



Jahresabschluss 2016

**TAG**  
Immobilien AG

# **TAG Immobilien AG, Hamburg**

## **Lagebericht und Jahresabschluss 2016 nach HGB**

### **Inhaltsübersicht**

Lagebericht	3
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang	37
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	54
Bestätigungsvermerk	56
Kontakt	60

# **TAG Immobilien AG Hamburg**

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016**

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

#### **a) Überblick über die TAG Immobilien AG und Konzernstrategien**

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) ist ein auf den deutschen Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien des Konzerns verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens. Insgesamt bewirtschaftet die TAG zum 31. Dezember 2016 rund 80.000 Wohnungen. Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung der TAG betrug zum 31. Dezember 2016 EUR 1,8 Mrd.

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

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

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

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

## **b) Konzernstruktur und Organisation der TAG**

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

Zum 31. Dezember 2016 besteht der Konzern wie im Vorjahr aus rund 70 voll konsolidierten Gesellschaften. Eine Gesamtübersicht aller Gesellschaften ist im Konzernanhang dargestellt.

Die Aufbauorganisation des operativen Geschäfts ist durch eine dezentrale Struktur, flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege gekennzeichnet. Kern dieser Organisation ist die 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.

Aufgrund der dezentralen Organisationsstruktur ist der LIM unmittelbar in die von ihm betreuten Bestände involviert. Er ist für die Budgets und deren Überwachung sowie die Planung und Durchführung von Bestandsentwicklungsmaßnahmen verantwortlich. Die TAG verfügt in jeder Region über einen eigenen LIM, der das gesamte Portfolio verwaltet. Die LIMs sind dem Vorstand (und hier dem COO) direkt unterstellt. In regelmäßigen Treffen tauschen sich die LIMs untereinander aus und sorgen für eine einheitliche Umsetzung der zentral gesteuerten Unternehmensstrategie und der Vorstandsentscheidungen. Bei Akquisitionen und Ankäufen wird regelmäßig die Expertise und Erfahrung der LIMs genutzt. Daneben werden durch die Zentralabteilungen Strategisches Immobilienmanagement und Zentraler Einkauf Abläufe vereinheitlicht, überregionale Rahmenverträge ausgehandelt sowie Produkte und Dienstleistungen gruppenübergreifend geprüft.

Die TAG setzt zur Kontrolle und Steuerung ihrer Geschäftstätigkeit ein laufend aktualisiertes Steuerungssystem ein. Wesentliche operative Kennzahlen, die regelmäßig ermittelt und an den Vorstand berichtet werden, sind die Entwicklung der Mieten und des Leerstands. Daneben werden die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen sowie die Deckungsbeiträge (als Saldo der Mieten abzüglich Mietaufwendungen und bestimmter Personal- und Sachkosten) errechnet und berichtet. Sämtliche operativen Kennzahlen werden getrennt nach den einzelnen LIM-Regionen ermittelt. Für Zwecke der Konzernsteuerung werden insbesondere regelmäßig die Entwicklung des Net Asset Values (NAV) sowie der Funds from Operations (FFO) geplant und ermittelt. Darüber hinaus wird der Loan to Value (LTV) regelmäßig berechnet und an den Vorstand berichtet.

Die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns wird täglich überwacht. Monatlich wird eine kurz- bis mittelfristige Liquiditätsplanung, die in der Regel einen Zeitraum von sechs Monaten umfasst, erstellt. Einmal jährlich erfolgt eine langfristige Liquiditätsplanung für einen Zeitraum von drei Jahren. Durch diese Maßnahmen wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe sichergestellt. Die regelmäßige Ermittlung der laufenden Ergebnisse auf Ebene der einzelnen Gesellschaften und auf Konzernebene sind Bestandteile dieser Steuerung, die direkt dem zuständigen Vorstandsmitglied (CFO) obliegt.

Auf Vorstandsebene stellen sich die Zuständigkeiten folgendermaßen dar:

- COO: Immobilienmanagement, Akquisition und Verkauf, Strategisches Immobilienmanagement/Marketing, Shared Service Center, FM-Dienstleistungen, Handwerkerservice, Zentraler Einkauf, Change Management, Business Appartements, Energie Wohnen Service
- CFO: Konzernrechnungswesen, Finanzierung und Treasury, Steuern, Controlling, Investor- und Public-Relations, ERP/Datenmanagement
- CLO: Personal, Recht, Gerichtliches Mietinkasso, IT, Compliance, Interne Revision, WEG-/Fremdverwaltung

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

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

#### **Lage der deutschen Immobilienwirtschaft**

Deutschland ist als Immobilienstandort und Investmentmarkt ungebrochen, sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien, insbesondere auch im europäischen Vergleich äußerst attraktiv. Seit 2009 stieg das Transaktionsvolumen stetig und hatte im Jahr 2015 mit einem Rekordwert von EUR 79 Mrd. seinen Höhepunkt erreicht. In 2016 lag das Transaktionsvolumen mit EUR 66 Mrd. weiterhin deutlich über dem Mittelwert der letzten 11 Jahre, im Vergleich zum Vorjahr ist es jedoch vor allem wegen fehlender großer Wohnungsdeals zurückgegangen. Erneut dominieren die Transaktionen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Büroimmobilien. Bezogen auf die Käufergruppen waren deutsche Investoren im Jahr 2016 sowohl bei Gewerbeimmobilientransaktionen (57%) als auch bei Wohnimmobilien (75%) am aktivsten.

#### **Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes**

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

Besonders das vierte Quartal 2016 bestimmte den diesjährigen Umsatz, von Oktober bis Dezember wurde mit EUR 6,3 Mrd. fast die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumen 2016 realisiert. Verantwortlich für dieses Quartalsergebnis sind vor allem zwei große Transaktionen, zum einen die Conwert-Übernahme durch die Vonovia SE und der Kauf des rund 16.000 Wohnungen umfassenden BGP-Portfolios durch einen von Morgan-Stanley

aufgelegten Fonds, zu dessen größten Investoren der chinesische Staatsfonds CIC gehört. Das starke Schlussquartal verdeutlicht das große Interesse nationaler aber auch zunehmend internationaler Investoren am deutschen Wohninvestmentmarkt.

