schadensersatzansprüche, in Einzelfällen auch die Rückabwicklung von Kaufverträgen, deren Abschluss Jahre zurückliegt, geltend machen. Für die Risiken aus entsprechenden Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen wurden angemessene Rückstellungen gebildet.

Steuerliche Risiken

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

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

Risiken aus Sicht der TAG Immobilien AG als Konzernholding

Die im Einzelabschluss ausgewiesenen Anteile an Beteiligungen sind maßgeblich von den Ergebnissen der jeweiligen Tochtergesellschaft abhängig. Das Bewertungsrisiko im Zusammenhang mit den Beteiligungen erstreckt sich auch auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Weiterhin könnten sich aus gewährten Patronatserklärungen Risiken ergeben.

Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Überdies stellt die Kernkompetenz der TAG das aktive Asset und Property Management dar, das in der Vergangenheit erheblich zur Reduzierung von Leerständen und dadurch zur Steigerung von Mieteinnahmen und zur Senkung von Leerstandskosten geführt hat. Die Basis für weitere organische Wertsteigerungen bildet auch in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen innerhalb des Portfolios.

Neben der Umsetzung unserer Strategie des Wachstums auf Basis der einzelnen Aktie und der Verbesserung unserer Kapitalmarktposition weist die TAG eine sehr solide Finanzstruktur auf. Der Konzern ist überwiegend langfristig finanziert. Die durchschnittliche Verzinsung der gesamten Finanzverbindlichkeiten (Bankkredite, Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen) liegt zum 31. Dezember 2015 bei 3,45% (Vorjahr: 3,74%), die durchschnittliche Laufzeit der Bankkredite lag bei 10,2 (Vorjahr: 11,0) Jahren.

Das Geschäftsmodell der TAG, insbesondere das aktive Asset Management, das sich im kontinuierlichen Leerstandsabbau zeigt, ist bei Banken und anderen Fremdkapitalgebern etabliert. Alle diese Fakten bilden die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie und werden auch zukünftig die Kapitalbeschaffung sowohl am Kapitalmarkt als auch bei Banken sicherstellen.

Gesamteinschätzung

Im Einklang mit der stabilen Unternehmensentwicklung im Berichtszeitraum hat sich die Gesamtrisikosituation gegenüber dem Vorjahr nicht grundlegend verändert. Die TAG Immobilien AG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems und Einsatz 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 Rechnungslegungsprozess

Die Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der TAG ergibt sich aus der weitgehend zentralen Organisation des Rechnungswesens. Alle Abschlüsse des Konzerns werden durch eigene Mitarbeiter, ganz überwiegend in der Konzernzentrale in Hamburg, erstellt. Auch wenn Teile der Buchhaltung dezentral angesiedelt sind, z.B. die Personalabrechnung bei einem externen Dienstleister sowie die Mietenbuchhaltung in den konzerneigenen Shared Service Centern oder, wenn auch nur noch im geringen Umfang, bei externen Hausverwaltungsgesellschaften, verbleibt die finale Verantwortung bei der Finanzbuchhaltung in der Konzernzentrale.

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

Die Finanzbuchhaltung bediente sich im Geschäftsjahr 2015 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 der Zinsswaps werden mit Hilfe externer Dienstleister berechnet, ebenso unterstützen Sachverständige bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen. Risiken aus den Zinsswapvereinbarungen werden laufend überwacht. Quartalsweise erfolgt eine Überprüfung der Effektivitäten der Zinsswaps im Vergleich zu den abgesicherten Krediten.

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

Die TAG Immobilien AG ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264 d HGB. Aus diesem Grund sind nach § 315 Abs. 4 HGB Angaben zum Eigenkapital, zur Aktienstruktur sowie zu den Stimmrechten erforderlich. Bei den folgenden Angaben sind die Verhältnisse zu Grunde gelegt worden, die zum 31. Dezember 2015 bestanden haben:

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2015 beträgt EUR 136.596.330,00 nach EUR 131.712.859,00 zum 31. Dezember 2014. Das Grundkapital ist eingeteilt in 136.596.330 (Vorjahr: 131.712.859) Stückaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag am Grundkapital beträgt rechnerisch EUR 1,00. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien

Beschränkungen des Stimmrechts der Aktien können sich aus den Vorschriften des Aktiengesetzes ergeben. So unterliegen Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen einem Stimmverbot gemäß § 136 AktG. Aus den eigenen Aktien von 11.127.178 (Vorjahr: 13.127.178) Stück, die die TAG zum Stichtag mittelbar über eine 100%ige Tochtergesellschaft hält, steht ihr gemäß § 71b AktG kein Stimmrecht zu. Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Stimmrechtsbeschränkungen vor. Die Aktionäre der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts oder der Aktienübertragung sind dem Vorstand nicht bekannt.

