

2014



Jahresabschluss 2014

**TAG**  
Immobilien AG

# **TAG Immobilien AG, Hamburg**

## **Lagebericht und Jahresabschluss 2014 nach HGB**

### **Inhaltsübersicht**

<b>Lagebericht Jahresabschluss</b>	<b>3</b>
Bilanz	<b>32</b>
Gewinn- und Verlustrechnung	<b>34</b>
<b>Anhang</b>	<b>35</b>
<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter</b>	<b>58</b>
<b>Bestätigungsvermerk</b>	<b>59</b>
<b>Kontakt</b>	<b>61</b>

**TAG Immobilien AG  
Hamburg**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014**

**I. Grundlagen der Gesellschaft und des Konzerns**

**Überblick über die TAG Immobilien AG (im Folgenden TAG AG) und Konzernstrategien**

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

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

- Erwerb verschiedener Wohnportfolios in Nord- und Ostdeutschland mit insgesamt rund 8.900 Einheiten
- Veräußerung des wesentlichen Teils des Gewerbeimmobilienportfolios durch Verkauf der Mehrheitsbeteiligung an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH im März bzw. Mai 2014
- Verkauf von rund 3.500 Wohneinheiten in Berlin im November und Dezember 2014
- Verschmelzung der TAG Administration GmbH sowie der TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG auf die TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH („TAG BI“) und Realisierung eines Verschmelzungsergebnisses von rund EUR 96 Mio.
- Rückkauf von rund 10% eigener Aktien in einem Gesamtvolumen von EUR 122 Mio. im September und Oktober 2014
- Aufstockung einer in 2013 emittierten Unternehmensanleihe um weitere EUR 110 Mio. im Februar 2014 und Emission einer weiteren Unternehmensanleihe über EUR 125 Mio. im Juni 2014
- Fortsetzung des Projekts zur Vereinheitlichung von Prozessen und Implementierung einer neuen ERP-Software durch Umstellung des IT-Systems auf eine konzerneinheitliche SAP-Lösung

Der Buchwert aller in der TAG-Gruppe gehaltenen Immobilien belief sich zum 31. Dezember 2014 auf insgesamt EUR 3,4 Mrd. nach EUR 3,6 Mrd. zum 31. Dezember 2013. Die Mietumsätze betragen, ohne den aufgegebenen Geschäftsbereich Gewerbeimmobilien, in 2014 EUR 249 Mio. (Vorjahr EUR 230 Mio.).

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

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

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

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

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

Grundlagen einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes sind ein hochwertiges, renditestarkes, aktiv gemanagtes Immobilienportfolio, sichere Zahlungsströme und eine gesicherte Fremdfinanzierung der Bestände sowie nicht zuletzt eine transparente und klare Corporate Governance. Parallel hierzu soll die TAG-Aktie weiterhin als rendite- und dividendenstarkes Investment von Anlegern wahrgenommen werden.

## Konzernstruktur und Organisation der TAG

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

Die wichtigsten Gesellschaften der TAG-Gruppe sind die TAG Potsdam-Immobilien GmbH, die Colonia Real Estate AG, die TAG Wohnen GmbH und die Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH. Die TAG Potsdam, die Colonia sowie der Bau-Verein verfügen ihrerseits über Tochtergesellschaften und bilden daher auch 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 79% 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 im Segment Wohnen in jeder Region über einen eigenen LIM, der das gesamte Portfolio verwaltet. Die LIMs sind dem Vorstand (und hier dem COO) direkt unterstellt. In regelmäßigen Treffen tauschen sich die LIMs untereinander aus und sorgen für eine einheitliche Umsetzung der zentral gesteuerten Unternehmensstrategie und der Vorstandsentscheidungen. Bei Akquisitionen und Ankäufen wird regelmäßig die Expertise und Erfahrung der LIMs genutzt. Daneben werden durch ein zentrales Immobilienmanagement Abläufe vereinheitlicht, überregionale Rahmenverträge ausgehandelt sowie Produkte und Dienstleistungen gruppenübergreifend geprüft.

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

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

## **Forschung und Entwicklung**

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

## **Lage der deutschen Immobilienwirtschaft**

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

## **Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes**

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

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

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

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

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

### Norddeutschland (Segmente Hamburg, Salzgitter und Rostock)

Die „Region Norddeutschland“, mit der Hansestadt Hamburg als ihrem ökonomischen und kulturellen Zentrum, erstreckt sich in der TAG Verwaltung über Bremen bis nach Wilhelmshaven, gen Norden bis nach Schleswig-Holstein und im Osten über die Küstenregion Mecklenburg-Vorpommerns.

Hamburg ist die zweitgrößte Stadt Deutschlands – nach Berlin mit rund 1,7 Millionen Einwohnern. Die Attraktivität Hamburgs spiegelt sich unter anderem in der stetig zunehmenden Bevölkerungszahl wieder, über die Hälfte der Haushalte sind Singlehaushalte. Hamburgs starker Anstieg bei der Anzahl der Haushalte und die geringe Bautätigkeit, kombiniert mit einer niedrigen Leerstandsrate bewirkt einen Anstieg der Mieten.

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

Salzgitter befindet sich im südöstlichen Niedersachsen, auf der Achse der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. In diesem Gebiet wohnen rund 4 Millionen Menschen auf einer Fläche von 19.000 km<sup>2</sup>. Salzgitter selbst ist eine Flächenstadt, die sich mit ihren 31 Stadtteilen auf über 224 km<sup>2</sup> erstreckt. Im Dezember 2014 zählte Salzgitter über 101.213 Einwohner. Eine Reihe von großen, internationalen Unternehmen unterhält Betriebsstätten in der Region, darunter die Salzgitter AG, Volkswagen, Alstom, MAN, Bosch und IKEA und macht Salzgitter mit seinen über 50.000 Arbeitsplätzen zu einem der führenden Industriestandorte in Niedersachsen. Die Arbeitslosenquote liegt dort Ende Dezember bei 9,2%.

Das TAG Portfolio der Region Salzgitter umfasst insgesamt rund 9.200 Einheiten, der Leerstand beträgt 15,5%. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im TAG Portfolio der Region Salzgitter beträgt Ende 2014 EUR 4,84/m<sup>2</sup>.

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

Auch das Portfolio der TAG in der Region Rostock ist im letzten Jahr von 1.390 Einheiten auf rund 4.900 Einheiten erweitert worden. Der Leerstand in der TAG Region beträgt zum Jahresende 7,3% bei einer Durchschnittsmiete von EUR 5,10 auf den Quadratmeter. Der Marktdurchschnitt in Rostock Stadt liegt bei einem Leerstand von 3,8% bei einer Durchschnittsmiete von EUR/m<sup>2</sup> 5,69 (Stand Oktober 2014).

### Berlin (Segment Berlin)

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

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

Die von der Politik im Frühjahr 2015 verabschiedete „Mietpreisbremse“ soll der beschriebenen Preisentwicklung Einhalt gebieten: Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt dürfen bei Neuvermietung nur noch höchstens 10% über der ortsüblichen Miete liegen. Berlin ist ein Mietermarkt, jedoch ist dieser nicht homogen, sondern jeder der 12 Bezirke besitzt seine ganz eigene Dynamik. Generell hat sich das Angebot an Mietwohnungen im unteren Preissegment seit 2012 in nahezu allen Bezirken erheblich reduziert. Das führt dazu, dass das Berliner Umland durch die Nähe zur Berliner City von der Attraktivität der Hauptstadt profitiert.

Das Portfolio der TAG in der Region Berlin hat sich im Berichtsjahr vorwiegend in Stadtlage um rund 3.500 Einheiten verringert, da Verkaufsoportunitäten gewinnbringend genutzt werden konnten. Der Bestand zum Jahresende belief sich auf 9.702 Einheiten, der Leerstand liegt bei 4,4%. Die TAG bewirtschaftet Portfolios mit jeweils rund 1.000 Einheiten, die im „grünen Gürtel“ Berlins liegen u.a. in Strausberg, Eberswalde und Bestensee. Diese



Kleinstädte sind über S-Bahnanbindung beziehungsweise Regionalzüge bequem zu erreichen. Westlich von Berlin in der Kleinstadt Nauen verwaltet die TAG ein Portfolio mit rund 3.000 Einheiten. Die in der Region Berlin zu verzeichnenden Mietsteigerungen sorgen dafür, dass die TAG mit einem durchschnittlichen Mietpreis von EUR/m<sup>2</sup> 5,12 ein gefragtes Produkt anbieten kann.

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

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

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

### Dresden

Dresden zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Sachsens Hauptstadt bestätigt den Zuzugstrend nach Osten und weist derzeit 541.304 Einwohner auf. Zur Attraktivität 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 bei 7,9%.

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

### Leipzig

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

Die positive konjunkturelle Entwicklung in Leipzig spiegelt sich auch im Wohnungssektor wider. Der durchschnittliche Mietpreis pro m<sup>2</sup> bei einer 30m<sup>2</sup> Ein- Zimmer- Wohnung betrug 2013 noch EUR 5,61 ein Jahr später lag der Preis bereits bei EUR 6,05.

Die TAG Immobilien AG hat das Portfolio in Leipzig weiter ausgebaut – 7.100 Einheiten gehören zum Bestand und werden zu günstigen Konditionen, am Markt angeboten. Der Mietpreis liegt bei EUR 4,84 pro m<sup>2</sup>, der Leerstand im Portfolio beträgt 6,7%.

### Thüringen/ Erfurt

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

Der positive Trend lässt sich auch an steigenden Wohnungsmieten ablesen. Die TAG Immobilien AG baute das Portfolio in Erfurt auf knapp 7.000 Einheiten aus. Der Leerstand beträgt in den Beständen 8%, die Durchschnittsmiete beträgt pro m<sup>2</sup> EUR 4,89.

### Gera

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

In Gera umfassen die Bestände der TAG knapp 7.500 Einheiten. Der Leerstand ist hier bei 10,7% der Mietzins liegt im Durchschnitt bei EUR/m<sup>2</sup> 4,53.

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

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

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

## **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.

## Akquisitionen

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

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

Ergänzend zu diesen Akquisitionen wurde ein bereits im Dezember 2013 erworbenes Portfolio in Ostdeutschland, nachdem bereits erste Übergaben zum 31. Dezember 2013 erfolgt sind, vollständig im ersten Halbjahr 2014 übernommen. Der Kaufpreis betrug EUR 70,5 Mio.