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

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

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

### Norddeutschland (Segmente Hamburg und Salzgitter)

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

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

### Berlin und Brandenburg (Segment Berlin)

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

Auch im ersten vollständigen Jahr mit der „Mietpreisbremse“, die von der Politik im Frühjahr 2015 verabschiedet wurde, um dem angespannten Wohnungsmarkt und den damit verbundenen Anstieg der Mieten entgegenzuwirken, wies der Wohnungsmarkt besonders in

Berlin deutliche Steigerungsraten auf: Der Miet- und Preisanstieg setzt sich, trotz starker Unterschiede zwischen einzelnen Stadtgebieten, ungebrochen fort. Generell hat sich das Angebot an Mietwohnungen aufgrund des starken Bevölkerungswachstums in nahezu allen Bezirken erheblich reduziert. Dies führt dazu, dass das Umland Brandenburgs durch die Nähe zu Berlin von dessen Attraktivität profitiert.

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

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

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

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

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

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

Dresden zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Sachsens Hauptstadt bestätigt den Zuzugstrend nach Osten und weist derzeit rund 550.000 Einwohner auf. Zur Attraktivität trägt u. a. die Hochschule und als Wirtschaftssektor speziell der Bereich der erneuerbaren Energien bei. Die Stadt hat sich zu einem Spitzenstandort in den Kompetenzfeldern Mikroelektronik, Nanotechnologie, Neue Werkstoffe sowie Life Sciences entwickelt. Die Arbeitslosenquote liegt Ende Dezember 2016 bei 6,7 %.

Geras Lage im Länderdreieck Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt ist für die Stadtentwicklung ein starker Standortvorteil. Moderne technologieorientierte Firmen, unter anderem aus den Bereichen Medizintechnik, Mikroelektronik, Softwareentwicklung und

Optik, haben sich hier bereits angesiedelt. Grund dafür sind auch die günstigen Lohn- und Arbeitskosten, angemessene Flächen- und Immobilienpreise sowie niedrige Ver- und Entsorgungskosten. Die Arbeitslosenquote der Stadt mit knapp 100.000 Einwohnern liegt Ende Dezember 2016 bei 9,8%.

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

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

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

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

## **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.

### **Kennzahlen im Konzern**

Der FFO I ermittelt sich aus dem EBT des Gesamtkonzerns, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen (ohne eine Bereinigung von Wertminderungen auf Mietforderungen), nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte sowie unter Abzug tatsächlicher Ertragsteuern. Ferner wird der FFO I um Ergebnisse aus Immobilienverkäufen bereinigt.

Der FFO I konnte im Vergleich zum Vorjahr in 2016 sowohl in absoluten Größenordnungen (von EUR 76,3 Mio. auf EUR 97,0 Mio.) als auch auf Basis der einzelnen Aktie (von EUR 0,62 auf EUR 0,72) deutlich gesteigert werden. Der Konzern prognostizierte im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2016 ursprünglich einen FFO I in Höhe von EUR 0,67 je Aktie, dies entsprach in absoluten Größenordnungen einem FFO I von EUR 84,0 Mio. bis EUR 85,0 Mio. Diese Prognose wurde deutlich übertroffen. Wesentliche Ursachen dafür waren besser als erwartete Entwicklungen im Mietergebnis und im Finanzergebnis.

Der NAV ermittelt sich aus dem Eigenkapital (ohne Minderheiten) zuzüglich latente Steuern auf Renditeliegenschaften und Derivate, zuzüglich dem Fair Value der Derivate, abzüglich pauschaler Transaktionskosten. Der Konzern prognostizierte für das Geschäftsjahr 2016 ursprünglich einen NAV in Höhe von EUR 10,80 bis EUR 10,90 je Aktie. Auch diese Prognose wurde mit einem NAV von EUR 11,53 (Vorjahr: EUR 10,64) je Aktie übertroffen, was im Wesentlichen auf ein über den Erwartungen liegendes Bewertungsergebnis zurückzuführen war.

In den Wohneinheiten des Konzerns konnte der Leerstand von 7,7% zu Jahresbeginn auf nur noch 6,1% zum Jahresende reduziert werden. Dies entspricht einem Rückgang um 1,6%-Punkte und übertrifft damit noch den Erfolg des Vorjahres (Rückgang um 1,5%-Punkte). Im Gesamtportfolio belief sich der Leerstand im Dezember 2016 auf 6,5% nach 8,2% zu Jahresbeginn. Damit wurde die von uns im Vorjahr getroffene Prognose, die von einem Leerstandsabbau in den Wohneinheiten des Konzerns von 1,0%-Punkten ausging, deutlich übertroffen.

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

## Akquisitionen

Die nachfolgend dargestellten Akquisitionen und Verkäufe wurden im operativen Immobiliengeschäft in den Tochtergesellschaften realisiert:

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

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

## Verkäufe

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

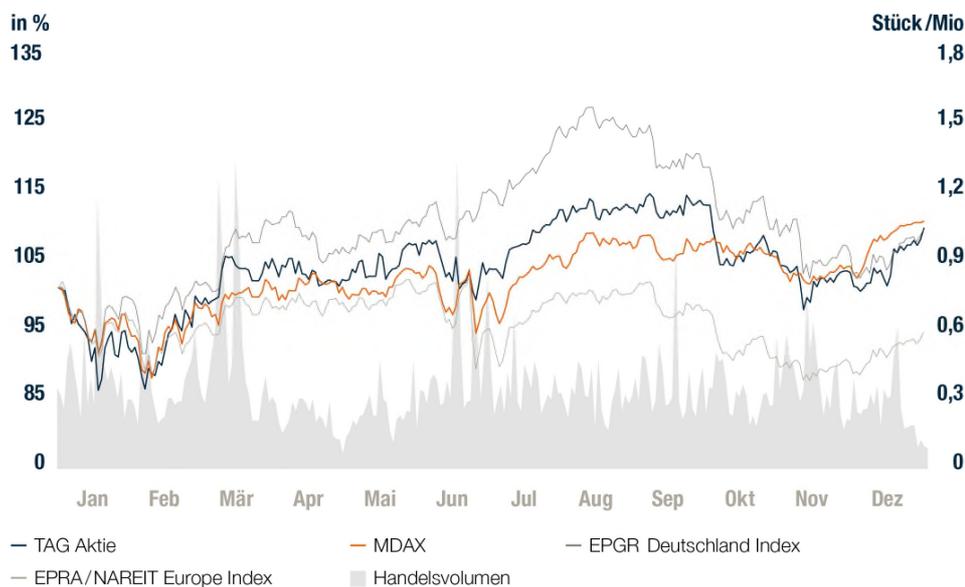
Insgesamt wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr der Verkauf von 717 (Vorjahr: 679) Wohnungen beurkundet, die über eine Jahresnettokaltmiete von EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4) Mio. verfügten. Die Verkaufspreise beliefen sich insgesamt auf EUR 37,3 Mio. (Vorjahr: EUR 64,6 Mio.), dabei wurde ein Buchgewinn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