Direkte oder indirekte Stimmanteile von mehr als 10 %

Der Gesellschaft sind nach den ihr vorliegenden Meldungen nach den Vorschriften des WpHG zum 31. Dezember 2015 folgende direkte und indirekte Beteiligungen von mehr als 10% der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt:

- Flossbach von Storch AG, Köln, Deutschland
- Sun Life Financial Inc., Toronto, Kanada
- Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Karlsruhe, Deutschland

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmern

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

Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes, Satzungsänderungen

Die Bestellung und Abberufung von Mitglieder des Vorstandes erfolgt auf Grundlage der §§ 84,85 AktG sowie auf Grundlage der Satzung der Gesellschaft. Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

Der Aufsichtsrat kann nach der Satzung einen Vorstandsvorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernennen. Hiervon hat der Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr keinen Gebrauch gemacht. Der Vorstand besteht mindestens aus zwei Personen. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorstandsvorsitzenden widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

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

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

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

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

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

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

- Durch das bedingte Kapital 2010/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2010 zurückgeht, ist das Grundkapital durch weitere 9,8 Mio. Aktien erhöht. Dieses bedingte Kapital dient der Unterlegung der Wandelschuldverschreibung über EUR 66,6 Mio. [WKN A1E89W], die mit Wirkung zum 21. August 2015 von der Gesellschaft gekündigt worden ist. Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten im Geschäftsjahr erhöhte sich das Grundkapital aus dieser Wandelschuldverschreibung um 4.883.471 Stückaktien.
- Durch das bedingte Kapital 2011/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 26. August 2011 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 15 Mio. Aktien bedingt erhöht. Es dient der Unterlegung der Wandelschuldverschreibung mit einem Betrag von EUR 85,3 Mio. [WKN A1PGZM]. Wandlungsrechte sind noch nicht ausgeübt.

- Durch das bedingte Kapital 2013/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 14. Juni 2013 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 13 Mio. Stückaktien bedingt erhöht. Diese Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, als auf Basis des Ermächtigungsbeschlusses vom 14. Juni 2013 Wandel- und Options-schuldverschreibungen 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 Options-schuldverschreibungen bis zum 18. Juni 2020 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 300 Mio. begeben und dessen Inhabern bzw. Gläubigern weitere Wandel- und Optionsrechte auf neue Aktien der TAG gewährt werden.

Durch Beschlussfassungen der ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Juni 2014 wurde die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 12. Juni 2019 eigene Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2014 Gebrauch gemacht und 13.127.178 Aktien zurückerworben, wovon im Geschäftsjahr 2015 wieder 2.000.000 Aktien veräußert wurden. Alle 11.127.178 (Vorjahr: 6.400.000) eigenen Aktien werden zum Stichtag von einer 100%igen Tochtergesellschaft gehalten.

Nach Durchführung dieses Aktienrückkaufs hat die außerordentliche Hauptversammlung am 28. November 2014 eine erneute Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bzw. 27. November 2019 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden.

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

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

Die noch ausstehende Wandelschuldverschreibung über EUR 74,5 Mio. bzw. ursprünglich EUR 85,3 Mio. fällig im Juni 2019 sieht für den Fall eines Kontrollwechsels – definiert als Übernahme von mehr als 30 % der Stimmrechte der TAG – ein vorzeitiges Kündigungsrecht vor. Die im August 2013 und Juni 2014 begebenen Unternehmensanleihen mit Laufzeiten von fünf bzw. sechs Jahren über insgesamt EUR 435 Mio. sehen für den Kontrollwechsel ebenfalls besondere Regelungen vor, danach ist die Gesellschaft zu den in den Bedingungen der Anleihe näher festgelegten Bedingungen zum Rückkauf der Anleihen verpflichtet.

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

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

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

VII. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach den Regelungen des § 289a HGB ist auf den Internetseiten der TAG unter der Internetadresse www.tag-ag.com im Bereich „Investor Relations/Corporate Governance/Erklärung zur Unternehmensführung“ abrufbar.

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

Auf Grund der Vorgaben des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsbezüge (VorstAG) erhalten die Mitglieder des Vorstandes neben der Grundvergütung eine variable Vergütung. Dieses Vergütungssystem wurde erstmalig für das Jahr 2010 angewandt, in den Folgejahren vom Aufsichtsrat überprüft und in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 präzisiert, indem ergänzende Parameter in die Bemessungsgrundlage einfließen sowie die zu leistenden Maximalantien (Kappungsgrenzen) erhöht wurden. Zudem orientieren sich die Parameter nun ausschließlich an der Wertentwicklung je Aktie.

Die Ermittlung der variablen Vergütungsbestandteile nimmt der Aufsichtsrat jeweils nach Billigung des Konzernabschlusses vor. Dabei werden die Aufgaben des Gesamtvorstands sowie der Einzelmitglieder, die persönlich erbrachte Leistung und der Erfolg und die Perspektive der TAG berücksichtigt.

Die variablen Bestandteile der Vorstandsvergütung werden jeweils für das abgelaufene Geschäftsjahr anhand der folgenden gleichwertig zu beachtenden Kriterien ermittelt:

- Entwicklung des Aktienkurses im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende)

- Entwicklung des Net-Asset-Value je Aktie im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende)
- Entwicklung des FFO I je Aktie im Geschäftsjahr
- Entwicklung des EBT (Ergebnis vor Steuern) je Aktie im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften und aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente

Die Werte werden im Vergleich zum Vorjahr bezogen auf den Stichtag 31. Dezember errechnet und basieren auf dem IFRS-Konzernabschluss. Der Aufsichtsrat kann bei außergewöhnlichen Entwicklungen die Gewichtung einzelner Kriterien verändern. Die Auszahlung der variablen Vergütung erfolgt ratierlich, d.h. über einen Zeitraum von drei Jahren, und kann bei einer negativen Unternehmensentwicklung entsprechend korrigiert werden. Dadurch ist eine Berücksichtigung der langfristigen Unternehmensentwicklung sichergestellt.

Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile. Es wurde wie im Vorjahr eine Kappungsgrenze der variablen Vergütung auf TEUR 250 festgelegt. In Ausnahmefällen kann der Aufsichtsrat im Hinblick auf besondere Situationen und/oder besondere Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds etwas anderes beschließen.