Für die bereits im Februar 2014 erfolgten Erwerbe von rund 4.000 Einheiten in Thüringen und Sachsen, die größtenteils zum 1. August 2014 übernommen wurden, ergab sich ein Kaufpreis von EUR 120,5 Mio.

Darüber hinaus konnte die TAG-Gruppe ihren Immobilienbestand im September 2014 mit weiteren rund 270 Einheiten in Sachsen-Anhalt und im Oktober 2014 mit rund 1.500 Einheiten in Sachsen stärken. Der Kaufpreis für beide Portfolien betrug rund EUR 49,1 Mio.

Im November 2014 wurden schließlich drei weitere Portfolien zu einem Kaufpreis von insgesamt EUR 124,5 Mio. erworben:

- Im Rahmen eines Share-Deals wurde ein Wohnimmobilienportfolio mit insgesamt rund 2.300 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von EUR 103,0 Mio. erworben. Die Immobilien verteilen sich auf verschiedene Bundesländer in Nord- und Ostdeutschland. 626 Wohneinheiten (rund 27% der erworbenen Wohneinheiten)

entfallen auf das Bundesland Thüringen und dort auf Nordhausen sowie auf das nahe Erfurt gelegene Stadtilm, einen weiteren regionalen Schwerpunkt bildet Norddeutschland mit 1.064 Einheiten (rund 47% der erworbenen Wohneinheiten), die sich unter anderem in Kiel und Itzehoe befinden. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten dieses Portfolios, und damit die Aufnahme in den Konzernabschluss der TAG, erfolgte jedoch erst nach dem Stichtag zum 31. Januar 2015.

- Daneben wurde ein Portfolio in Görlitz mit rund 550 Einheiten und einer Fläche von rund 34.300 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von EUR 12,9 Mio. erworben, das ebenfalls zum 31. Januar 2015 überging.
- Schließlich wurde ein Vertrag über rund 300 Wohneinheiten in Schwerin zu einem Kaufpreis von EUR 8,6 Mio. beurkundet. Die vermietbare Fläche liegt bei rund 16.450 m<sup>2</sup>. Bei diesem Portfolio erfolgte der Übergang bereits zum 31. Dezember 2014.

## Verkäufe

### Wohnimmobilien

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

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

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

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

### Gewerbeimmobilien

Im Geschäftsjahr schloss die TAG mit dem Verkauf von 80% der Geschäftsanteile an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH ihre Ausrichtung auf die Entwicklung und Bewirtschaftung

von Wohnimmobilien ab. Die Entkonsolidierung der Gesellschaft und damit der bilanzielle Abgang im Konzernabschluss der betreffenden Gewerbeimmobilien mit einem Buchwert von EUR 294 Mio. einschließlich der zugehörigen Kredite im Umfang von EUR 166 Mio. erfolgte zum 30. Mai 2014.

Im Einzelabschluss der TAG AG entstand ein Verlust aus dem Abgang der Beteiligung in Höhe von EUR 26,1 Mio. Zu den im Konzern verbleibenden Gewerbeimmobilien gehört unter anderem die selbst genutzte Unternehmenszentrale in Hamburg. Zu weiteren Einzelheiten wird auch auf die Ausführungen im Konzernanhang zur Entkonsolidierung dieser Gesellschaft verwiesen.

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

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

### **Verschmelzung von Tochtergesellschaften**

Im Geschäftsjahr wurden die TAG Administration GmbH sowie die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG auf die Tochtergesellschaft TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH („TAG BI“) verschmolzen. Die neu erhaltenen Anteile an der TAG BI wurden mit dem Zeitwert der untergehenden Anteile an den verschmolzenen Gesellschaften bewertet, woraus ein Ertrag von rund EUR 96,1 Mio resultierte.

### **Aktienrückkauf**

Vor dem Hintergrund hoher liquider Mittel, dem nicht in vollem Umfang attraktive Investitionsmöglichkeiten gegenüberstanden, haben Aufsichtsrat und Vorstand der TAG am 11. September 2014 beschlossen, eigene Aktien mit dem Ziel zurück zu kaufen, die hohe Liquidität der Gesellschaft sinnvoll zur Wertschöpfung für die Aktionäre zu verwenden. Das Rückerwerbsangebot wurde als öffentliches Erwerbsangebot im Wege einer sogenannten modifizierten „Holländischen Auktion“ mit einer Preisspanne von EUR 8,35 bis EUR 9,35 je Aktie durchgeführt. Insgesamt wurden 13.127.178 Aktien zu einem Preis von EUR 9,30 je Aktie zurückgekauft, davon wurden 4,87% an eine mittelbare Tochtergesellschaft zum Rückkaufspreis weiterverkauft.

Die TAG verfügt damit zum Stichtag 31. Dezember 2014 über einen Bestand an eigenen Aktien von 5,12% des Grundkapitals, dies entspricht 6.727.178 Aktien zu je 1 EUR. Der Betrag in Höhe von EUR 6.727.178,00 wurde vom gezeichneten Kapital abgesetzt. Der Restbetrag in Höhe von EUR 55,8 Mio. wurde von den Gewinnrücklagen und dem Bilanzgewinn abgesetzt.

### **Unternehmensanleihen**

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

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

Im Rahmen der Harmonisierung der IT-Landschaft und zur Anpassung der Einheitlichkeit der Prozesse in der Hausbewirtschaftung und der Buchhaltung wurde im Rahmen des "TAG 2.0" Projektes bereits im Geschäftsjahr 2012 mit der konzernweiten Einführung einer neuen ERP-Software begonnen. Die bestehenden ERP-Systeme im TAG-Konzern werden schrittweise auf SAP Promos migriert. Zum 1. Januar 2014 erfolgte bereits in rund der Hälfte des Bestandes der erfolgreiche roll-out von SAP Promos. Seit dem 1. Januar 2015 wird der gesamte Konzern auf dieser einheitlichen Verwaltungs- und Buchhaltungsplattform geführt. Hierdurch werden sich weitere Kosteneinsparungen und Effizienzgewinne ergeben, von denen unsere Mieter und Mitarbeiter profitieren werden.

### **c) Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

#### **Ertragslage**

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 64,6 Mio. in 2013 auf EUR 59,9 Mio. Davon entfallen auf die konzerninterne Kostenumlage EUR 38,7 Mio. (Vorjahr: EUR 32,3 Mio.). Sondereffekte ergaben sich im Geschäftsjahr aus einer weiteren Wertaufholung von Forderungen gegen Tochterunternehmen in Höhe von EUR 10,0 Mio. (Vorjahr: EUR 10,0 Mio.), aus der Wertaufholung von Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 17,7 Mio.), aus der Wertaufholung der Ausleihungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 1,1 Mio. sowie aus der Wertaufholung der im eigenen Bestand gehaltenen Wandelschuldverschreibungen in Höhe von EUR 4,3 Mio.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr von EUR 23,3 Mio. auf EUR 30,2 Mio. gestiegen. Dies beruht zum einen auf der Steigerung der Mitarbeiterzahl im Rahmen des Unternehmenswachstums, jedoch überwiegend auf Sondereffekten aufgrund eines im ersten Quartal 2014 erfolgten Wechsels im Vorstand der Gesellschaft sowie aus der Implementierung eines eigenen ERP-Projektteams.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen erhöhten sich auf EUR 2,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.). Die Veränderung betrifft im Wesentlichen die Implementierung der neuen ERP-Software sowie die Zentralisierung der IT-Landschaft.

Die Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist aufgrund von Sondereffekten mit EUR 55,1 Mio. (Vorjahr: EUR 21,3 Mio.) deutlich gestiegen. Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Teil der im eigenen Bestand gehaltenen Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert EUR 12,3 Mio. und einem Buchwert von EUR 22,3 Mio. vernichtet. Darüber hinaus entfällt auf Verluste aus Abgängen von Anteilen an verbundenen Unternehmen EUR 26,1 Mio., die die Veräußerung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH betreffen. Auf Rechts- und Beratungskosten entfallen EUR 5,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4,7 Mio.), auf Mieten auf EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.) sowie auf EDV-Kosten EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.).

Aus Ergebnisabführungsverträgen, die zum Teil auch im laufenden Geschäftsjahr neu abgeschlossen wurden, erzielte die TAG Immobilien AG im Geschäftsjahr 2014 einen Ertrag in Höhe von EUR 36,4 Mio. EUR (Vorjahr: EUR 3,7 Mio.).

Das Zinsergebnis ist im Berichtsjahr auf EUR 5,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,3 Mio.) gestiegen. Dabei erhöhten sich der Zinsertrag gegenüber verbundenen Unternehmen auf EUR 28,8 Mio. (Vorjahr: EUR 19,3 Mio.) und der Ertrag aus Avalprovisionen aus verbundenen Unternehmen auf EUR 3,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.). Der Zinsaufwand erhöhte sich insbesondere aufgrund des Aufwands aus den im Geschäftsjahr 2014 begebenen Unternehmensanleihen in Höhe von EUR 17,1 Mio. (Vorjahr: EUR 4,1 Mio.). Der Zinsaufwand gegenüber verbundenen Unternehmen verringerte sich leicht von EUR 3,6 Mio auf EUR 2,6 Mio.

Im Geschäftsjahr 2014 erzielte die TAG Immobilien AG einen Ertrag aus der Verschmelzung der TAG Administration GmbH sowie der TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG auf die TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH („TAG BI“) und der damit einhergehenden Kapitalerhöhung bei der TAG BI. Die neu erhaltenen Anteile an der TAG BI wurden mit dem Zeitwert der untergehenden Anteile an den verschmolzenen Gesellschaften bewertet, woraus ein Ertrag von rund EUR 96,1 Mio resultierte.

Insgesamt verringerte sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr von EUR 9,9 Mio. auf EUR 5,3 Mio. Der Jahresüberschuss nach Steuern beträgt EUR 102,0 Mio. gegenüber EUR 10,1 Mio. im Vorjahr.

## **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme stieg um EUR 214,5 Mio. auf EUR 1.623,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1.409,0 Mio.) im Berichtsjahr. Das Anlagevermögen erhöhte sich auf EUR 780,5 Mio. (Vorjahr: EUR 668,1 Mio.). Im Wesentlichen ist diese Entwicklung verursacht durch den Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen auf Grund der oben dargestellten Verschmelzung.