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

## TAG-Aktie und Kapitalmarkt

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

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

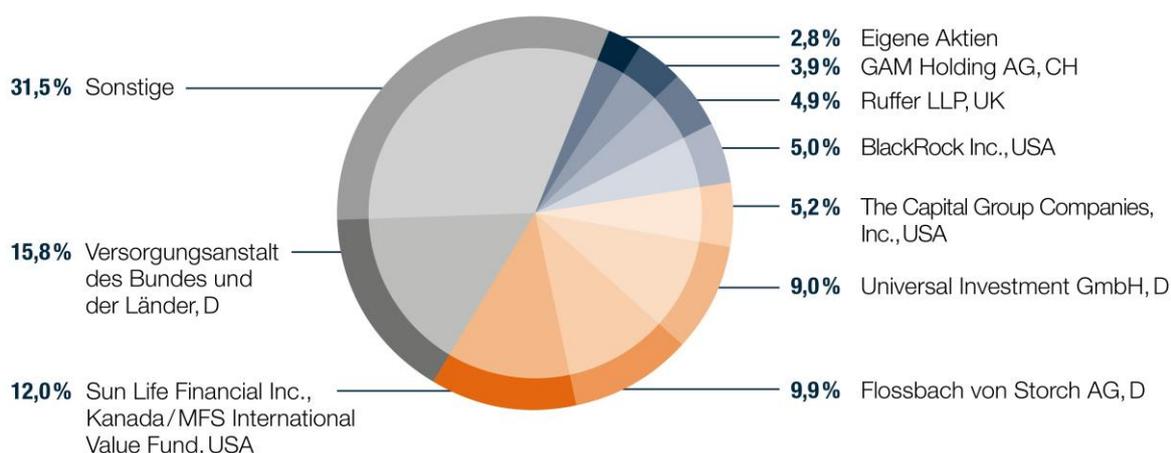


Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 31. Dezember 2016 auf EUR 1,8 Mrd. gegenüber EUR 1,6 Mrd. zum 31. Dezember 2015. Neben dem gestiegenen Aktienkurs resultiert dieser Anstieg auch aus einer zum Stichtag erhöhten Aktienanzahl in Folge der vorzeitigen Wandlung der letzten bisher noch ausstehenden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

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

Der Free Float lag zum Stichtag bei 97% des Grundkapitals, 2,8% des Grundkapitals (4,16 Mio. Stück Aktien) werden durch die TAG als eigene Aktien gehalten. Nationale und

internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG.



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

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

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

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

#### Dividendenzahlung im Juni 2016

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

## Vorzeitige Wandlung einer Wandelschuldverschreibung im Juli und August 2016

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

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

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

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

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

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

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

## **Konzerninterner Verkauf von Aktien der TAG Colonia-Immobilien AG**

Im April 2016 veräußerte die TAG 34.219.373 Stückaktien der TAG Colonia-Immobilien AG an ihre 100%ige Tochtergesellschaft TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH. Der Kaufpreis betrug EUR 246,0 Mio. Der aus dieser Transaktion resultierende Gewinn belief sich auf EUR 76,5 Mio.

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

#### **Ertragslage**

Die Ertragslage der TAG Immobilien AG ist weitestgehend geprägt durch ihre Holding Funktion und durch die Zentralisierung und Steuerung von Ressourcen. Der Großteil der Arbeitsverhältnisse der Mitarbeiter ist in der Konzernmutter gebündelt und wird über konzerninterne Kostenumlagen auf die Tochtergesellschaften verteilt. Daraus resultieren sowohl hohe Personalaufwendungen als auch hohe Umsatzerlöse. Aufgrund der gesetzlichen Änderungen durch BilRUG werden die Erträge aus Kostenumlagen nicht mehr in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen, sondern als Umsatzerlöse.

Die Gesellschaft prognostizierte einen Jahresüberschuss für 2016, der leicht unter dem Ergebnis für das Geschäftsjahr 2015 liegt. Vor Sondereffekten (dazu zählen im Wesentlichen Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen, Aufwendungen für die vorzeitige Kündigung der Wandelanleihe sowie Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen) erzielte die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag von EUR 3,2 Mio. (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 1,1 Mio.).

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr von EUR 42,1 Mio. in 2015 auf EUR 44,5 Mio. Davon entfallen auf die konzerninterne Kostenumlage EUR 44,4 Mio. (Vorjahr: EUR 41,9 Mio.).

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge von EUR 10,3 Mio. auf EUR 81,9 Mio. betrifft mit EUR 76,5 Mio. im Wesentlichen Erträge aus einem konzerninternen Verkauf von Colonia-Aktien zu einem Kaufpreis von EUR 7,19 je Aktie. Im Vorjahr enthielt der Posten im Wesentlichen Erträge in Höhe von EUR 10,0 Mio. aus dem Wiederaufleben eines Besserungsscheins über insgesamt EUR 13,3 Mio. gegenüber einer Tochtergesellschaft.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr von EUR 30,8 Mio. auf EUR 32,7 Mio. gestiegen. Dies beruht im Wesentlichen auf laufenden Gehaltssteigerungen und der Steigerung der Mitarbeiterzahl im Rahmen des Unternehmenswachstums.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen verringerten sich auf EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,3 Mio.) und betreffen im Wesentlichen ERP-Software.

Die Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist mit EUR 24,5 Mio. (Vorjahr: EUR 42,3 Mio.) im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Die Sondereffekte des Geschäftsjahres betreffen im Wesentlichen einen Aufwand von EUR 3,3 Mio. im Zusammenhang mit der Ausbuchung der Optionsrechte der im Eigenbestand gehaltenen Wandelschuldverschreibung. Im Vorjahr war als Sondereffekt eine weitere Vernichtung eines Teils der im eigenen Bestand gehaltenen Wandelschuldverschreibungen in Höhe von EUR 24,4 Mio. enthalten. Darüber hinaus entfallen auf Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, EUR 4,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4,6 Mio.), auf angemietete

Geschäftsräume EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.) sowie auf EDV-Kosten EUR 1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.).

Aus Ergebnisabführungsverträgen erzielte die TAG Immobilien AG im Geschäftsjahr 2016 einen Ertrag in Höhe von EUR 137,8 Mio. (Vorjahr: EUR 46,6 Mio.). In den Erträgen aus Ergebnisabführung sind Wertaufholungen auf den Beteiligungsansatz von Tochterunternehmen von EUR 77,8 Mio. enthalten. Im Vorjahr enthielten die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen unter anderem Erträge aus dem Verkauf eines Immobilienportfolios in Berlin von EUR 11,0 Mio., aus der Wertaufholung auf den Beteiligungsansatz eines Tochterunternehmens von EUR 3,0 Mio. sowie aus einem konzerninternen Verkauf von Tochtergesellschaften von EUR 16,2 Mio.