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

Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), d.h. wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Einfluss ausüben, stehen den Mitgliedern des Vorstands das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer sechsmonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe eines Bruttojahresgehaltes, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Laufzeit im Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, so erhält das Vorstandsmitglied als Bruttoabfindung den Betrag, der ihm als Bruttogehalt für die verbleibende Restlaufzeit zustünde. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandsverträge die Regelung, dass Zahlungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrages vergüten dürfen.

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht.

Im Übrigen erhalten die Mitglieder des Vorstands weitere Leistungen als sonstige Bezüge, die zum Teil als geldwerte Vorteile angesehen und entsprechend versteuert werden, insbesondere eine Bahn-Card, Unfallversicherungs- und Haftpflichtschutz, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln sowie Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen.

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

Hamburg, 8. März 2016



Claudia Hoyer
(COO)



Martin Thiel
(CFO)



Dr. Harboe Vaagt
(CLO)

TAG Immobilien AG, Hamburg
Bilanz zum 31.12.2015

A K T I V A

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.942.665,74	3.606.647,87
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	180.332,67
	2.942.665,74	3.786.980,54
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	1.341.501,93	1.374.079,59
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.208.861,85	1.635.435,90
	2.550.363,78	3.009.515,49
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	775.448.085,27	751.643.085,27
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	22.058.518,67
3. Beteiligungen	1,00	1,00
	775.448.086,27	773.701.604,94
	780.941.115,79	780.498.100,97
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	60.947,30	24.608,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	150,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	979.367.071,10	716.604.038,03
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	174.751,19
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.823.266,56	830.264,31
	983.190.337,66	717.609.203,53
III. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	14.148.000,00	84.844.260,16
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.050.380,20	40.450.675,92
	999.449.665,16	842.928.748,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	100.127,78
	1.780.390.780,95	1.623.526.976,85

PASSIVA

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	136.596.330,00	131.712.859,00
2. abzgl. Nennbetrag eigener Anteile	0,00	-6.727.178,00
Ausgegebenes Kapital	136.596.330,00	124.985.681,00
Bedingtes Kapital: EUR 48.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 42.925)		
II. Kapitalrücklage	704.584.381,13	672.687.288,84
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	46.016,27	46.016,27
2. Andere Gewinnrücklagen	480.615,38	234.318,33
	526.631,65	280.334,60
IV. Bilanzgewinn	113.673.177,82	97.359.385,68
	955.380.520,60	895.312.690,12
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	35.000,00	256.778,07
2. Sonstige Rückstellungen	5.059.952,78	3.966.744,55
	5.094.952,78	4.223.522,62
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	520.300.000,00	598.940.584,69
- davon konvertibel EUR 85.300.000,00 (Vorjahr: EUR 163.940.584,69)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.561.848,41	19.152.750,52
3. Erhaltene Anzahlungen	19.289,64	18.586,42
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	548.355,83	349.816,59
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	235.300.094,48	93.543.137,47
6. Sonstige Verbindlichkeiten	9.271.174,78	9.338.129,08
- davon aus Steuern EUR 423.800,51 (Vorjahr: EUR 362.545,33)		
	818.000.763,14	721.343.004,77
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.914.544,43	2.647.759,34
	<u>1.780.390.780,95</u>	<u>1.623.526.976,85</u>

TAG Immobilien AG
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015 EUR	2014 EUR
1. Umsatzerlöse	157.056,11	153.278,21
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	36.338,81	-1.532,79
3. Sonstige betriebliche Erträge	52.213.307,02	59.931.585,06
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-132.325,73	-84.786,48
5. Rohergebnis	52.274.376,21	59.998.544,00
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-26.081.434,24	-25.773.705,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-4.678.805,10	-4.399.229,93
- davon für Altersversorgung EUR 282.013,63 (Vorjahr: EUR 291.646,36)		
	-30.760.239,34	-30.172.934,97
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.300.471,35	-2.722.329,18
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-42.316.965,27	-55.062.772,75
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	2.043,70
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 2.043,70)		
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.353.016,32	1.347.417,35
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.353.016,32 (Vorjahr: EUR 1.347.417,35)		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.591.497,23	31.963.063,83
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 23.542.136,48 (Vorjahr: EUR 31.187.151,71)		
- davon aus der Abzinsung EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 599.172,72)		
12. Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	46.568.937,49	36.374.927,22
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-27.279.804,85	-27.871.945,07
- davon an verbundene Unternehmen EUR 2.107.723,14 (Vorjahr: EUR 2.642.596,15)		
- davon aus Aufzinsung 20.319,70 (Vorjahr: EUR 41.059,99)		
14. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	0,00	-8.543.937,49
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	21.130.346,44	5.312.076,64
16. Außerordentliche Erträge	0,00	96.931.380,00
17. Außerordentliches Ergebnis	0,00	96.931.380,00
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-92.335,18	-189.097,95
19. Sonstige Steuern	-20.658,57	-52.719,19
20. Jahresüberschuss	21.017.352,69	102.001.639,50
21. Gewinnvortrag	37.066.545,18	50.947.026,54
22. Entnahme aus anderen Rücklagen	0,00	480.615,37
23. Erwerb eigener Anteile	0,00	- 108.955.577,40
24. Veräußerung eigener Anteile	55.835.577,40	53.120.000,00
25. Zuführung zu Anderen Gewinnrücklagen	- 246.297,45	- 234.318,33
26. Bilanzgewinn	113.673.177,82	97.359.385,68

**TAG Immobilien AG
Hamburg**

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Grundlagen

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 der TAG Immobilien AG, Hamburg, (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie unter Beachtung des Aktiengesetzes erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die Angaben im Anhang sind teilweise in Tausend Euro (TEUR) dargestellt. Bei Abweichungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung handelt es sich um Rundungsdifferenzen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, ausgewiesen.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Grundstücke und Gebäude des Anlagevermögens werden mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert, soweit eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung eingetreten ist. Im Fall des Wegfalls der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften Wertaufholungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Werts der Objekte erfolgt durch einen externen Gutachter anhand des DCF-Verfahrens. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen Ein- und Auszahlungen über einen Detailbetrachtungszeitraum von 10 Jahren prognostiziert. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien. Für die im Bestand befindlichen Objekte wurden die jeweils relevanten Märkte analysiert und die Bruttokapitalwerte durch Abzug der auf den jeweils relevanten Märkten zu berücksichtigenden Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert als beizulegenden Wert überführt.