Im Geschäftsjahr erhöhte sich das Umlaufvermögen von EUR 740,9 Mio. auf EUR 842,9 Mio. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen der Anstieg aus den Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Maßnahmen des konzerninternen Cash Managements.

Die in 2013 zurückerworbenen eigenen Wandelanleihen waren zum Ende des Vorjahres in Höhe von EUR 4,3 Mio. wertberichtigt. Aufgrund der positiven Kursentwicklung im Geschäftsjahr 2014 wurde die Wertberichtigung aufgelöst. Darüber hinaus wurden zum 31. Dezember 2014 Wandelanleihen mit einem Nominalwert von TEUR 12.266 und einem Buchwert von TEUR 22.299 vernichtet. Zum 31. Dezember 2014 beträgt der Buchwert EUR 84,8 Mio. (Vorjahr: EUR 102,8 Mio.).

Die liquiden Mittel verringerten sich von EUR 50,5 Mio. auf EUR 40,5 Mio.

Das Eigenkapital verringerte sich leicht von EUR 899,1 Mio. Ende 2013 auf EUR 895,3 Mio. Ende 2014. Im Geschäftsjahr hat sich der Aktienrückkauf von 13.127.178 Aktien eigenkapitalmindernd ausgewirkt. Insgesamt wurden bei einem Preis von EUR 9,30 je Aktie ein Gesamtbetrag von EUR 122,1 Mio. für den Rückkauf aufgewendet. 6.400.000 Aktien wurden davon an eine mittelbare Tochtergesellschaft zum Rückkaufspreis weiterveräußert, so dass die TAG AG zum 31. Dezember 2014 5,12% beziehungsweise 6.727.178 eigene Aktien hält. Gleichzeitig wirkte sich die im Geschäftsjahr durchgeführte Dividendenzahlung in Höhe von EUR 46,0 Mio. für das Geschäftsjahr 2013 aus. Die Eigenkapitalquote verringerte sich damit im Geschäftsjahr 2014 auf 55,2 % gegenüber 63,8 % im Vorjahr.

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

Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) sowie sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 1,6 Mio. (Vorjahr EUR 0,9 Mio.).

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich insgesamt auf EUR 721,3 Mio. (Vorjahr: EUR 505,4 Mio.). Bereits im Februar 2014 erfolgte eine Aufstockung der in 2013 begebenen Unternehmensanleihe um weitere EUR 110,0 Mio. Im Juni 2014 hat die TAG eine weitere Anleihe im Volumen von EUR 125,0 Mio. begeben. Der Zinssatz beträgt 3,75% p.a. bei einer Laufzeit von sechs Jahren. Der Buchwert der Anleihen stieg in Folge dessen auf EUR 435,0 Mio. nach EUR 200,0 Mio. zum 31. Dezember 2013.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten von EUR 47,7 Mio. auf EUR 19,2 Mio. reduziert werden. Diese haben mit EUR 6,8 Mio. (Vorjahr: EUR 15,7 Mio.) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, mit EUR 12,4 Mio. (Vorjahr: EUR 15,7 Mio.) eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren und mit EUR 0 Mio. (Vorjahr: EUR 16,4 Mio.) eine Restlaufzeit von mehr 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 Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von EUR 73,4 Mio. auf EUR 93,5 Mio. ist im Wesentlichen auf konzerninterne Cash Management Maßnahmen zurückzuführen.

### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

Die Ertragslage der TAG AG ist aufgrund der Zukäufe im Immobilienbestand, der erfolgreichen Refinanzierungen des Vorjahres, und der weiteren Reduktion des Leerstands positiv. Des Weiteren hat das Verschmelzungsergebnis einen Ergebniseffekt von EUR 96,1 Mio. beigetragen. Die Eigenkapitalquote liegt mit 55,2% (Vorjahr EUR 63,8%) weiterhin auf einem gesunden Niveau. Die Gesellschaft und der gesamte Konzern verfügen über ausreichend Liquidität und sind nach Einschätzung des Vorstands wettbewerbsfähig finanziert.

### **Dividendenvorschlag**

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

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

### **Personal**

Die TAG selbst beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres 2014 – ohne Auszubildende – insgesamt 513 Mitarbeiter, (im Vorjahr 421 Mitarbeiter), 8 Mitarbeiter (Vorjahr 98 Mitarbeiter) sind derzeit noch in Tochtergesellschaften beschäftigt. Neben diesen Mitarbeitern sind im Konzern zum 31. Dezember 2014 134 (Vorjahr 98) als Hausmeister angestellt.

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

Dies gilt auch für die Nachwuchsförderung. Insgesamt werden derzeit in der TAG-Gruppe 45 Auszubildende sowie Mitarbeiter, die ein duales Studium der Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt der Immobilienwirtschaft im Unternehmen absolvieren, beschäftigt. Die



TAG strebt an, den künftig ausgebildeten Immobilienkauffrauen- und Kaufmännern an den verschiedenen Standorten Weiterbeschäftigungen anzubieten. Ein mit der technischen Universität Darmstadt geschlossener Kooperations- und Sponsoringvertrag dient der von der TAG unterstützten Nachwuchsförderung.

## **Organe**

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

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

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

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

### **e) Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren**

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

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

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

### **III. Nachtragsbericht**

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

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

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

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

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

#### **Prognosebericht**

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

Der konjunkturelle Ausblick für Deutschland ist leicht positiv. Konkret wird für das laufende Jahr erwartet, dass der Export nach wie vor eine bedeutende Stütze darstellt und ein Bruttoinlandsprodukt von etwa 1,5% erreicht werden kann, so die Erwartung der Bundesregierung in der Jahresprojektion aus Januar 2015. Auch gemäß den Prognosen der Bundesbank für das nächste Jahr wird die deutsche Wirtschaft insgesamt minimal zulegen können, es wird ein Wirtschaftswachstum von 1,0% prognostiziert. Trotz dieser verhaltenen Einschätzungen dürfte Deutschland seine starke Wettbewerbsposition behalten.

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

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

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

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

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

Für die Leerstandsquote rechnen wir in Bezug auf unsere Wohneinheiten (ohne neue Akquisitionen des Geschäftsjahres 2015) mit einem weiteren Rückgang in der Größenordnung des abgelaufenen Geschäftsjahres, für die durchschnittliche Miete erwarten wir bei diesen Wohneinheiten einen Anstieg in einer Größenordnung von rund EUR 0,05 bis EUR 0,10 je m<sup>2</sup>.

Der Jahresüberschuss der TAG AG im Einzelabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wird nach Erwartungen des Vorstandes auf Grund des einmaligen Effektes der konzerninternen Verschmelzung wesentlich niedriger ausfallen als in 2014.

## **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 Konzernes unterstützt werden. Für alle Organisationseinheiten der TAG sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend. Die internen Organisationsstrukturen der Gesellschaft, insbesondere das Risikomanagement- und Compliance-System, sind im Berichtsjahr laufend weiterentwickelt und aktualisiert worden. Bei der Integration der neu erworbenen Gesellschaften und Immobilienportfolios konnte zum Teil auf bereits bestehende

Risikomanagement- und Compliancestrukturen zurückgegriffen werden. Gleichwohl stellt die Aktualisierung und Weiterentwicklung eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe dar.

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

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

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

Verantwortlich für die Risikobewertung ist jeweils der Leiter einer Organisationseinheit. Jedes Risiko ist in Bezug auf die Höhe des potenziellen 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 auch durch die demographische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investoren in Deutschland beeinflusst. Ein wesentlicher Faktor ist speziell auch das steuerliche Umfeld, in dem steuerungspolitische Instrumente wie Nutzungsdauern, Haltefristen für private Veräußerungsgeschäfte, die Besteuerung von Erbschaften oder Immobilienkäufen eingesetzt werden.

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

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

Mit der strategischen Ausrichtung der TAG auf dynamische Ballungszentren und ausgewählte weitere Standorte werden diese Risiken begrenzt. Durch ausgewählte Zukäufe von Wohnimmobilien wird darüber hinaus die Konzentration auf ein hochwertiges und renditestarkes Portfolio gestärkt. Zur Vorbereitung von Akquisitionsentscheidungen erfolgen eine permanente Beobachtung der Entwicklung und eine intensive Analyse von Objekt, Lage und Mietern. Zur Bewertung von Ertragspotenzialen, Synergien sowie Miet- und Kostenrisiken durchlaufen potenzielle Transaktionen einen gründlichen Due-Diligence Prozess. Diese Faktoren werden in gleicher Weise für das gesamte Immobilienportfolio der TAG ausgewertet und auch bei potenziellen Verkäufen von Beständen berücksichtigt.

### Regulatorische und politische Risiken

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

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

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

## **Leistungswirtschaftliche Risiken**

### Vermietungsrisiken

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

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgt bei Neuvermietungen eine standardisierte Bonitätsprüfung 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 Mietpotentiale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die TAG langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit jedoch als gering.

## Portfolio Bewertungsrisiken

Der im Konzernabschluss ausgewiesene Marktwert (Fair Value) der Immobilien basiert auf Wertgutachten, die mindestens einmal im Jahr von unabhängigen, anerkannten Wertgutachtern erstellt werden. Diese Gutachten sind von verschiedenen Faktoren abhängig, hierbei handelt es sich teilweise um objektive Faktoren wie die konjunkturelle Entwicklung oder das Zinsniveau sowie um weitere exogene Faktoren wie die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen. Zusätzlich hat der Gutachter auch ermessensabhängige, qualitative Faktoren zu berücksichtigen, 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.

In 2013 wurde aufgrund der erstmalig anzuwendenden Vorschrift des IFRS 13 zur Bestimmung des Fair Values die Bewertung des Immobilienbestandes angepasst. Die Höhe der bei der Immobilienbewertung in Abzug zu bringenden Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers hängt seitdem von dem für die jeweilige Wirtschaftseinheit relevanten Markt ab. Für Immobilienportfolios ist insbesondere zwischen Asset Deals, also der direkten Veräußerung von Renditeliegenschaften, und Share Deals, also dem Verkauf von Anteilen an bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, zu unterscheiden. Während für Asset Deals regelmäßig Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten anfallen, kann für Share Deals durch eine entsprechende Strukturierung der Transaktion die Grunderwerbsteuer vermieden werden.