Das Zinsergebnis ist im Berichtsjahr auf EUR -7,6 Mio. (Vorjahr: EUR -3,7 Mio.) gesunken. Dabei erhöhte sich der Zinsertrag gegenüber verbundenen Unternehmen auf EUR 26,0 Mio. (Vorjahr: EUR 20,9 Mio.), der Ertrag aus Avalprovisionen aus verbundenen Unternehmen erhöhte sich auf EUR 4,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio.). Der Zinsaufwand erhöhte sich von insgesamt EUR 27,3 Mio. im Geschäftsjahr 2015 auf EUR 38,3 Mio. Davon entfallen auf Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen EUR 21,9 Mio. (Vorjahr: EUR 23,9 Mio.). Der Zinsaufwand gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhte sich von EUR 2,1 Mio. auf EUR 6,7 Mio. Darüber hinaus ist im Geschäftsjahr 2016 ein Sondereffekt von EUR 8,9 Mio. für den Barausgleich für die vorzeitige Wandlung der Wandelanleihe im Juli 2016 enthalten.

Insgesamt erhöhte sich der Jahresüberschuss auf EUR 193,6 Mio. gegenüber EUR 21,0 Mio. im Vorjahr.

### **Vermögenslage- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme stieg insgesamt um EUR 175,4 Mio. auf EUR 1.955,8 Mio. zum 31. Dezember 2016 (Vorjahr: EUR 1.780,4 Mio.). Aufgrund der Veräußerung von Aktien der Tochtergesellschaft TAG Colonia-Immobilien AG verringerten sich die Finanzanlagen um EUR 180,6 Mio. auf EUR 594,8 Mio. Das Umlaufvermögen erhöhte sich von EUR 999,4 Mio. auf EUR 1.355,6 Mio. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen der Anstieg aus den Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Maßnahmen des konzerninternen Cash Managements und aus der konzerninternen Finanzierung neuer Akquisitionen.

Aufgrund der vorzeitigen Kündigung der Wandelschuldverschreibung beträgt der Buchwert der im Eigenbestand gehaltenen Wandelschuldverschreibungen zum 31. Dezember 2016 EUR 0 (Vorjahr: EUR 14,1 Mio.).

Die liquiden Mittel erhöhten sich von EUR 2,1 Mio. auf EUR 24,8 Mio. Der TAG-Konzern verfügte zum Stichtag insgesamt über liquide Mittel, die in Teilen auch in Tochtergesellschaften gehalten werden, von EUR 74,5 Mio. (Vorjahr: EUR 103,8 Mio.).

Das Eigenkapital erhöhte sich von EUR 955,4 Mio. auf EUR 1.150,4 Mio. Ende 2016. Im Geschäftsjahr 2016 wurde die Eigenkapitalbasis durch verschiedene Maßnahmen gestärkt. Zu Beginn des Geschäftsjahres erhöhte sich das Eigenkapital durch die Platzierung von 5 Mio. Stück eigener Aktien, die im Vorjahr von einer Tochtergesellschaft gehalten wurden, um insgesamt EUR 58,3 Mio. Aufgrund der vorzeitigen Kündigung der Wandelschuldverschreibung und der erfolgten Wandlungen im dritten Quartal 2016 erhöhte sich das Eigenkapital um EUR 74,0 Mio. Gegenläufig wirkte sich im Juni die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von EUR 72,9 Mio. aus. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Geschäftsjahr 2016 auf 58,8% gegenüber 53,7% im Vorjahr.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Tantiemen in Höhe von EUR 2,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.), Kosten für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.), Drohverlustrückstellungen von EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.) sowie sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 0,9 Mio. (Vorjahr EUR 1,1 Mio.).

Die Verbindlichkeiten verringerten sich insgesamt auf EUR 795,2 Mio. (Vorjahr: EUR 818,0 Mio.). Wesentliche Ursache ist die Kündigung der Wandelanleihe im Geschäftsjahr. Die Verbindlichkeiten aus Anleihen verringerten sich dementsprechend von EUR 520,3 Mio. auf EUR 435,0 Mio. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sanken von EUR 52,6 Mio. auf EUR 39,3 Mio. Diese haben mit EUR 39,3 Mio. (Vorjahr: EUR 52,6 Mio.) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind teilweise durch die Verpfändung von Anteilen und Aktien von Konzernunternehmen sowie durch Grundschulden an Immobilien besichert.

Durch die Bündelung des Cash Managements auf Ebene der TAG erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von EUR 235,3 Mio. auf EUR 309,6 Mio.

### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

Die TAG-Gruppe hat im Geschäftsjahr 2016 ihre wesentlichen operativen Kennzahlen, wie Mietwachstum und die Prozentpunkte im Leerstandsabbau, zum Teil deutlich steigern können. Die Eigenkapitalquote im Jahresabschluss der TAG Immobilien AG liegt mit 58,8% (Vorjahr EUR 53,7%) weiterhin auf einem gesunden Niveau. Die Gesellschaft und der gesamte Konzern verfügen über ausreichend Liquidität und sind nach Einschätzung des Vorstands wettbewerbsfähig finanziert.

### **Dividendenvorschlag**

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

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

### **Personal**

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

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

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

### **III. Nachtragsbericht**

Am 6. März 2017 hat eine Tochtergesellschaft der TAG die von ihr gehaltenen 4.095.124 TAG-Aktien bei institutionellen Anlegern platziert, dies entspricht etwa 2,8% des Grundkapitals der TAG. Der Platzierungskurs der Aktien betrug EUR 12,48 pro Aktie. Mit der Durchführung dieser Transaktion fließen der Tochtergesellschaft Bruttoemissionserlöse in Höhe von EUR 51,1 Mio. zu.

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

#### **Prognosebericht**

##### Wirtschaftliche Rahmendaten

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

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

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

##### Prognose für das Geschäftsjahr 2017

Im Mittelpunkt unserer Strategie für die Aktionäre steht die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Zahlen ist für die TAG, im Vergleich zu den Vorjahren, nicht mehr vorrangiges Ziel, da das Immobilienportfolio der TAG mit rund 80.000 Einheiten eine Größe erreicht hat, die eine effektive Bewirtschaftung des Bestands ermöglicht. Aus diesem Grund wird unser Augenmerk zukünftig stärker auf die Optimierung des Portfolios und die nachhaltige Steigerung des Cashflows gerichtet sein.