Aufwendungen für die Teil- oder Komplettsanierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung der Gebäude führen. Angesetzt werden die zulässigen Mindest-Herstellungskosten. Eine Aktivierung von Finanzierungskosten erfolgt nicht.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. Nennwerten abzüglich erforderlicher Abschreibungen bilanziert. Zuschreibungen werden in Folgejahren vorgenommen, wenn der Grund für eine Wertminderungen entfällt. Der beizulegende Zeitwert ermittelt sich dabei aus dem Reinvermögen unter Zugrundelegung der Hebung der stillen Reserven und Lasten der Vermögensgegenstände und Schulden.

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten abzüglich erforderlicher Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich einer bestimmten Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet.

Die Steuerrückstellungen werden in Höhe der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert. Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem diesem Anhang beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen werden in Höhe von TEUR 3.323 (Vorjahr: TEUR 253) Steuererstattungsansprüche ausgewiesen.

Wertpapiere

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2013 eigene, in Vorjahren ausgegebene Wandelanleihen für TEUR 107.143 zurückgekauft und aufgrund der Marktfähigkeit im Umlaufvermögen ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2015 wurden weitere Wandelanleihen mit einem Nominalwert von TEUR 46.344 und einem Buchwert von TEUR 70.696 vernichtet. Der Abgangsverlust beträgt TEUR 24.352. Zum 31. Dezember 2014 wurden Wandelanleihen mit einem Nominalwert von TEUR 12.266, einem Buchwert von TEUR 22.299 und einem Abgangsverlust von TEUR 10.033 vernichtet.

Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2015 EUR 136.596.330,00 (Vorjahr: EUR 131.712.859,00) und ist eingeteilt in 136.596.330 (Vorjahr: 131.712.859) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft mehrfach durch Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen um TEUR 4.883 erhöht.

Die TAG hat im Februar 2015 2 Mio. Stück eigene Aktien zum Tausch für weitere 3,6 Mio. Aktien der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG verwendet. Im November 2015 wurden bislang noch von der TAG selbst gehaltene 4.727.178 Aktien zum ursprünglichen Rückkaufspreis von EUR 9,30 je Aktie an eine 100%ige Tochtergesellschaft weiterveräußert. Diese Tochtergesellschaft verfügt damit zum Stichtag über einen Bestand von 11.127.178 TAG Aktien, das entspricht rund 8% des Grundkapitals.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien

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

- Durch das bedingte Kapital 2010/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2010 zurückgeht, ist das Grundkapital durch weitere 9,8 Mio. Aktien erhöht. Dieses bedingte Kapital dient der Unterlegung der Wandelschuldverschreibung über EUR 66,6 Mio. (WKN A1E89W) die mit Wirkung zum 31. Dezember 2015 von der Gesellschaft gekündigt worden ist. Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten erhöhte sich das Grundkapital aus dieser Wandelschuldverschreibung um 4.883.471 Stückaktien.
- Durch das bedingte Kapital 2011/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 26. August 2011 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 15 Mio. Aktien erhöht. Es dient der Unterlegung der Wandelschuldverschreibung mit einem Betrag von EUR 85,3 Mio. (WKN A1PGZM). Wandlungsrechte sind noch nicht ausgeübt.
- Durch das bedingte Kapital 2013/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 14. Juni 2013 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 13 Mio. Stückaktien erhöht. Diese Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, als 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 2015 kein Gebrauch gemacht.

Kapitalrücklage

Die Veränderung der Kapitalrücklage im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen des laufenden Geschäftsjahres von TEUR 31.897 (Vorjahr: TEUR 2.354).

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen betragen TEUR 527 (Vorjahr: TEUR 280).

Bilanzgewinn

Aus dem Bilanzgewinn wurden im laufenden Geschäftsjahr Ausschüttungen in Höhe von TEUR 60.293 (Vorjahr: TEUR 45.954) geleistet.

Der im Bilanzgewinn enthaltene Gewinnvortrag beträgt TEUR 37.067 (Vorjahr: TEUR 50.947).

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen in Höhe von TEUR 2.572 (Vorjahr: TEUR 1.523), für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 1.359 (Vorjahr: TEUR 819), für nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 174 (Vorjahr: TEUR 545) sowie Aufwendungen für Bewertungsgutachten in Höhe von TEUR 411 (Vorjahr: TEUR 28).

Anleihen

Am 13. Mai 2010 hat die Gesellschaft 300.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100,00 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen betrug TEUR 30.000. Die Wandelschuldverschreibung wurde mit

6,375% p.a. verzinst und hatte eine Laufzeit bis zum 13. Mai 2015. Im Geschäftsjahr 2013 erklärte die Gesellschaft die Kündigung der ausstehenden Wandelanleihen. Von den Schuldverschreibungen wurden 26.791 Stück (TEUR 2.679) in Aktien der Gesellschaft gewandelt. Die restlichen Schuldverschreibungen in Höhe eines Nennbetrags von TEUR 27.266 hat die Gesellschaft zurück gekauft. Zum 31. Dezember 2014 hatte die Gesellschaft Schuldverschreibungen in Höhe eines Nennbetrags von TEUR 12.266 vernichtet. Zum 31. Dezember 2015 wurden die übrigen Schuldverschreibungen in Höhe des Nennbetrages TEUR 15.000 vernichtet.