Zur Ermittlung des relevanten Marktes wurden als Teilmärkte die deutschen Bundesländer festgelegt. Unter Berücksichtigung von Informationen der jeweiligen Gutachterausschüsse zu Asset Deals einerseits und frei verfügbarer Informationen zu Share Deals andererseits konnte für die neuen Bundesländer außer Berlin sowie für Niedersachsen kein Hauptmarkt eindeutig identifiziert werden. Insofern wurde zur Bemessung des beizulegenden Wertes für Immobilienbestände in diesen Bundesländern der Markt für Share Deals als der vorteilhafteste Markt zugrunde gelegt. Die marktspezifischen Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers im Rahmen eines Share Deals wurden mit 0,2 % in Abzug gebracht. Weitere Wertzu- oder Wertabschläge zur Bestimmung des beizulegenden 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 7,4%.

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

## **Finanzwirtschaftliche Risiken**

### Überblick

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

## Liquiditätsrisiken

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

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

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt rund EUR 1.518 Mio. (Vorjahr EUR 1.583 Mio.) bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2014 wurden innerhalb des Konzernes die Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten.

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

## Zinsrisiken

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

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

## Währungsrisiken

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

## **Sonstige Risiken**

### Rechtliche Risiken

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

Es bestehen rechtliche Risiken in Zusammenhang mit der früheren Tätigkeit im 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 ist eine Reihe von Verfahren bei Gerichten anhängig, in denen die Fertigstellung der Bauleistungen mehr als zehn Jahre zurückliegt. Daneben besteht das Risiko von Inanspruchnahmen aufgrund von Altlasten, Umweltverunreinigungen oder Bauschadstoffen oder mit Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien, die über korrespondierende, durchsetzbare Regressansprüche hinausgehen können. Vereinzelt wird eine Tochtergesellschaft der TAG von Erwerbern in Anspruch genommen, die auf Grund entgangener Steuervorteile Schadensersatzansprüche, in Einzelfällen auch die Rückabwicklung von Kaufverträgen, deren Abschluss Jahre zurückliegt, geltend machen. Für die Risiken aus entsprechenden Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen wurden angemessene Rückstellungen gebildet.

### Steuerliche Risiken

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

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

### 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 2014 bei 3,7% (Vorjahr 3,9%), die durchschnittliche Laufzeit der Bankkredite lag bei 11,0 (Vorjahr 9,4) Jahren. Das Geschäftsmodell der TAG, insbesondere das aktive Asset Management, das sich im kontinuierlichen Leerstandsabbau zeigt, ist bei Banken und anderen Fremdkapitalgebern etabliert.

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

### **Gesamteinschätzung**

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

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

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

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

Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So ermitteln unabhängige Bewertungsgutachter die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Auch die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps werden mit Hilfe externer Dienstleister berechnet, ebenso unterstützen Sachverständige bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen. Risiken aus den Zinsswapvereinbarungen werden laufend überwacht. Quartalsweise erfolgt eine Überprüfung der Effektivitäten der Zinsswaps im Vergleich zu den abgesicherten Krediten.

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

Die TAG Immobilien AG ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264 d HGB. Aus diesem Grund sind nach § 315 Abs. 4 HGB Angaben zum Eigenkapital, zur Aktienstruktur sowie zu den Stimmrechten erforderlich. Bei den folgenden Angaben sind die Verhältnisse zu Grunde gelegt worden, die zum 31. Dezember 2014 bestanden haben:

### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

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

### **Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien**

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

### **Direkte oder indirekte Stimmanteile von mehr als 10 %**

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

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

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

### **Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen**

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

### **Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmern**

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

### **Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes, Satzungsänderungen**

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

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

Änderungen der Satzung richten sich nach den §§ 179, 183 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 bisher keinen Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft verfügt über verschiedene bedingte Kapitalien, die die von der Gesellschaft in den letzten Jahren begebenen Wandelschuldverschreibungen unterlegen und die sich auf Grund von der Ausübung von Wandlungsrechten im Geschäftsjahr 2014 verändert haben:

- Das bedingte Kapital 2009/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 27. August 2009 zurückgeht, ist Grundlage der von der Gesellschaft im Jahre 2009 begebenen und in 2012 ausgelaufenen Wandelschuldverschreibung über EUR 12,5 Mio. und der im Jahre 2010 begebenen Wandelschuldverschreibung über EUR 30 Mio. (WKN A1ELQF). Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung über EUR 30 Mio. erhöhte sich das Grundkapital in 2013 um 532.958 Stückaktien, die restlichen Wandelschuldverschreibungen über nominal EUR 27.266.300,00 wurden in 2013 vollständig zurückerworben. Das bedingte Kapital 2009/I hat sich damit auf EUR 5.566.989,00 verringert.
- Durch das bedingte Kapital 2010/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2010 zurückgeht, ist das Grundkapital durch weitere 9,8 Mio. Aktien erhöht. Dieses bedingte Kapital dient der Unterlegung der Wandelschuldverschreibung über EUR 66,6 Mio. (WKN A1E89W). Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten im Geschäftsjahr erhöhte sich das Grundkapital aus dieser Wandelschuldverschreibung um 414.542 Stückaktien. Das bedingte Kapital 2010/I hat sich im Geschäftsjahr damit auf EUR 9.358.095,00 verringert.
- Durch das bedingte Kapital 2011/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 26. August 2011 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 15 Mio. Aktien bedingt erhöht. Es dient der Unterlegung der Wandelschuldverschreibung mit einem Betrag von EUR 85,3 Mio. (WKN A1PGZM). Wandlungsrechte sind noch nicht ausgeübt.
- Durch das bedingte Kapital 2013/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 14. Juni 2013 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 13 Mio. Stückaktien bedingt erhöht. Diese Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, als auf Basis des Ermächtigungsbeschlusses vom 14. Juni 2013 Wandel- und Optionschuldverschreibungen bis zum 13. Juni 2018 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 160 Mio. begeben und dessen Inhabern bzw. Gläubigern weitere Wandel- und Optionsrechte auf neue Aktien der TAG gewährt werden.

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

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

Die TAG verfügt über Kreditlinien über insgesamt EUR 6,35 Mio. (Vorjahr EUR 8 Mio.), die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben können. Darüber hinaus sind zahlreiche Regelungen zu einem Kontrollwechsel auch in Darlehensverträgen der Tochtergesellschaften und in deren allgemeinen Bedingungen enthalten, die zwar in erster Linie nur die Ebene der Tochtergesellschaften und deren Gesellschafterwechsel erfassen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Darlehensgeber auch im Falle eines Wechsels des mittelbaren Gesellschafters Rechte aus einem Kontrollwechsel geltend machen können.

Die noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen über EUR 66,6 Mio. (WKN A1E89W) sowie die Wandelschuldverschreibung über EUR 85,3 Mio. (WKN A1PGZM), fällig im Dezember 2015 bzw. Juni 2019, sehen für den Fall eines Kontrollwechsels – definiert als Übernahme von mehr als 30 % der Stimmrechte der TAG – ein vorzeitiges Kündigungsrecht vor. Die im August 2013 und Juni 2014 begebenen Unternehmensanleihen über insgesamt EUR 435 Mio. sehen für den Kontrollwechsel ebenfalls besondere Regelungen vor, danach ist die Gesellschaft zu den in den Bedingungen der Anleihe näher festgelegten Bedingungen zum Rückkauf der Anleihen verpflichtet.

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

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

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

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

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

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

Auf Grund der Vorgaben des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsbezüge (VorstAG) erhalten die Mitglieder des Vorstands neben der Grundvergütung eine variable Vergütung. Dieses Vergütungssystem wurde erstmalig für das Jahr 2010 angewandt und wurde für das Geschäftsjahr 2014 teilweise überarbeitet, indem ergänzende Parameter in die Bemessungsgrundlage einfließen sowie die zu leistenden Maximaltantiemen (Kappungsgrenzen) erhöht wurden.

Die Ermittlung der variablen Vergütungsbestandteile nimmt der Aufsichtsrat jeweils nach Billigung des Konzernabschlusses vor. Dabei werden die Aufgaben des Gesamtvorstands sowie der Einzelmitglieder, die persönlich erbrachte Leistung und der Erfolg und die Perspektive der TAG berücksichtigt. Die variablen Bestandteile der Vorstandsvergütung werden jeweils für das abgelaufene Geschäftsjahr anhand der folgenden gleichwertig zu beachtenden Kriterien ermittelt:

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

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

Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile. Es wurde eine Kappungsgrenze der variablen Vergütung auf TEUR 250 (Vorjahr TEUR 125 bis TEUR 250) festgelegt, für den Vorsitzenden des Vorstands beträgt die Kappungsgrenze TEUR 1.000 (Vorjahr TEUR 500). In Ausnahmefällen kann der Aufsichtsrat im Hinblick auf besondere Situationen und/oder besondere Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds etwas anderes beschließen.

Aktienoptionen und vergleichbare Gestaltungen für eine variable Vergütung bestehen nicht. Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung des Vorstandsmandats in der Colonia Real Estate AG oder von Geschäftsführungs- bzw. Aufsichtsratspositionen in anderen Tochtergesellschaften stehen den Mitgliedern des Vorstands keine weiteren Tantiemen oder doppelte Vergütungen

zu. Die variable Vergütung wird ausschließlich auf der Ebene der TAG Immobilien AG festgelegt und dieser belastet. Nebentätigkeiten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

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

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die mit Herrn Dr. Vaagt, Frau Hoyer und Herrn Thiel geschlossenen Vorstandsverträge die Regelung, dass Zahlungen an Herrn Dr. Vaagt, Frau Hoyer und Herrn Thiel den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrages vergüten dürfen.

Im Übrigen erhalten die Mitglieder des Vorstands weitere Leistungen als sonstige Bezüge, die zum Teil als geldwerte Vorteile angesehen und entsprechend versteuert werden, insbesondere eine Bahn-Card, Unfallversicherungs- und Haftpflichtschutz sowie Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen. Herr Elgeti erhielt darüber hinaus die Prämie für eine Risikolebensversicherung.