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

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

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

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

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

Der Jahresüberschuss der TAG Immobilien AG im Einzelabschluss für das Geschäftsjahr 2017 ohne Sondereffekte und Ergebnisabführungen wird nach Erwartungen des Vorstandes leicht über dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 liegen, dies wird im Wesentlichen aus einem verbesserten Zinsergebnis resultieren.

## **Chancen- und Risikobericht**

### **Risikomanagement**

Die TAG hat ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Mit diesem Risikomanagementsystem sollen Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des TAG Konzerns unterstützt werden. Für alle Organisationseinheiten der TAG sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance-Systems stellt eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe dar.

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

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

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

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

## **Darstellung der Einzelrisiken**

### Umfeld- und Branchenrisiken

Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Die Nachfrage nach Immobilien wird insbesondere durch die demografische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investoren in Deutschland beeinflusst und ist wesentlich von der regionalen Lage abhängig. Ein wesentlicher Faktor ist speziell das steuerliche Umfeld, in dem 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 werden die allgemeine und regionale Marktentwicklung permanent beobachtet sowie die angebotenen Liegenschaften im Hinblick auf den Zustand des Objektes, deren Lage und Mieten eingehend analysiert. Zur Bewertung von Ertragspotenzialen, Synergien sowie Miet- und Kostenrisiken durchlaufen potenzielle Transaktionen einen gründlichen Due-Diligence-Prozess. Diese Faktoren werden in gleicher Weise für das gesamte Immobilienportfolio der TAG ausgewertet und auch bei potenziellen Verkäufen von Beständen berücksichtigt.

### Regulatorische und politische Risiken

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

## **Leistungswirtschaftliche Risiken**

### Vermietungsrisiken

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

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgt bei Neuvermietungen eine standardisierte Bonitätsprüfung 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 Sachverständigen erstellt werden. Diese Gutachten sind von verschiedenen Faktoren abhängig, hierbei handelt es sich teilweise um objektive Faktoren wie die konjunkturelle Entwicklung oder das Zinsniveau sowie um weitere exogene Faktoren wie die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen.

Zusätzlich hat der Gutachter auch ermessensabhängige, qualitative Faktoren zu berücksichtigen, zum Beispiel die Bewertung von Lage und Qualität der Objekte oder die Höhe der erzielbaren Mieterlöse. In Folge dessen kann es zu bilanziellen Wertberichtigungen kommen und es besteht eine hohe Volatilität des Konzernergebnisses. Eine direkte Auswirkung auf die Liquidität der TAG besteht nicht.

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

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

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

Weitere Wertzu- oder Wertabschläge zur Bestimmung des beizulegenden Werts für Share Deals wurden nicht berücksichtigt. Für Immobilienbestände in den übrigen Bundesländern, d.h. in allen alten Bundesländern außer Niedersachsen, wurde mangels gegenteiligen Nachweises der Markt für Asset Deals als Hauptmarkt angenommen. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich hier durchschnittlich auf 8,3% (Vorjahr: 8,1%).

Die Definition der jeweils relevanten Teilmärkte wurde entsprechend dem Vorjahr beibehalten. Im Fall der Festlegung des Markts für Asset Deals als Hauptmarkt für alle Bundesländer ergäbe sich eine Abwertung der Wohnimmobilien um EUR 225,4 Mio. (Vorjahr: EUR 207,6 Mio.). Eine Abwertung in dieser Höhe kann sich zukünftig auch ergeben, wenn die grunderwerbsteuerlichen Regelungen zur Steuerfreiheit von Share Deals dahingehend geändert werden, dass eine grunderwerbsteuerfreie Übertragung von Anteilen an Immobiliengesellschaften nicht mehr oder nur noch in wirtschaftlich aus anderen Gründen unvorteilhaften Konstellationen möglich ist. Sollte für sämtliche Bundesländer kein Hauptmarkt identifizierbar sein und somit der Markt für Share Deals als vorteilhaftester Markt bei der Bewertung zur Anwendung kommen, ergäbe sich eine Aufwertung der Wohnimmobilien um EUR 56,8 Mio. (Vorjahr: EUR 52,4 Mio.).

## **Finanzwirtschaftliche Risiken**

### Überblick

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt, vor allem Liquiditäts- und Zinsrisiken. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der

zentralen Finanzabteilung. Potenzielle Ausfallrisiken in Zusammenhang mit der Anlage der Konzernliquidität sowie beim Abschluss derivativer Finanzinstrumente und sonstiger Finanztransaktionen werden durch Überwachung des Kontrahentenrisikos und Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

### Liquiditätsrisiken

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

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

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 1.408,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1.434,7 Mio.), bei denen 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 wurden innerhalb des Konzerns wie im Vorjahr alle wesentlichen Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten, vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen bestanden nicht.

Gleichermaßen sind für die emittierten 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 Unternehmensanleihen, ebenso wie die nachfolgend im Abschnitt „Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB – Bedingungen eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots“ genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

### Zinsrisiken

Die Aktivitäten des Konzerns sind finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum weit überwiegenden Teil werden Bankkredite nur mit einer fixen Verzinsung abgeschlossen, sei es durch einen direkt vereinbarter Festzinssatz oder durch eine variable Verzinsung, die dann mit Hilfe eines derivativen Finanzinstruments (in der Regel Zinsswaps) in einen Festzinssatz umgewandelt wird. Zum Stichtag beträgt der Anteil der Bankkredite mit einer fixen Verzinsung fast 94% (Vorjahr: knapp 93%) des Gesamtkreditvolumens. Die Zinssätze von Unternehmens- oder Wandelanleihen verfügen wie im Vorjahr ausschließlich über feste Zinssätze.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht vor diesem Hintergrund im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite und in Bezug auf neue Kredite aus

weiteren Akquisitionen. Steigende Finanzierungskostensätze, insbesondere in dem für die TAG relevanten langfristigen Bereich, würden die Rentabilität von Akquisitionen und die zukünftigen Ergebnisse und Cashflows der TAG negativ beeinflussen.

Der Konzern schließt im notwendigen Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen im Wesentlichen Zinsswaps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bei steigenden Zinssätzen minimieren. Der TAG-Konzern nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Das integrierte Zins- und Kreditmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten. Durch zukünftige Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus den Derivaten negative Auswirkungen auf die Rücklage Hedge Accounting im Eigenkapital oder auf das Konzernergebnis ergeben.