Weitere 9.000.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 7,40 wurden am 10. Dezember 2010 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen betrug TEUR 66.600. Die Wandelschuldverschreibung wurde mit 6,5% p.a. verzinst und hatte eine Laufzeit bis zum 10. Dezember 2015. Von diesen Schuldverschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2015 4.883.471 Stück (TEUR 31.113) zu einem Wandlungspreis von EUR 6,3717 in Aktien der Gesellschaft gewandelt. Weitere Schuldverschreibungen in Höhe des restlichen Nennbetrags von TEUR 31.344, die die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 zurück gekauft hatte, wurden im Geschäftsjahr 2015 vernichtet.

Weitere 853 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 wurden am 28. Juni 2012 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen betrug TEUR 85.300. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 5,5% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 28. Juni 2019. Der aktuelle Wandlungspreis zum Stichtag für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 7,83. Hiervon hat die Gesellschaft Schuldverschreibungen in Höhe eines Nennbetrags von TEUR 10.800 im Geschäftsjahr 2013 zurück gekauft.

Im August 2013 hat die Gesellschaft 200.000 Unternehmensanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 ausgegeben. Der Nominalbetrag beträgt TEUR 200.000. Die Anleihe wird mit 5,125% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Im Februar 2014 wurde diese Anleihe um weitere EUR 110 Mio. auf dann EUR 310 Mio. aufgestockt. Diese Aufstockung erfolgt zu 103% des Nominalbetrags, woraus sich eine effektive Verzinsung von 4,3% errechnet.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von insgesamt TEUR 52.562 (Vorjahr: TEUR 19.153) haben mit TEUR 52.562 (Vorjahr: TEUR 6.761) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und mit TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 12.392) eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch die Verpfändung von Anteilen an verbundenen Unternehmen sowie durch Grundschulden an Immobilien besichert.

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen von insgesamt TEUR 520.300 (Vorjahr: TEUR 598.941) haben mit TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 78.641) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, mit TEUR 520.300 (Vorjahr: TEUR 395.300) eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren und in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 125.000) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind unbesichert und verfügen in voller Höhe über eine Laufzeit von bis zu einem Jahr. Im Vorjahr waren TEUR 90.822 innerhalb eines Jahres und TEUR 2.721 in mehr als einem und weniger als fünf Jahren fällig.

Alle anderen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind unbesichert.

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die TAG hat Bürgschaften in Höhe von TEUR 14.500 (Vorjahr: TEUR 64.230) zugunsten verbundener Unternehmen übernommen. Daneben bestehen Patronatserklärungen für verbundene Unternehmen über EUR 628,6 Mio. Die gewährten Patronatserklärungen decken bestehende und zukünftige Verpflichtungen ab. Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der verbundenen Unternehmen rechnet die TAG derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

Ferner bestehen zum 31. Dezember 2015 wesentliche finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Kaufverträgen für Software mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr von TEUR 3.488 (Vorjahr: TEUR 4.086) und mit einer Laufzeit von über einem und bis zu fünf Jahren von TEUR 1.847 (Vorjahr: TEUR 2.837).

Latente Steuern

Zum 31. Dezember 2015 ergeben sich passive latente Steuern aus temporären Differenzen, die im Wesentlichen auf dem Ansatz von Rücklagen und bereits übertragenen stillen Reserven nach § 6b EStG beruhen. Aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen ergäbe sich insgesamt ein aktivischer Überhang an latenten Steuern, der wegen des ausgeübten Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB zum 31. Dezember 2015 nicht bilanziert wird. Bei der Berechnung der latenten Steuern wird ein Gesamtsteuersatz von 32,275% zugrunde gelegt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt und beinhalten ausschließlich Mieteinnahmen aus einer Immobilie.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus Konzernumlagen für Personal- und Sachkosten in Höhe von TEUR 41.893 (Vorjahr: TEUR 38.699), Erträge aus einem Besserungsschein mit einem verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 9.966 (Vorjahr: TEUR 0) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 119).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der Vernichtung von Wandelschuldverschreibungen von TEUR 24.352 (Vorjahr: TEUR 10.033), Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, in Höhe von TEUR 4.632 (Vorjahr: TEUR 5.559), EDV-Kosten von TEUR 1.669 (Vorjahr: TEUR 2.477), Raumkosten von TEUR 2.619 (Vorjahr: TEUR 2.350), Kfz- und Reisekosten von TEUR 1.258 (Vorjahr: TEUR 1.228) und Kostenumlagen von verbundenen Unternehmen von TEUR 654 (Vorjahr: TEUR 905).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 189) betreffen in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 105) einen Ertrag Gewerbesteuer für Vorjahre.

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten periodenfremde Aufwendungen für Umsatzsteuer aus Vorjahren von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 40) sowie Aufwendungen für Kraftfahrzeugsteuern in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 12).