Die erfolgsunabhängige Vergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt (Fixum), das in gleichen monatlichen Raten ausgezahlt wird. Frau Hoyer und Herr Dr. Vaagt nutzen jeweils einen Dienstwagen, der zum Teil als geldwerter Vorteil anzusehen ist und entsprechend versteuert wird. Für weitere Angaben zur Vergütung der Vorstandsmitglieder wird im Übrigen auf den Konzernanhang verwiesen.

Hamburg, 6. März 2015

Claudia Hoyer

Martin Thiel

Dr. Harboe Vaagt

**AKTIVA**

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.606.647,87	4.927.047,11
2. Geleistete Anzahlungen	180.332,67	129.418,87
	<u>3.786.980,54</u>	<u>5.056.465,98</u>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Bauten	1.374.079,59	1.406.659,83
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.635.435,90	1.642.894,95
	<u>3.009.515,49</u>	<u>3.049.554,78</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	751.643.085,27	639.041.832,12
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	22.058.518,67	20.946.518,67
3. Beteiligungen	1,00	12.400,00
	<u>773.701.604,94</u>	<u>660.000.750,79</u>
	<u>780.498.100,97</u>	<u>668.106.771,55</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	24.608,49	26.141,28
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	150,00	160.742,33
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	716.604.038,03	586.242.603,24
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	174.751,19	0,00
4. Forderungen aus Vermietung	377,08	417,63
5. Sonstige Vermögensgegenstände	829.887,23	1.129.728,54
	<u>717.609.203,53</u>	<u>587.533.491,74</u>
<b>III. Wertpapiere</b>		
Sonstige Wertpapiere	84.844.260,16	102.793.702,51
<b>IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	40.450.675,92	50.531.531,34
	<u>842.928.748,10</u>	<u>740.884.866,87</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	100.127,78	0,00
	<u>1.623.526.976,85</u>	<u>1.408.991.638,42</u>



**PASSIVA**

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		
1. Gezeichnetes Kapital	131.712.859,00	131.298.317,00
2. abzgl. Nennbetrag eigener Anteile	- 6.727.178,00	0,00
Ausgegebenes Kapital	124.985.681,00	131.298.317,00
Bedingtes Kapital: EUR 42.925.084,00 (Vorjahr: EUR 43.334.375,00)		
<b>II. Kapitalrücklage</b>	672.687.288,84	670.333.120,84
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklagen	46.016,27	46.016,27
2. Andere Gewinnrücklagen	234.318,33	480.615,37
	280.334,60	526.631,64
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	97.359.385,68	96.901.437,49
	895.312.690,12	899.059.506,97
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	256.778,07	153.406,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.966.744,55	4.341.370,10
	4.223.522,62	4.494.776,10
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	598.940.584,69	378.975.594,69
- davon konvertibel EUR 163.940.584,69 (Vorjahr: EUR 178.975.594,69)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.152.750,52	47.749.473,40
3. Erhaltene Anzahlungen	18.586,42	18.047,01
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	349.816,59	421.471,25
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	93.543.137,47	73.391.399,55
6. Sonstige Verbindlichkeiten	9.338.129,08	4.875.635,39
- davon aus Steuern EUR 362.545,33 (Vorjahr: EUR 422.147,69)		
	721.343.004,77	505.431.621,29
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	2.647.759,34	5.734,06
	1.623.526.976,85	1.408.991.638,42

TAG Immobilien AG  
Gewinn- und Verlustrechnung  
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014 EUR	2013 EUR
1. Umsatzerlöse	153.278,21	194.848,66
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	- 1.532,79	- 19.119,74
3. Sonstige betriebliche Erträge	59.931.585,06	64.647.894,04
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 84.786,48	- 82.833,79
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>59.998.544,00</b>	<b>64.740.789,17</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	- 25.773.705,04	- 19.905.396,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung EUR 291.646,36 (Vorjahr: EUR 253.483,59)	- 4.399.229,93	- 3.411.077,83
	<u>-30.172.934,97</u>	<u>-23.316.474,21</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 2.722.329,18	- 1.626.054,92
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 55.062.772,75	- 21.278.302,30
9. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.043,70 (Vorjahr: EUR 46.501,78)	2.043,70	46.501,78
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.347.417,35 (Vorjahr: EUR 1.358.498,16)	1.347.417,35	1.358.498,16
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 31.187.151,71 (Vorjahr: EUR 19.816.011,74) - davon aus der Abzinsung EUR 599.172,72 (Vorjahr: EUR 64.096,71)	31.963.063,83	20.041.579,56
12. Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	36.374.927,22	3.736.471,66
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	- 4.349.749,37
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 2.642.596,15 (Vorjahr: EUR 3.560.980,14) - davon aus Aufzinsung 41.059,99 EUR (Vorjahr: EUR 48.151,55)	- 27.871.945,07	- 19.054.392,89
15. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	- 8.543.937,49	- 10.350.409,83
<b>16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.312.076,64</b>	<b>9.948.456,81</b>
17. Außerordentliche Erträge	96.931.380,00	0,00
<b>18. Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>96.931.380,00</b>	<b>0,00</b>
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 189.097,95	46.594,00
20. Sonstige Steuern	- 52.719,19	81.442,92
<b>21. Jahresüberschuss</b>	<b>102.001.639,50</b>	<b>10.076.493,73</b>
22. Gewinnvortrag	50.947.026,54	86.824.943,76
23. Entnahme aus anderen Rücklagen	480.615,37	0,00
24. Erwerb eigener Anteile	- 108.955.577,40	0,00
25. Veräußerung eigener Anteile	53.120.000,00	0,00
26. Zuführung zu anderen Rücklagen	- 234.318,33	0,00
<b>27. Bilanzgewinn</b>	<b>97.359.385,68</b>	<b>96.901.437,49</b>

**TAG Immobilien AG  
Hamburg**

**Anhang für das Geschäftsjahr 2014**

**GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG**

---

**1. Grundlagen**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 der TAG Immobilien AG (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.

**1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungskosten, vermindert um die notwendige Abschreibung, 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 Wertes 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.

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.

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2014

	Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert			
	1.1.2014 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2014 EUR	1.1.2014 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Zuschreibungen EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und Lizenzen	6.939.949,91	531.012,81	55.977,46	503.957,78	7.022.982,40	2.012.902,80	1.907.389,51	503.957,78	0,00	3.416.334,53	3.606.647,87	4.927.047,11
2. Geleistete Anzahlungen	129.418,87	108.891,26	-55.977,46	0,00	180.332,67	0,00	0,00	0,00	0,00	180.332,67	180.332,67	129.418,87
	7.069.368,78	637.904,07	0,00	503.957,78	7.203.315,07	2.012.902,80	1.907.389,51	503.957,78	0,00	3.416.334,53	3.786.980,54	5.056.465,98
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke mit Bauten	4.414.397,92	0,00	0,00	0,00	4.414.397,92	3.007.738,09	32.580,24	0,00	0,00	3.040.318,53	1.374.079,59	1.406.659,83
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.590.235,41	774.900,38	0,00	429.232,64	2.925.903,15	937.340,46	782.359,43	429.232,64	0,00	1.290.467,25	1.635.435,90	1.642.894,95
	6.994.633,33	774.900,38	0,00	429.232,64	7.340.301,07	3.945.078,55	814.939,67	429.232,64	0,00	4.330.785,58	3.009.515,49	3.049.554,78
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	680.019.141,52	127.789.033,15	12.399,00	41.055.911,46	766.764.662,21	40.977.309,40	0,00	21.455.732,46	4.400.000,00	15.121.576,94	751.643.085,27	639.041.832,12
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	22.058.518,67	0,00	0,00	0,00	22.058.518,67	1.112.000,00	0,00	0,00	1.112.000,00	0,00	22.058.518,67	20.946.518,67
3. Beteiligungen	12.400,00	0,00	-12.399,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	12.400,00
	702.089.060,19	127.789.033,15	0,00	41.055.911,46	788.823.181,88	42.089.309,40	0,00	21.455.732,46	5.512.000,00	15.121.576,94	773.701.604,94	660.000.750,79
	716.154.062,30	129.201.837,60	0,00	41.999.101,88	803.366.798,02	48.047.290,75	2.722.329,18	22.398.922,88	5.512.000,00	22.868.697,05	780.498.100,97	668.106.771,55

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**

---

### **Anlagevermögen**

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der mit der Verschmelzung der TAG Administration GmbH sowie der TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG auf die TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH („TAG BI“) einhergehenden Kapitalerhöhung bei der TAG BI. Die neu erhaltenen Anteile an der TAG BI wurden mit dem Zeitwert der untergehenden Anteile an den verschmolzenen Gesellschaften bewertet, woraus ein außerordentlicher Ertrag von rund EUR 96,1 Mio. resultierte.

Darüber hinaus wurden die Anteile von 94,0% an der TAG Nordimmobilien S.à.r.l., Luxemburg, in die TAG BI im Rahmen einer Kapitalerhöhung eingebracht. Die neu erhaltenen Anteile an der TAG BI wurden mit dem Zeitwert der eingebrachten Anteile bewertet, woraus ein Ertrag von rund EUR 0,9 Mio. resultierte.

Weiterhin hat die TAG 3.067.277 Aktien bzw. 6,91% der Anteile an der Colonia Real Estate AG, Hamburg, von der TAG BI zu ihrem Buchwert von rund EUR 20,1 Mio. erworben. Entsprechend werden zum 31. Dezember 2014 Anteile von 79,14 % an der Colonia direkt von der TAG gehalten.

Zusätzlich hat die TAG Anteile von je 80% an den neu gegründeten Gesellschaften FC REF I GmbH, Hamburg, und FC REF II GmbH, Hamburg, zu Kaufpreisen von je EUR 5,0 Mio. erworben. Diese Gesellschaften hatten zuvor von der TAG Gewerbeimmobilien GmbH, Hamburg, das Objekt Hofmannstraße, München, erworben, welches als Projekt zu einem Studentenwohnheim ausgebaut werden soll.