## **Sonstige Risiken**

### Rechtliche Risiken

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

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

Vereinzelte wird eine Tochtergesellschaft der TAG noch von Erwerbern in Anspruch genommen, die 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. „erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung für Grundbesitz“ von wesentlicher Relevanz. Aufgrund von Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit der Ermittlung der Eigenkapitalquote für Zinsschranken zwecke kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung einen zumindest teilweisen Betriebsausgabenabzug von Zinsaufwendungen versagt. Die ebenfalls für viele Konzerngesellschaften relevante

Inanspruchnahme der gewerbesteuerlichen Kürzung um Einkünfte aus der langfristigen Immobilienvermietung ist an restriktive Voraussetzungen geknüpft, die teilweise ebenfalls mit Rechtsunsicherheiten behaftet sind und im Fall einer abweichenden Behandlung durch die Finanzverwaltung zu einer Gewerbesteuerpflicht der betreffenden Erträge führen würde. Zudem sind die steuerneutrale Einstellung von Veräußerungsgewinnen in Rücklagen (z.B. nach § 6b EStG) sowie grunderwerbsteuerfreie Share Deals, d.h. Anteilserwerbe 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 oder anderen Haftungsübernahmen (Bürgschaften sowie Verlustausgleichsverpflichtungen aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen) zu Gunsten verbundener Unternehmen Risiken ergeben.

#### **Chancen der künftigen Entwicklung**

Die TAG hat ihre Marktposition auch im vergangenen Geschäftsjahr weiter gestärkt und ausgebaut. Infolgedessen sind mit der Anzahl der Wohneinheiten das Immobilienvolumen, die Mietumsätze und der FFO I deutlich gesteigert worden. Aufgrund der dezentralen Konzernstruktur mit dem Hauptsitz in Hamburg und wesentlichen Niederlassungen in den derzeit zehn LIM-Regionen können Marktströmungen frühzeitig erkannt und auf diese schneller reagiert werden, als es Wettbewerbern möglich ist.

Das Portfolio der TAG-Gruppe befindet sich an verschiedenen Standorten, an denen nach wie vor Wachstumspotenziale bestehen und realisiert werden können. Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und der Mikrostandorte im Detail innerhalb der Regionen und eine zeitgemäße und enge Mieterbetreuung ermöglichen, kontinuierlich Renditen und Cashflows aus dem Bestandsportfolio zu generieren. Überdies stellt die Kernkompetenz der TAG das aktive Immobilienmanagement dar, das in der Vergangenheit erheblich zur Reduzierung von Leerständen und dadurch zur Steigerung von Mieteinnahmen und zur Senkung von Leerstandskosten geführt hat. Die Basis für weitere organische Wertsteigerungen bildet auch in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen innerhalb des Portfolios.

Neben der Umsetzung unserer Strategie des Wachstums auf Basis der einzelnen Aktie und der Verbesserung unserer Kapitalmarktposition weist die TAG eine sehr solide Finanzstruktur auf. Der Konzern ist langfristig finanziert. Die durchschnittliche Laufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten liegt zum 31. Dezember 2016 bei 8,3 (Vorjahr: 8,7) Jahren, die durchschnittliche Laufzeit der Bankkredite lag bei 9,7 (Vorjahr: 10,2) Jahren.

Das Geschäftsmodell der TAG, insbesondere das aktive Asset Management, das sich im kontinuierlichen Leerstandsabbau zeigt, ist bei Banken und anderen Fremdkapitalgebern etabliert. Alle diese Fakten bilden die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung der

Unternehmensstrategie und werden auch zukünftig die Kapitalbeschaffung sowohl am Kapitalmarkt als auch bei Banken sicherstellen.

### **Gesamteinschätzung**

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

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

### **V. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess**

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

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

Die Finanzbuchhaltung bediente sich im Geschäftsjahr wie im Vorjahr zur Erstellung der Abschlüsse konzerneinheitlich einem ERP-System (SAP-Promos). Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So ermitteln unabhängige Bewertungsgutachter die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Auch die beizulegenden Zeitwerte derivativer Finanzinstrumente werden mit Hilfe externer Dienstleister berechnet, ebenso unterstützen Sachverständige bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen.

Risiken aus den Zinsswapvereinbarungen werden laufend überwacht. Quartalsweise erfolgt eine Überprüfung der Effektivitäten der Zinsswaps im Vergleich zu den abgesicherten Krediten.

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

Die TAG Immobilien AG ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264 d HGB. Aus diesem Grund sind nach § 315 Abs. 4 HGB Angaben zum Eigenkapital, zur Aktienstruktur sowie zu den Stimmrechten erforderlich. Bei den folgenden Angaben sind die Verhältnisse zugrunde gelegt worden, die zum 31. Dezember 2016 bestanden haben:

### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2016 beträgt EUR 146.498.765,00 nach EUR 136.596.330,00 zum 31. Dezember 2015. Das Grundkapital ist eingeteilt in 146.498.765 (Vorjahr: 136.596.330) Stückaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag am Grundkapital beträgt rechnerisch EUR 1,00. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

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

Beschränkungen des Stimmrechts der Aktien können sich aus den Vorschriften des Aktiengesetzes ergeben. So unterliegen Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen einem Stimmverbot gemäß § 136 AktG. Aus den eigenen Aktien von 4.155.124 (Vorjahr: 11.127.178) Stück, die die TAG zum Stichtag direkt (60.000 Stück, die für die Vorstandsvergütung vorgesehen sind) und mittelbar (4.095.124 Stück) über eine 100%ige Tochtergesellschaft hält, steht ihr gemäß § 71b AktG kein Stimmrecht zu.

Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Stimmrechtsbeschränkungen vor. Die Aktionäre der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts oder der Aktienübertragung sind dem Vorstand nicht bekannt.

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

Der Gesellschaft sind nach den ihr vorliegenden Meldungen nach den Vorschriften des WpHG zum 31. Dezember 2016 folgende direkte und indirekte Beteiligungen von mehr als 10% der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt:

- Sun Life Financial Inc., Toronto, Kanada
- Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Karlsruhe, Deutschland

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Durch das bedingte Kapital 2011/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 26. August 2011 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 15 Mio. Aktien bedingt erhöht. Es diente der Unterlegung der Wandelschuldverschreibung mit einem Betrag von EUR 85,3 Mio. [WKN A1PGZM], die mit Wirkung zum 22. August 2016 von der Gesellschaft gekündigt worden ist. Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten im Geschäftsjahr erhöhte sich das Grundkapital aus dieser Wandelschuldverschreibung um 9.902.435 Stückaktien.
- Durch das bedingte Kapital 2013/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 14. Juni 2013 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 13 Mio. Stückaktien bedingt erhöht. Diese Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, als auf Basis des Ermächtigungsbeschlusses vom 14. Juni 2013 Wandel- und 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 das bedingte Kapital 2015/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 19. Juni 2015 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 20 Mio. Stückaktien bedingt erhöht. Diese Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, als auf Basis des Ermächtigungsbeschlusses vom 19. Juni 2015 Wandel- und Optionschuldverschreibungen bis zum 18. Juni 2020 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 300 Mio. begeben und dessen Inhabern bzw. Gläubigern weitere Wandel- und Optionsrechte auf neue Aktien der TAG gewährt werden.