SONSTIGE ANGABEN

Beteiligungsverhältnisse

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes gem. § 285 Nr. 11 HGB stellt sich wie folgt dar:

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung	über	Eigenkapital	Ergebnis
		%	Position	31.12.15 TEUR	2015 TEUR
1	TAG Immobilien AG				
2	Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	1, 33	79.639	0
3	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	100,00	2	8.648	0
4	Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	2	1.038	16
5	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	100,00	2	946	0
6	G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	100,00	4	-390	-7
7	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	100,00	10, 33	177	25
8	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00	2	30	1
9	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	100,00	2	5.140	325
10	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	2	1.031	0
11	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	100,00	2	26	0
12	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	100,00	2	1.482	105
13	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100,00	2	150	0
14	TAG Handwerkerservice GmbH, Hamburg (vormals: Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungs GmbH, Hamburg)	100,00	12	54	0
15	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100,00	12	273	6
16	BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00	2	486	360
17	BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg	100,00	2	37	3

18	TAG Wohnen & Service GmbH, Hamburg	100,00	1, 33	-8.719	7.656
19	TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Hamburg	100,00	18	59	3
20	Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Hamburg	100,00	18	40	-7
21	Fürstenberg`sche Häuser GmbH, Hamburg	100,00	18	-3.223	-5
22	TAG Brandenburg-Immobilien GmbH, Hamburg (vormals: Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Hamburg)	100,00	2	37	0
23	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Hamburg	100,00	18, 20	-2.090	229
24	Ingenieur-Kontraktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigbau mit beschränkter Haftung i. L., Leipzig	100,00	18	-13	0
25	TAG Potsdam-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	33	146.365	649
26	TAG Immobilien Infrastruktur GmbH, Hamburg	100,00	25	25	0
27	TAG Immobilien Wohn-Invest GmbH, Hamburg	100,00	25	1.035	0
28	TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Hamburg	100,00	25	5.025	0
29	TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH, Hamburg	100,00	25	5.025	0
30	TAG Immobilien Service GmbH, Hamburg	100,00	25	426	0
31	TAG Finance Holding GmbH, Hamburg	100,00	33	-637	-653
32	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	100,00	31	103.793	5
33	TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg	100,00	1	354.690	0
34	TAG Nordimmobilien GmbH, Hamburg (vormals: TAG Nordimmobilien S.à r.l., Luxemburg)	100,00	33	15.882	0
35	TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg	100,00	33	5.000	5
36	TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH, Hamburg	100,00	33	14.152	-575
37	TAG 1. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	36	1.053	0
38	TAG 2. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	36	1.027	0

39	TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	33	7.234	0
40	TAG Marzahn-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	33	25	0
41	TAG SH-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	33	4.268	0
42	TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	33	5.821	0
43	TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	33	7.717	-225
44	TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	33	6.512	0
45	TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	33	6.983	0
46	TAG Chemnitz-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	33	488	0
47	TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	33	368	0
48	TAG Wohnen GmbH, Hamburg	100,00	33	199.571	0
49	TAG Stadthaus am Anger GmbH, Hamburg	100,00	33	2.908	906
50	TAG TSA Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	100,00	33	25	0
51	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	98,06	12, 33	-1.469	-396
52	TAG Wohnungsgesellschaft Berlin- Brandenburg mbH, Berlin	94,82	25	8.605	-1.243
53	TAG Bartol Immobilien GmbH, Hamburg	94,80	2	11.782	0)*
54	TAG Certram Immobilien GmbH, Hamburg	94,80	2	12.852	0)*
55	TAG Sivaka Immobilien GmbH, Hamburg	94,80	2	9.934	0)*
56	TAG Zidal Immobilien GmbH, Hamburg	94,80	2	7.943	0)*
57	TAG Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH, Hamburg	94,00	60	746	113
58	TAG Wohnungsgesellschaft Gera- Bieblach Ost mbH, Hamburg	94,00	60	183	0
59	TAG Wohnungsgesellschaft Gera- Debschwitz mbH, Hamburg	94,00	60	279	0

60	TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Hamburg	94,00	25	76.667	2.589
61	TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg (vormals: Grasmus Holding B.V., Maastricht, Niederlande)	88,02	33, 64	4.913	821
62	Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	88,02	33, 71	21.525	0
63	Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	88,02	33, 71	121	0
64	Colonia Real Estate AG, Hamburg	87,25	1	248.520	-2.007
65	Colonia Wohnen GmbH, Hamburg	87,25	64	139.892	0
66	Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	87,25	64	22	2
67	Colonio Portfolio Ost GmbH, Hamburg	87,25	65	-2.862	0
68	Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg	87,25	65	31.887	0
69	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	87,25	65	580	126
70	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	87,25	65	6.524	711
71	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg	87,25	65	63.661	0
72	Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg	87,25	68	1	0
73	FC REF I GmbH, Grünwald	80	1	-289	-195
74	FC REF II GmbH, Grünwald	80	1	-289	-195
75	GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	50	2	137	-63
76	Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	50	2	34	0
77	Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l., Luxemburg	20	1	-458 *	-11.101 *

)* Geschäftsjahr vom 01.07.-31.12.2015

* Angaben basieren auf dem Lux GAAP-Abschluss für den Zeitraum vom 31. Mai bis zum 31. Dezember 2014.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2015 der Gesellschaft berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von TEUR 708 (Vorjahr: TEUR 534) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 520 (Vorjahr: TEUR 384), Honorare für andere Bestätigungsleistungen von TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 107), für Steuerberatungsleistungen von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 43) sowie für sonstige Leistungen von TEUR 59 (Vorjahr: TEUR 2). Die Honorare für Abschlussprüfungsleistungen beinhalten Nachbelastungen in Höhe von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 104) für das Vorjahr.