Die Abgänge von Anteilen an verbundenen Unternehmen mit einem Nettobuchwert von EUR 19,6 Mio. entfallen vollständig auf die Veräußerung der Texas Gewerbeimmobilien S.a.r.l., Luxemburg (vorher: TAG Gewerbeimmobilien GmbH, Hamburg). Die zurückbehaltenen Anteile von 20% am Kapital der Gesellschaft partizipieren nachrangig an künftigen wirtschaftlichen Erfolgen, so dass ihnen wirtschaftlich kein Wert beigemessen wurde.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Bis auf eine Forderung gegenüber der Colonia Real Estate AG in Höhe von TEUR 27.178 mit einer Laufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren, haben sämtliche Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### **Wertpapiere**

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2013 eigene, in Vorjahren ausgegebene Wandelanleihen für TEUR 107.143 zurückgekauft und aufgrund der Marktfähigkeit im Umlaufvermögen ausgewiesen. Die im Vorjahr vorgenommene Wertberichtigung um TEUR 4.349 wurde aufgrund der positiven Aktienkursentwicklung in 2014 wieder zugeschrieben. Darüber hinaus wurden zum 31. Dezember 2014 Wandelanleihen mit einem Nominalwert von TEUR 12.266 und einem Buchwert von TEUR 22.299 vernichtet. Der Abgangsverlust beträgt TEUR 10.033.

## **Gezeichnetes Kapital**

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft mehrfach durch Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen um EUR 414.542 erhöht.

Vor dem Hintergrund hoher liquider Mittel, dem nicht in vollem Umfang attraktive Investitionsmöglichkeiten gegenüberstanden, hat die TAG im Oktober 2014 insgesamt 13.127.178 Aktien zu einem Preis von EUR 9,30 je Aktie zurückgekauft, wovon 6.400.000 an die Tochtergesellschaft TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg, zum Rückkaufspreis weiterveräußert wurden. Die TAG verfügt damit zum Stichtag direkt und indirekt über einen Bestand an eigenen Aktien von knapp 10% des Grundkapitals.

## **Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien**

### **Genehmigtes Kapital 2012/I**

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

### **Genehmigtes Kapital 2013/I**

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

## **Bedingtes Kapital**

Die Gesellschaft verfügt über verschiedene bedingte Kapitalien, die die von der Gesellschaft in den letzten Jahren begebenen Wandelschuldverschreibungen unterlegen und die sich auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten im Geschäftsjahr 2014 verändert haben:

- Das bedingte Kapital 2009/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 27. August 2009 zurückgeht, ist Grundlage der von der Gesellschaft im Jahre 2009 begebenen und in 2012 ausgelaufenen Wandelschuldverschreibung über EUR 12,5 Mio. und der im Jahre 2010 begebenen Wandelschuldverschreibung über EUR 30 Mio. (WKN A1ELQF). Im Geschäftsjahr 2013 wurden Wandelschuldverschreibungen über nominal EUR 27.266.300,00 zurückerworben. Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten aus der

Wandelschuldverschreibung über EUR 30 Mio. in Vorjahren hat sich das bedingte Kapital 2009/I damit auf EUR 5.566.989,00 verringert.

- Durch das bedingte Kapital 2010/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2010 zurückgeht, ist das Grundkapital durch weitere 9,8 Mio. Aktien erhöht. Dieses bedingte Kapital dient der Unterlegung der Wandelschuldverschreibung über EUR 66,6 Mio. (WKN A1E89W). Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten erhöhte sich das Grundkapital aus dieser Wandelschuldverschreibung um 414.542 Stückaktien. Das bedingte Kapital 2010/I hat sich im Geschäftsjahr damit auf EUR 9.358.095,00 verringert.
- Durch das bedingte Kapital 2011/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 26. August 2011 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 15 Mio. Aktien 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.

## **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 2014 kein Gebrauch gemacht.

## **Kapitalrücklage**

Die Veränderung der Kapitalrücklage im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen des laufenden Geschäftsjahres von TEUR 2.354 (Vorjahr: TEUR 2.390).

## **Gewinnrücklagen**

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

## **Bilanzgewinn**

Aus dem Bilanzgewinn wurden im laufenden Geschäftsjahr Ausschüttungen in Höhe von TEUR 45.954 (Vorjahr: TEUR 32.684) geleistet.



## **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen in Höhe von TEUR 1.523 (Vorjahr: TEUR 2.754), Kosten für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 819 (Vorjahr: TEUR 615), Kosten für ausstehenden Urlaub in Höhe von TEUR 545 (Vorjahr: TEUR 496) sowie Aufwendungen für Bewertungsgutachten in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 213), Berufsgenossenschaft von TEUR 180 (Vorjahr: TEUR 145) und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 212 (Vorjahr: TEUR 118).

## **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 beträgt TEUR 30.000. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 6,375% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 13. Mai 2015. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 5,47. Im Oktober 2013 erklärte die Gesellschaft die Kündigung der ausstehenden Wandelanleihen zum 2. Dezember 2013. Von den Schuldverschreibungen wurden 26.791 Stück (TEUR 2.679) zu einem Wandlungspreis von EUR 5,03 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 hat die Gesellschaft Schuldverschreibungen in Höhe eines Nennbetrags von TEUR 12.266 vernichtet.

Weitere 9.000.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 7,40 wurden am 10. Dezember 2010 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt TEUR 66.600. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 6,5% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 10. Dezember 2015. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 7,40. Von diesen Schuldverschreibungen wurden im laufenden Geschäftsjahr 414.542 Stück (TEUR 2.769) zu einem Wandlungspreis von EUR 6,68 in Aktien der Gesellschaft gewandelt. Weitere Schuldverschreibungen in Höhe eines Nennbetrags von TEUR 31.344 hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 zurück gekauft.

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

Am 7. August 2013 hat die Gesellschaft 200.000 Unternehmensanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 ausgegeben. Der Nominalbetrag beträgt TEUR 200.000. Die Anleihe wird mit 5,125% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Die Einzahlungen aus diesen Anleihen wurden unter anderem für die Rückkäufe der in Vorjahren ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen verwendet.

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

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

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von insgesamt TEUR 19.153 (Vorjahr: TEUR 47.749) haben mit TEUR 6.761 (Vorjahr: TEUR 15.692) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, mit TEUR 12.392 (Vorjahr: TEUR 15.625) eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren und mit TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 16.432) eine Restlaufzeit von mehr 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 598.941 (Vorjahr: TEUR 378.976) haben mit TEUR 78.641 (Vorjahr TEUR 0) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, mit TEUR 395.300 (Vorjahr: TEUR 293.676) eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren und in Höhe von TEUR 125.000 (Vorjahr: TEUR 85.300) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind unbesichert und in Höhe von TEUR 90.822 (Vorjahr: TEUR 70.670) innerhalb eines Jahres und in Höhe von TEUR 2.721 (Vorjahr: 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.

Es bestehen zum 31. Dezember 2014 Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 363 (Vorjahr: TEUR 422).

### **Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die TAG hat Bürgschaften in Höhe von TEUR 64.230 (Vorjahr: TEUR 51.387) zugunsten verbundener Unternehmen übernommen. Daneben bestehen Patronatserklärungen für verbundene Unternehmen. 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 2014 wesentliche finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Kaufverträgen für Software mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr von TEUR 4.086 (Vorjahr: TEUR 4.058) und mit einer Laufzeit von über einem und bis zu fünf Jahren von TEUR 2.837 (Vorjahr: TEUR 4.374).

## **Latente Steuern**

Zum 31. Dezember 2014 ergeben sich passive latente Steuern in Höhe von TEUR 15.957, die im Wesentlichen auf dem Ansatz von zu übertragenden Rücklagen nach § 6b EStG beruhen. Aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen ergibt sich insgesamt ein aktivischer Überhang an latenten Steuern, der wegen des ausgeübten Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB zum 31. Dezember 2014 nicht bilanziert wurde. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurde ein Gesamtsteuersatz von 32,275% zugrunde gelegt.

## **1.1. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

---

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt und setzen sich im Wesentlichen aus Mieteinnahmen aus Immobilien (TEUR 153; Vorjahr: TEUR 195) zusammen.

### **Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Geschäftsjahr 2014 im Wesentlichen Erträge aus Konzernumlagen für Personal- und Sachkosten in Höhe von TEUR 38.699 (Vorjahr: TEUR 32.331), Wertaufholungen von Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 11.112 (Vorjahr: TEUR 10.000) sowie Wertaufholungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen von TEUR 4.400 (Vorjahr: TEUR 17.690). Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr Wertberichtigungen auf erworbene eigene Wandelanleihen in Höhe von TEUR 4.350 aufgelöst.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen TEUR 26.109 (Vorjahr: TEUR 0), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 5.559 (Vorjahr: TEUR 4.660), EDV-Kosten in Höhe von TEUR 2.477 (Vorjahr: TEUR 1.652), Raumkosten in Höhe von TEUR 2.350 (Vorjahr: TEUR 1.820), Kfz- und Reisekosten in Höhe von TEUR 1.228 (Vorjahr: TEUR 1.131), Porto- und Telefonkosten von TEUR 936 (Vorjahr: TEUR 695), Kostenumlagen von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 905 (Vorjahr: TEUR 4.365) und Emissionskosten für Unternehmensanleihen in Höhe von TEUR 371 (Vorjahr: TEUR 3.247). Daneben sind sonstige periodenfremde Aufwendungen aus Vorjahren in Höhe von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 255) enthalten.

### **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**

Die Erträge in Höhe von TEUR 1.347 (Vorjahr: TEUR 1.358) resultieren aus einem Darlehen an ein verbundenes Unternehmen.

### **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen**

Aufgrund von Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen abgeführte Gewinne betreffen in Höhe von TEUR 23.001 (Vorjahr: TEUR 3.736) die TAG BI und in Höhe von TEUR 13.374 (Vorjahr: TEUR 0) die Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg.

### **Aufwendungen aus Verlustübernahme**

Die Gesellschaft hat den Fehlbetrag für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Mai 2015 der TAG Gewerbeimmobilien GmbH, Hamburg, in Höhe von TEUR 8.544 (Vorjahr: TEUR 10.350) aufgrund eines bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages übernommen. Zum 30. Mai 2015 wurde der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Veräußerung der TAG Gewerbe aufgelöst.

## **Außerordentliche Erträge**

Im Geschäftsjahr wurden die TAG Administration GmbH (TAG Admin) und die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG (Beteiligungs KG) auf die TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH (TAG BI) verschmolzen. Sowohl die TAG Admin als auch die TAG BI waren 100%ige Tochtergesellschaften der TAG. Aus dieser Verschmelzung resultierte aufgrund der Bilanzierung der übergegangenen Vermögenswerte zu Zeitwerten ein Gewinn in Höhe von TEUR 96.061.