Durch Beschlussfassungen der ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Juni 2014 wurde die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 12. Juni 2019 eigene Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2014 Gebrauch gemacht und im Rahmen eines Aktienrückkaufs 13.127.178 Aktien zurückerworben. Nachdem im Geschäftsjahr 2015 aus diesem Bestand wieder 2.000.000 Aktien veräußert worden waren, hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 durch zwei Maßnahmen weitere 5.000.000 und 2.032.054 TAG-Aktien, insgesamt also 7.032.054 TAG-Aktien, aus dem Eigenbestand veräußert bzw. platzieren können. Zum Stichtag verfügt die Gesellschaft hieraus über 4.095.124 eigene TAG-Aktien, die von einer 100%igen Tochtergesellschaft gehalten werden.

Nach Durchführung dieser Transaktionen hat die ordentliche Hauptversammlung am 17. Juni 2016 eine erneute Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 16. Juni 2021 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen. Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 Gebrauch gemacht und insgesamt 60.000 Stück TAG-Aktien über die Börse erworben.

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

Die TAG verfügt über Kreditlinien bei Banken über insgesamt EUR 5,0 Mio. (Vorjahr: EUR 5,7 Mio.), die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder im Falle eines Kontrollwechsels auf Ebene der TAG Immobilien AG die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben könnten. Darüber hinaus sind zahlreiche Regelungen zu einem Kontrollwechsel auch in Darlehensverträgen der Tochtergesellschaften und in deren allgemeinen Bedingungen enthalten, die in erster Linie nur die Ebene der Tochtergesellschaften und deren Gesellschafterwechsel erfassen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Darlehensgeber auch im Falle eines Wechsels des mittelbaren Gesellschafters Rechte aus einem Kontrollwechsel geltend machen könnten.

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

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

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

### **Entschädigungsvereinbarung in der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind**

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

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

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

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

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

Die erfolgsunabhängige Grundvergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt, das in zwölf monatlichen Raten ausgezahlt wird. Zum Teil nutzen die Vorstände einen Dienstwagen, der als geldwerter Vorteil versteuert wird. Im Übrigen erhalten die Mitglieder des Vorstands weitere Leistungen als sonstige Bezüge, die zum Teil als geldwerte Vorteile angesehen und entsprechend versteuert werden, insbesondere eine Bahn-Card, Unfallversicherungs- und Haftpflichtschutz, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln sowie Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen. Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht.

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

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

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

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

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

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

Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung eines Vorstandsmandats oder eines Aufsichtsratsmandats in Geschäftsführungs- bzw. Aufsichtsratspositionen in anderen Konzerngesellschaften stehen den Mitgliedern des Vorstands keine weiteren Tantiemen oder doppelten Vergütungen zu. Die variable Vergütung wird ausschließlich auf der Ebene der TAG Immobilien AG festgelegt und dieser belastet. Nebentätigkeiten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile bzw. der noch nicht zugewiesenen TAG-Aktien. Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), d.h. wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Einfluss ausüben, 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. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandsverträge die Regelung, dass Zahlungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrages vergüten dürfen.

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wurde durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. August 2011 angepasst. Seitdem erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung von EUR 20.000,00 zuzüglich der Prämien für eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D&O Versicherung). Der Stellvertreter des Vorsitzenden erhält das 1,5-Fache der Grundvergütung, der Vorsitzende des Aufsichtsrats eine feste Vergütung von EUR 175.000,00. Eine variable Vergütung, die sich am Erfolg der Gesellschaft orientiert, wird nicht gewährt. Daneben erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses, nach einer durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 19. Juni 2015 angepassten Regelung, eine gesonderte Vergütung, der Vorsitzende erhält EUR 75.000,00, die Mitglieder jeweils EUR 5.000,00. Die Mitglieder des Personalausschusses erhalten ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 500,00 je Sitzung.

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

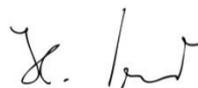
Hamburg, 7. März 2017



Claudia Hoyer  
(COO)



Martin Thiel  
(CFO)



Dr. Harboe Vaagt  
(CLO)

**TAG Immobilien AG, Hamburg**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2016**

**AKTIVA**

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 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	2.255.633,06	2.942.665,74
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.308.929,32	1.341.501,93
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.804.741,60	1.208.861,85
	3.113.670,92	2.550.363,78
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	594.811.229,14	775.448.085,27
2. Beteiligungen	1,00	1,00
	594.811.230,14	775.448.086,27
	600.180.534,12	780.941.115,79
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	17.843,56	60.947,30
	17.843,56	60.947,30
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47.808,25	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.319.782.551,92	979.367.071,10
3. Sonstige Vermögensgegenstände	10.975.722,42	3.823.266,56
	1.330.806.082,59	983.190.337,66
<b>III. Wertpapiere</b>		
Sonstige Wertpapiere	0,00	14.148.000,00
<b>IV. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	24.756.858,04	2.050.380,20
	1.355.580.784,19	999.449.665,16
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	40.000,00	0,00
	1.955.801.318,31	1.780.390.780,95

**PASSIVA**

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	146.498.765,00	136.596.330,00
<b>abzgl. Nennbetrag eigener Anteile</b>	-60.000,00	0,00
Ausgegebenes Kapital	146.438.765,00	136.596.330,00
Bedingtes Kapital: EUR 33.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 48.000)		
<b>II. Kapitalrücklage</b>	769.776.826,56	704.584.381,13
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklagen	46.016,27	46.016,27
2. Andere Rücklagen	0,00	480.615,38
	46.016,27	526.631,65
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	234.187.185,98	113.673.177,82
	1.150.448.793,81	955.380.520,60
<b>Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	722.090,98	35.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	7.324.757,69	5.059.952,78
	8.046.848,67	5.094.952,78
<b>Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	435.000.000,00	520.300.000,00
- davon konvertibel EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 85.300.000,00)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.295.307,45	52.561.848,41
3. Erhaltene Anzahlungen	19.069,00	19.289,64
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.797.142,16	548.355,83
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	309.587.788,67	235.300.094,48
6. Sonstige Verbindlichkeiten	9.538.386,53	9.271.174,78
- davon aus Steuern EUR 702.562,16 (Vorjahr: EUR 423.800,51)		
	795.237.693,81	818.000.763,14
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.178.846,12	1.914.544,43
<b>Passive latente Steuern</b>	889.135,90	0,00
	<u>1.955.801.318,31</u>	<u>1.780.390.780,95</u>