Vorstand

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

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

Gesamtbezüge des Vorstands

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

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

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

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2015 waren:

- Herr Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (Vorsitzender)
 - Sirius Real Estate Limited, Guernsey
 - Fair Value REIT AG, München (Vorsitzender, seit Februar 2015)
 - 1801 Deutsche Leibrente AG (Vorsitzender, seit Juli 2015)
- Herr Lothar Lanz, Diplom-Kaufmann, München (stellvertretender Vorsitzender)
 - Axel Springer SE, Berlin
 - Zalando SE, Berlin
 - Home24 AG, Berlin (Vorsitzender, seit September 2015)
 - Dogan TV Holding A.S., Istanbul, Türkei
 - Bauwert AG, Bad Kötzting (Vorsitzender, seit Dezember 2015)
- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin
 - Colonia Real Estate AG, Hamburg
- Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht, Diplom-Ingenieur, Berlin
- Frau Wencke Röckendorf, kaufmännische Angestellte, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin (bis 31. Januar 2015)
- Herr Harald Kintzel, Rechtsanwalt, Berlin, Arbeitnehmervertreter (ab 1. Mai 2015)
- Herr Marco Schellenberg, Immobilienkaufmann, Berlin, Arbeitnehmervertreter (ab 1. Mai 2015)

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

Anzahl der Arbeitnehmer

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2015 559 (Vorjahr: 513) und im Jahresdurchschnitt 549 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 514).

Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG

Die Gesellschaft erhielt im Geschäftsjahr 2015 nachfolgende Mitteilungen gem. § 21 WpHG:

- Der TAG Immobilien AG wurde die Stimmrechtsmitteilung der **The Capital Group Companies, Inc.**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika bekannt gegeben, wonach der indirekt gehaltene Stimmrechtsanteil der Gesellschaft zum 23.01.2015 die Schwelle von 5% überschritten hat und an diesem Tag 5,23% betragen hat.
- Am gleichen Tag wurde der TAG Immobilien AG mitgeteilt, dass der Anteil der **Capital Research and Management Company**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika ebenfalls zum 23.01.2015 der Stimmanteil 5,23% indirekt gehaltener Stimmen betrug.
- Die **Capital Group International, Inc.**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika hat zum 26.02.2015 die Schwelle von 3% indirekt gehaltener Stimmrechtsanteile überschritten und ihr Anteil betrug 3,09% zu diesem Datum.
- Zum 10.03.2015 hielt die **Capital Guardian Trust Company**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika 3,33% indirekter Stimmrechtsanteile an der TAG Immobilien AG.
- Die **Flossbach von Storch SICAV**, Strassen, Luxemburg hat der TAG mitgeteilt, dass ihr direkt gehaltener Stimmrechtsanteil zum 22.01.2015 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 9,98% betrug.
- Die **Flossbach von Storch Invest S.A.**, Luxemburg, Luxemburg als auch die **Flossbach von Storch AG**, Köln, Deutschland haben uns eine Beteiligung über Stimmrechtsanteile in Höhe von insgesamt 9,99% zum 30.03.2015 zugemeldet. Hiervon wurden zu diesem Tag 8,42% respective 9,99% indirekt gehalten bzw. zugerechnet. Zum 05.05.2015 erhöhte sich der gehaltene Anteil beider meldenden Gesellschaften auf 10,01%. Der Anteil indirekt gehaltener Stimmen betrug bei Flossbach von Storch Invest S.A. 8,32%, der Anteil zugerechneter Stimmen bei Flossbach von Storch AG 10,0%.
- Der TAG Immobilien AG wurde im Januar 2016 über eine Bestandsmitteilung der **Flossbach von Storch AG**, Köln, Deutschland mitgeteilt, dass der Anteil zum 26.11.2015 12,73% betrug. Der Anteil von Flossbach von Storch SICAV betrug zum 26.11.2015 laut Bestandsmitteilung 9,44%.
- Die **BlackRock Financial Management, Inc.** und die **BlackRock, Inc.**, beide New York, NY, U.S.A. sowie die **BlackRock Holdco 2, Inc.**, Wilmington, DE, U.S.A. haben der TAG Immobilien AG mitgeteilt, dass ihr indirekt gehaltener Stimmrechtsanteil am 24.02.2015 3,03% betragen hat. Mit Datum vom 26.02.2015 verminderten sich die indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 2,66%.
- Der TAG wurde von **MFS International Value Fund**, Boston, Vereinigte Staaten von Amerika eine Schwellenunterschreitung unter 5% mit einer direkten Stimmrechtsbeteiligung in Höhe von 4,99% zum 08.04.2015 gemeldet.
- Die **SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.**, München, Deutschland hat der TAG im Rahmen der Hauptversammlung der TAG mitgeteilt, dass ihr indirekt gehaltener Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft die Schwellen von 3% und 5% der

Stimmrechte überschritten hat und zum 10.06.2015 5,92% betragen hat. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die Helaba Invest Kapitalgesellschaft mbH gehalten, deren Stimmrechtsanteil an der TAG Immobilien AG 3% oder mehr beträgt.

Nach der Hauptversammlung der TAG Immobilien AG am 19.06.2015 beträgt der indirekt gehaltene Stimmrechtsanteil der SdK wiederum 0%.