Weiterhin wurden die Anteile an der TAG Nordimmobilien S.à.r.l., Luxemburg, in die TAG BI eingebracht. Aus dieser Einbringung resultierte aufgrund der Bilanzierung der übergegangenen Vermögenswerte zu Zeitwerten ein Gewinn in Höhe von TEUR 870.

## **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 189 betreffen im Wesentlichen Gewerbesteuern für Vorjahre von TEUR 105 (Vorjahr: Ertrag in Höhe von TEUR 47).

## **Sonstige Steuern**

Die sonstigen Steuern enthalten periodenfremde Aufwendungen für Umsatzsteuer aus Vorjahren von TEUR 40 (Vorjahr Erstattung: TEUR 85) sowie Aufwendungen für Kraftfahrzeugsteuern in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 3).

## 1.2. 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	31.12.14	2014
				TEUR	TEUR
1	TAG Immobilien AG				
2	Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	1, 37	79.639	
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	1.023	0
5	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	100,00	2	946	0
6	G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	100,00	4	-383	-24
7	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	100,00	10, 37	152	-10
8	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00	2	29	1
9	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	100,00	2	4.815	0
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	1.862	300
13	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100,00	2	150	0
14	Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100,00	12	54	1

15	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100,00	12	267	12
16	BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00	2	8.126	442
17	BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg	100,00	2	34	3
18	TAG Wohnen & Service GmbH, Hamburg	100,00	1, 37	-16.375	499
19	TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Hamburg	100,00	18	56	3
20	Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Hamburg	100,00	18	48	1
21	Fürstenberg`sche Häuser GmbH, Hamburg	100,00	18	-3.218	15
22	Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00	18	-672	53
23	Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Hamburg	100,00	18	37	1
24	TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00	18, 20	-1.107	-22
25	TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00	18	-10.009	656
26	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Hamburg	100,00	18, 20	-2.320	364
27	Ingenieur-Kontraktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigbau mit beschränkter Haftung i. L., Leipzig	100,00	18	-13	-27
28	Trinom Hausverwaltungs GmbH i.L., Leipzig	100,00	18	*	*
29	TAG Potsdam-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	37	147.737	-3.177
30	TAG Immobilien Infrastruktur GmbH, Hamburg	100,00	29	25	0
31	TAG Immobilien Wohn-Invest GmbH, Hamburg	100,00	29	1.035	0

32	TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Hamburg	100,00	29	5.025	0
33	TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH, Hamburg	100,00	29	5.025	0
34	TAG Immobilien Service GmbH, Hamburg	100,00	29	426	0
35	TAG Finance Holding GmbH, Hamburg (vormals: TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH)	100,00	37	15	-14
36	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	100,00	35	59.825	280
37	TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg	100,00	1	354.690	0
38	TAG Nordimmobilien S.à r.l., Luxemburg	100,00	37	16.004	10.434
39	TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg	100,00	37	20	-738
40	TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH, Hamburg	100,00	37	14.727	-474
41	TAG 1. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	40	1.053	0
42	TAG 2. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	40	1.027	0
43	TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	37	7.234	0
44	TAG Marzahn-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	37	25	122
45	TAG SH-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	37	4.268	0
46	TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	37	5.821	0
47	TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	37	7.941	-87
48	TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	37	6.512	0



49	TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	37	6.983	0
50	TAG Chemnitz-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	37	488	0
51	TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH, Hamburg	100,00	37	368	0
52	TAG Wohnen GmbH, Hamburg	100,00	37	199.571	0
53	TAG Stadthaus am Anger GmbH, Hamburg	100,00	37	3.224	-53
54	TAG TSA Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	100,00	37	25	0
55	Wasserkraftanlage Gückelsberg oHG, Leipzig	99,50	18	50	7
56	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	98,06	12, 37	-1.073	-198
57	TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH, Berlin	94,82	29	15.134	5.287
58	TAG Wohnungsgesellschaft Berlin Süd-West mbH, Hamburg	94,82	57	5.348	5.246
59	TAG Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH, Hamburg	94,00	62	633	148
60	TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Bieblach Ost mbH, Hamburg	94,00	62	183	0
61	TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH, Hamburg	94,00	62	279	0
62	TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Hamburg	94,00	29	74.078	-2.638
63	Grasmus Holding B.V., Maastricht, Niederlande	80,39	37, 68	4.089	758
64	Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln	80,39	37, 75	21.525	0
65	Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln	80,39	37, 75	121	0

66	FC REF I GmbH, Hamburg	80,00	1	92	104
67	FC REF II GmbH, Hamburg	80,00	1	92	104
68	Colonia Real Estate AG, Hamburg	79,14	1	202.199	-15.978
69	Colonia Wohnen GmbH, Hamburg	79,14	68	188.208	48.316
70	Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	79,14	68	20	2
71	Colonio Portfolio Ost GmbH, Hamburg	79,14	69	-2.862	0
72	Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg	79,14	69	31.887	7.973
73	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	79,14	69	454	127
74	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	79,14	69	5.813	-988
75	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg	79,14	69	63.661	0
76	GIMAG Immobilien AG, Zug, Schweiz	74,39	68	2.904*	96*
77	GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	50,00	2	201	48
78	Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	50,00	2	34	0
79	Texas Gewerbeimmobilien S.a.r.l., Luxemburg	20,00	1	*	*

\* Angaben lagen zum Aufstellungsstichtag nicht vor bzw. wurden zum letzten vorliegenden Stichtag gemacht.

## **Vorstand**

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

- Herr Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender, Potsdam (bis zum 31. Oktober 2014)
  - Estavis AG, Berlin (bis zum 10. Januar 2014)
  - Sirius Real Estate Limited, Guernsey, Großbritannien
  
- Herr Georg Griesemann, Finanzvorstand, Hamburg (bis zum 31. März 2014)
  
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand, Hamburg (seit dem 1. April 2014)
  
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation, Halstenbek
  - Colonia Real Estate AG (Vorsitzender seit dem 12. Juni 2014)
  - Grasmus Holding B.V., Maastricht, Niederlande (seit dem 13. Oktober 2014)
  
- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien, Berlin

Die Aufgaben des Vorstandsvorsitzenden werden seit dem 1. November 2014 gleichberechtigt durch die Vorstandsmitglieder Herr Martin Thiel, Herr Dr. Harboe Vaagt und Frau Claudia Hoyer übernommen.

## Gesamtbezüge des Vorstands und Aufsichtsrates

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

	Claudia Hoyer COO				Martin Thiel CFO (ab 01.04.2014)				Dr. Harboe Vaagt CLO			
	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Minimum)	2014 (Maximum)	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Minimum)	2014 (Maximum)	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Minimum)	2014 (Maximum)
<b>Gewährte Zuwendungen</b>	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Festvergütung	233	307	307	307	0	270	270	270	353	410	410	410
Nebenleistungen	14	14	14	14	0	5	5	5	14	14	14	14
Summe	247	321	321	321	0	275	275	275	367	424	424	424
Einjährige variable Vergütung	42	77	0	77	0	58	0	63	42	77	0	77
Mehrfährige variable Vergütung	83	153	0	153	0	115	0	125	83	153	0	153
Summe	125	230	0	230	0	173	0	188	125	230	0	230
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>372</b>	<b>551</b>	<b>321</b>	<b>551</b>	<b>0</b>	<b>448</b>	<b>275</b>	<b>463</b>	<b>492</b>	<b>654</b>	<b>424</b>	<b>654</b>
<b>Zufluss</b>	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Minimum)	2014 (Maximum)	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Minimum)	2014 (Maximum)	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Minimum)	2014 (Maximum)
Festvergütung	233	307	307	307	0	270	270	270	353	410	410	410
Nebenleistungen	14	14	14	14	0	5	5	5	14	14	14	14
Summe	247	321	321	321	0	275	275	275	367	424	424	424
Einjährige variable Vergütung	21	42	0	42	0	0	0	0	42	42	0	42
Mehrfährige variable Vergütung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	21	42	0	42	0	0	0	0	42	42	0	42
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>268</b>	<b>363</b>	<b>321</b>	<b>363</b>	<b>0</b>	<b>275</b>	<b>275</b>	<b>275</b>	<b>409</b>	<b>466</b>	<b>424</b>	<b>466</b>
	Rolf Elgeti CEO (bis 31.10.2014)				Georg Griesemann CFO (bis 31.03.2014)				Hans-Ulrich Sutter CFO (bis 30.06.2012)			
	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Minimum)	2014 (Maximum)	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Minimum)	2014 (Maximum)	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Minimum)	2014 (Maximum)
<b>Gewährte Zuwendungen</b>	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Festvergütung	600	522	522	522	240	776*	776	776	0	0	0	0
Nebenleistungen	8	6	6	6	9	5	5	5	0	0	0	0
Summe	608	528	528	528	249	781	781	781	0	0	0	0
Einjährige variable Vergütung	167	290	0	290	125	0	0	125	0	0	0	0
Mehrfährige variable Vergütung	333	579	0	579	0	0	0	49	0	0	0	0
Summe	500	869	0	869	125	0	0	174	0	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1,108</b>	<b>1,397</b>	<b>528</b>	<b>1,397</b>	<b>374</b>	<b>781</b>	<b>781</b>	<b>955</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zufluss</b>	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Minimum)	2014 (Maximum)	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Minimum)	2014 (Maximum)	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2014 (Minimum)	2014 (Maximum)
Festvergütung	600	522	522	522	240	776	776	776	0	0	0	0
Nebenleistungen	8	6	6	6	9	5	5	5	0	0	0	0
Summe	608	528	528	528	249	781	781	781	0	0	0	0
Einjährige variable Vergütung	245	290	0	290	24	125	0	125	0	0	0	0
Mehrfährige variable Vergütung	322	1,334	0	1,334	0	49	0	49	0	250	0	0
Summe	567	1,624	0	1,624	24	174	0	174	0	250	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1,175</b>	<b>2,152</b>	<b>528</b>	<b>2,152</b>	<b>273</b>	<b>955</b>	<b>781</b>	<b>955</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*inklusive Abfindungsleistung