- Der TAG Immobilien AG wurde die Stimmrechtsmitteilung der **CF Ruffer Investment Funds**, London, Großbritannien bekanntgegeben, wonach der indirekt gehaltene Stimmrechtsanteil der Gesellschaft zum 31.03.2015 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und an diesem Tag 2,59% betragen hat.
- Am gleichen Tag wurde der TAG Immobilien AG mitgeteilt, dass der Anteil der **CF Asperior Investment Funds**, London, Großbritannien ebenfalls zum 31.03.2015 die Schwelle von 3% unterschritten hat und der Stimmanteil 2,27% indirekt gehaltener Stimmen betrug.
- Darüber hinaus meldete die **Capita Financial Managers Limited**, London, Großbritannien zum 31.03.2015 die Schwellenunterschreitung von 5% eines indirekt gehaltenen Stimmrechtsanteils an der TAG Immobilien AG. An diesem Tag betrug der Anteil 4,96% zugerechneter Stimmen.
- Die **Ruffer LLP**, London, Großbritannien meldete einen indirekt gehaltenen Stimmrechtsanteil zum 24.11.2015 in Höhe von 9,96% und damit eine Schwellenunterschreitung von 10%.
- Der TAG Immobilien AG wurde im Januar 2016 über eine Bestandmitteilung der **Universal-Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung**, Frankfurt am Main, Deutschland ein Anteil der Stimmrechte in Höhe von 8,97% zum 26.11.2015 gemeldet.
- Der TAG Immobilien AG wurde im Januar 2016 über eine Bestandmitteilung der **Sun Life Financial Inc.**, Toronto, Ontario, Kanada mitgeteilt, dass der Anteil der Stimmrechte zum 26.11.2015 11,84% betrug.

Darüber hinaus gelten unverändert folgende Mitteilungen gem. § 21 WpHG:

- Der TAG wurde von Helaba Invest Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt, Deutschland, eine Stimmrechtsbeteiligung am Unternehmen in Höhe von 5,16% zum 3.12.2013 gemeldet. Diese Beteiligung wurde in voller Höhe durch zugerechnete Stimmen erreicht.
- Durch Taube Hodson Stonex Partners LLP, London, UK wurde der TAG eine Beteiligungshöhe von 5,32% zum 24.06.2013 gemeldet. Hierbei wurden alle Stimmen zugerechnet.
- Zuletzt hat die TAG Immobilien AG gemäß §26 Abs.1 Satz 2 WpHG mitgeteilt, dass ihr Anteil an eigenen Aktien am 24.10.2014 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten und an diesem TAG 9.997% betragen hat.
- Der TAG Immobilien AG wurde die Stimmrechtsmitteilung der Capital Income Builder, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika bekannt gegeben, wonach der

Stimmrechtsanteil der Gesellschaft zum 23.09.2014 die Schwelle von 3% überschritten hat und an diesem Tag 3,09% betragen hat.

- Schließlich wurde durch die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Karlsruhe, Deutschland, der TAG eine Schwellenüberschreitung von 10% auf eine Beteiligungshöhe von 10,14% zum 5.11.2013 gemeldet. Hierbei wurden alle Stimmen direkt gehalten.

Damit verbunden hat die Gesellschaft eine Meldung gem. §27a WpHG gemacht, aus der folgende Punkte hervorgehen:

1. Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinnen.
2. Die Gesellschaft beabsichtigt, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
3. Die Gesellschaft strebt keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsratsorganen der TAG an.
4. Die Gesellschaft strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der TAG an, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik.
5. Zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte an der TAG handelte es sich zu 100% um Eigenmittel.

Entsprechenserklärung nach § 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 2016



Claudia Hoyer
(COO)



Martin Thiel
(CFO)



Dr. Harboe Vaagt
(CLO)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Hamburg, 8. März 2016



Claudia Hoyer
(COO)



Martin Thiel
(CFO)



Dr. Harboe Vaagt
(CLO)

Anlagenpiegel für das Geschäftsjahr 2015
TAG Immobilien AG, Hamburg

Anlage A zum Anhang

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert		
	01.01.2015		31.12.2015		01.01.2015		31.12.2015		31.12.2014		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.022.982,40	695.237,48	-103.510,95	180.332,67	7.795.041,60	3.416.334,53	1.465.369,43	-29.328,10	4.852.375,86	2.942.665,74	3.606.647,87
2. Geleistete Anzahlungen	180.332,67	0,00	0,00	-180.332,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.332,67
	7.203.315,07	695.237,48	-103.510,95	0,00	7.795.041,60	3.416.334,53	1.465.369,43	-29.328,10	4.852.375,86	2.942.665,74	3.786.980,54
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und Bauten	4.414.397,92	0,00	0,00	4.414.397,92	3.040.318,33	32.577,66	0,00	3.072.895,99	1.341.501,93	1.374.079,59	1.374.079,59
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.925.903,15	375.950,21	0,00	3.301.853,36	1.290.467,25	802.524,26	0,00	2.092.991,51	1.208.861,85	1.635.435,90	1.635.435,90
	7.340.301,07	375.950,21	0,00	7.716.251,28	4.330.785,58	835.101,92	0,00	5.165.887,50	2.550.363,78	3.009.515,49	3.009.515,49
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	766.764.662,21	23.805.000,00	0,00	0,00	790.569.662,21	15.121.576,94	0,00	0,00	15.121.576,94	775.448.085,27	751.643.085,27
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	22.058.518,67	0,00	22.058.518,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.058.518,67
3. Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
	788.823.181,88	29.595.000,00	22.058.518,67	0,00	796.359.663,21	15.121.576,94	0,00	0,00	15.121.576,94	775.448.086,27	773.701.604,94
	803.366.798,02	30.666.187,69	21.955.007,72	0,00	811.870.956,09	22.868.697,05	2.300.471,35	-29.328,10	25.139.840,30	780.941.115,79	780.498.100,97

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 9. März 2016

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Madsen
Wirtschaftsprüfer

Krüger
Wirtschaftsprüfer

Kontakt

TAG Immobilien AG Hamburg
Steckelhörn 5
20457 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 380 32-300

Fax: +49 (0) 40 380 32-388

ir@tag-ag.com