## Aufsichtsrat

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

- Herr Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (Vorsitzender seit dem 28. November 2014)
  - Estavis AG, Berlin (bis zum 10. Januar 2014)
  - Sirius Real Estate Limited
- Herr Dr. Lutz R. Ristow, Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender bis zum 13. Juni 2014)
  - Colonia Real Estate AG, Hamburg (bis zum 12. Juni 2014)
  - LURIS AG, Hamburg (Vorsitzender)
- Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer, New York, USA (stellvertretender Vorsitzender bis zum 13. Juni 2014)
  - Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
  - TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München
  - AGICOA, Genf, Schweiz
  - CAB, Kopenhagen, Dänemark
- Herr Lothar Lanz, Diplom-Kaufmann, Berlin (Vorsitzender bis 28.11.2014, stellvertretender Vorsitzender seit dem 28. November.2014)
  - ESMT European School of Management and Technology, Berlin
  - Axel Springer Digital Classifieds GmbH, Berlin
  - Axel Springer International Finance B.V., Niederlande
  - Ringier Axel Springer Management AG, Schweiz
  - Ringier Axel Springer Media AG, Schweiz
  - Dogan TV Holding A.S., Türkei
  - Axel Springer SE (seit dem 16. April 2014)
- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin
  - Estavis AG, Berlin (bis zum 10. Januar 2014)
  - Colonia Real Estate AG (seit dem 12. Juni 2014)
- Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht, ehemaliger Geschäftsführer der DaimlerChrysler Immobilien GmbH, Berlin (seit dem 13. Juni 2014)
  - Flaskamp Ummen AG, Berlin (bis zum 30. Juni 2014)

- Herr Dr. Ingo-Hans Holz, Diplom-Kaufmann, Berlin, (vom 13. Juni 2014 bis zum 28. November 2014)
- Frau Andrea Mäckler, kaufmännische Angestellte, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin (bis zum 31. Dezember 2014)
- Frau Wencke Röckendorf, kaufmännische Angestellte, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin (bis zum 31. Januar 2015)

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 287 (Vorjahr: TEUR 288, davon TEUR 10 für das im Juni 2012 ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Herrn Rolf Hauschildt) ohne Umsatzsteuer.

### **Honorar des Abschlussprüfers**

Das für das Geschäftsjahr 2014 der Gesellschaft berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von TEUR 534 (Vorjahr: TEUR 372) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 384 (Vorjahr: TEUR 250), Honorare für andere Bestätigungsleistungen von TEUR 107 (Vorjahr: TEUR 66), für Steuerberatungsleistungen von TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 52) sowie für sonstige Leistungen von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 4). Die Honorare für Abschlussprüfungsleistungen beinhalten Nachbelastungen in Höhe von TEUR 104 (Vorjahr: TEUR 0) für das Vorjahr.

### **Anzahl der Arbeitnehmer**

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2014 513 (Vorjahr: 421) und im Jahresdurchschnitt 514 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 406).

### **Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG**

Die Gesellschaft erhielt im Geschäftsjahr 2014 nachfolgende Mitteilungen gem. § 21 WpHG:

- Die BlackRock Advisors Holding, Inc., die BlackRock International Holdings, Inc., beide Gesellschaften New York, NY, USA und die BR Jersey International Holdings L.P., St. Helier, Jersey, Channel Islands haben der TAG eine indirekte Beteiligungshöhe zum 10.01.2014 von 3,004% gemeldet. Zum 21.08.2014 betrug der indirekte Stimmanteil 2,99%.
- Ebenfalls wurden der TAG Immobilien AG Stimmrechtsmitteilungen durch die BlackRock Group Limited, London, U.K. aufgegeben. Mit Datum vom 24.01.2014 beträgt die indirekt gehaltene Beteiligung der Gesellschaft 3,03%, zum 25.03.2014 hat sich die Beteiligungshöhe auf 2,99% verringert, zum 28.04.2014 beträgt der Stimmrechtsanteil wiederum 3,01%. Zum 05.08.2014 beträgt die Beteiligungshöhe der BlackRock Group 2,99%.
- 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 15.12.2014 3,01% betragen hat. Mit Datum vom 17.12.2014 verminderten sich die indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 2,97% und erhöhten sich anschließend wieder zum 22.12.2014 auf 3,002%. Schließlich lag der Anteil der indirekt gehaltenen Stimmen am 23.12.2014 bei 2,63% und am 26.02.2015 bei 2,66%.

- 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.
- Am 15.09.2014 betrug der Anteil der Capital Research and Management Company, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika 3,03% indirekt gehaltener Stimmen an TAG. Am 23.01.2015 betrug der Anteil 5,23%.
- Des Weiteren wurde der TAG mitgeteilt, dass die The Capital Group Companies, Inc., Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika mit Stichtag zum 15.09.2014 3,03% indirekt gehaltene Stimmrechte hat.
- Der TAG wurde außerdem von MFS International Value Fund, Boston, USA eine direkte Stimmrechtsbeteiligung in Höhe von 5,02% zum 28.02.2014 gemeldet.
- Die MFS Meridian Funds – European Value Fund, Luxemburg, Luxemburg hat der TAG bekannt gegeben, dass sie zum 16.09.2014 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 1,94% betragen hat. Zum 04.11.2014 hat sich der Stimmrechtsanteil wiederum auf 3,52% erhöht.
- Die SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V., München, Deutschland hat der TAG mitgeteilt, dass ihr indirekt gehaltener Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft die Schwellen von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und zum 10.06.2014 6,28% betragen hat. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die Heleba Invest Kapitalgesellschaft mbH gehalten, deren Stimmrechtsanteil an der TAG Immobilien AG 3% oder mehr beträgt.  
Nach der Hauptversammlung der TAG Immobilien AG am 13.06.2014 beträgt der indirekt gehaltene Stimmrechtsanteil der SdK wiederum 0,00%.
- Weiter hat die SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V., München, Deutschland der TAG mitgeteilt, dass ihr indirekt gehaltener Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft zum 10.11.2014 5,99% betragen hat. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die Heleba Invest Kapitalgesellschaft mbH gehalten, deren Stimmrechtsanteil an der TAG Immobilien AG 3% oder mehr beträgt.  
Nach der außerordentlichen Hauptversammlung der TAG Immobilien AG am 28.11.2014 beträgt der indirekt gehaltene Stimmrechtsanteil der SdK wiederum 0,00%.
- Durch eine Korrekturmeldung am 06.10.2014 wurde der TAG eine Unterschreitung der 3%-Schwelle mit einer indirekten Stimmrechtsbeteiligung in Höhe von 2,99% zum 11.01.2013 von der Threadneedle Asset Management Holdings, Limited sowie der Threadneedle Asset Management, Limited, beide London, Vereinigtes Königreich gemeldet.
- Schließlich wurde der TAG durch eine Korrekturmeldung am 06.10.2014 mitgeteilt, dass die Threadneedle Asset Management UK Ltd, die TAM UK Holdings Limited sowie die Threadneedle Holdings Limited, alle London, Großbritannien zum 11.01.2013 die Schwelle von 3% unterschritten haben und an diesem Tag 2,99% indirekt gehaltene Stimmrechte an der Gesellschaft halten.
- 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.

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

- Der TAG Immobilien AG wurde gem. §21 WpHG von Flossbach von Storch Invest S.A., Luxemburg-Strassen, Luxemburg, als auch von Flossbach von Storch AG, Köln, Deutschland eine Schwellenüberschreitung auf eine Beteiligung von 11,69% zum 01.01.2013 gemeldet.  
Damit verbunden hat sowohl die Flossbach von Storch Invest S.A., Luxemburg-Strassen, Luxemburg, als auch die Flossbach von Storch AG, Köln, Deutschland an die TAG eine Meldung gem. §27a WpHG gemacht, aus der folgende Punkte hervorgehen:
  1. Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinnen.
  2. Flossbach von Storch Strategie SICAV beabsichtigt, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
  3. Flossbach von Storch Strategie SICAV strebt keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsratsorganen der TAG an.
  4. Flossbach von Storch Strategie SICAV 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 Fremdmittel.
- Zum 22.01.2015 hat die Flossbach von Storch SICAV, Strassen, Luxemburg der TAG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TAG die Schwelle von 10% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,98% betragen hat.
- 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.
- Desweiteren hat die TAG eine Meldung von der Sun Life Financial Inc., Toronto, Kanada, der Sun Life Global Investments Inc., Toronto, Kanada, als auch der Sun Life Assurance Company of Canada- U.S. Operations Holdings, Inc., Wellesley Hills, MA, USA, der Sun Life Financial (U.S.) Holdings Inc., Wellesley Hills, MA, USA, der Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC, Wellesley Hills, MA, USA, der Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc., Boston, MA, USA, und der Massachusetts Financial Services Company (MFS), Boston, MA, USA, erhalten, die zum 11.07.2013 eine Beteiligung an der TAG mit 10,01% indirekt gehaltener Anteile melden. Jeweils 4,06% der zugerechneten Stimmen werden von MFS International Value Fund, Boston, MA, USA, direkt gehalten.  
Damit verbunden haben alle genannten Gesellschaften an die TAG eine Meldung gem. §27a WpHG gemacht, aus der folgende Punkte hervorgehen:
  1. Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinnen.
  2. Die Gesellschaften beabsichtigen, innerhalb der nächsten zwölf Monate keine weiteren Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
  3. Die Gesellschaften streben keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsratsorganen der TAG an.
  4. Die Gesellschaften streben 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 weder um Eigen- noch um Fremdmittel. Die Stimmrechte wurden vollständig zugerechnet.
- 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.



- Der TAG wurde mitgeteilt, dass die Universal Investment GmbH, Frankfurt a.M., Deutschland, am 20.08.2013 die Beteiligungshöhe von 5% überschritten hat und bei 5,28% liegt, wobei hiervon 5,12% indirekt gehalten werden. 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.
- Schließlich wurde durch Ruffer LLP, London, UK, der TAG eine Schwellenunterschreitung von 15% auf eine Beteiligungshöhe von 14,99% zum 13.12.2012 gemeldet. Hierbei wurden alle Stimmen zugerechnet.

## 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, den 06. März 2015

  
(Claudia Hoyer)

  
(Martin Thiel)

  
(Dr. Harboe Vaagt)

## 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, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, den 06. März 2015

  
(Claudia Hoyer)

  
(Martin Thiel)

  
(Dr. Harboe Vaagt)

## 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 2014 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 2015

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](mailto:ir@tag-ag.com)