**TAG Immobilien AG, Hamburg**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

	2016 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	167.184,52	163.725,28
b) aus Dienstleistungen	44.356.251,77	41.892.750,10
	44.523.436,29	42.056.475,38
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-43.103,74	36.338,81
3. Sonstige betriebliche Erträge	81.854.322,99	10.313.887,75
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-43.348,82	-132.325,73
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>126.291.306,72</b>	<b>52.274.376,21</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-27.729.657,31	-26.081.434,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-4.975.743,58	-4.678.805,10
- davon für Altersversorgung EUR 277.441,53 (Vorjahr: EUR 282.013,63)		
	-32.705.400,89	-30.760.239,34
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögen und Sachanlagen	-1.805.454,54	-2.300.471,35
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-2.038.750,00	0,00
	-3.844.204,54	-2.300.471,35
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-24.490.895,57	-42.316.965,27
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 1.353.016,32)	0,00	1.353.016,32
10. Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	137.845.167,89	46.568.937,49
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.757.871,72	23.591.497,23
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 30.687.909,73 (Vorjahr: EUR 23.542.136,48)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-38.317.430,91	-27.279.804,85
- davon an verbundene Unternehmen EUR 6.690.308,57 (Vorjahr: EUR 2.107.723,14)		
- davon aus Aufzinsung 0,00 (Vorjahr: EUR 20.319,70)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.893.535,83	-92.335,18
14. Ergebnis nach Steuern	193.642.878,59	21.038.011,26
15. Sonstige Steuern	-14.311,03	-20.658,57
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>193.628.567,56</b>	<b>21.017.352,69</b>
17. Gewinnvortrag	40.797.514,52	37.066.544,78
18. Entnahme aus anderen Rücklagen	480.615,38	0,00
19. Erwerb eigener Anteile	-719.511,48	0,00
20. Veräußerung eigener Anteile	0,00	55.835.577,40
21. Zuführung zu anderen Rücklagen	0,00	-246.297,05
<b>22. Bilanzgewinn</b>	<b>234.187.185,98</b>	<b>113.673.177,82</b>

**TAG Immobilien AG  
Hamburg**

**Anhang für das Geschäftsjahr 2016**

**GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG**

---

**Grundlagen**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 der TAG Immobilien AG, Hamburg, (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt), eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 106718, wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie unter Beachtung des Aktiengesetzes erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die Angaben im Anhang sind teilweise in Tausend Euro (TEUR) dargestellt. Bei Abweichungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung handelt es sich um Rundungsdifferenzen.

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

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

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

Die Bewertung des Finanzanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungskosten. Niedrigere Werte werden angesetzt, wenn voraussichtlich eine dauernde Wertminderung vorliegt. Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn der Grund für eine Wertminderung entfällt.

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.

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.

Die Gesellschaft ist im Rahmen der Veräußerung von Colonia-Aktien an einen institutionellen Investor eine Stillhalterposition in einer Put Option eingegangen, durch die potentielle Wertminderungen des Colonia-Anteilspaket bei einer Weiterveräußerung nach frühestens 10 Jahren bzw. anschließend jeweils nach zwei weiteren Jahren ausgeglichen werden müssten. Eine ökonomische Sicherungsbeziehung liegt nicht vor, daher werden potentiell negative Marktwerte durch Bildung von Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften berücksichtigt. Der beizulegende Zeitwert der Put-Option wird auf Basis einer Monte Carlo-Simulation (Mark-to-Model Bewertung) mithilfe zweier korrelierter stochastischer Prozesse ermittelt.

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

### **Änderungen zum Vorjahr**

Aufgrund der modifizierten Definition von Umsatzerlösen nach § 277 Abs. 1 HGB werden in der Gewinn- und Verlustrechnung für das Vorjahr die angepassten Beträge ausgewiesen. Eine Angabe zu den Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen des Vorjahres nach alter Rechtslage erfolgt in den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**

---

### **Anlagevermögen**

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

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sämtliche Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen werden Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 3.140 (Vorjahr: TEUR 3.323) ausgewiesen.

### **Wertpapiere**

Die Gesellschaft hatte in 2013 eigene, in Vorjahren ausgegebene Wandelanleihen zurückgekauft und aufgrund der Marktfähigkeit im Umlaufvermögen ausgewiesen. Die zum 31. Dezember 2015 noch im Bestand befindlichen Wandelanleihen mit einem Nominalwert von TEUR 10.800 und einem Buchwert von TEUR 14.148 wurden im Geschäftsjahr 2016 im Rahmen der Kündigung der Wandelanleihe entwertet. Hieraus resultierte ein Verlust von TEUR 3.348. Im Vorjahr ergab sich aus der Entwertung von Wandelanleihen mit einem Nominalwert von TEUR 46.344 und einem Buchwert von TEUR 70.696 ein Verlust von TEUR 24.352. Der Ausweis erfolgt unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

### **Gezeichnetes Kapital**

Das voll eingezahlte Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2016 EUR 146.498.765,00 (Vorjahr: 136.596.330,00) und ist eingeteilt in 146.498.765 (Vorjahr: 136.596.330) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft mehrfach durch Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen um TEUR 9.902 erhöht.

Im Geschäftsjahr 2016 hat die TAG für Zwecke der Vorstandsvergütung insgesamt 60.000 Stück eigene Aktien erworben. Daneben hat die TAG 5 Mio. Stück eigene Aktien bei institutionellen Investoren platziert und eine Tochtergesellschaft der TAG hat rund 2 Mio. Stück TAG Aktien zum Tausch in Aktien der TAG Colonia-Immobilien AG eingesetzt.

Die TAG verfügt damit zum Stichtag direkt und indirekt über einen Bestand von 4.155.124 (Vorjahr: 11.127.178) eigenen Aktien. Dies entspricht 3% (Vorjahr: 8%) des Grundkapitals.

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

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

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

von bis zu 40 Mio. Stückaktien zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand zuletzt im Jahre 2012 teilweise Gebrauch gemacht, die Ermächtigung beläuft sich nach dieser Ausnutzung noch auf EUR 8.190.307,00.

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

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

### **Bedingtes Kapital**

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

- Durch das bedingte Kapital 2011/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 26. August 2011 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 15 Mio. Aktien bedingt erhöht. Es diente der Unterlegung der Wandelschuldverschreibung mit einem Betrag von EUR 85,3 Mio. [WKN A1PGZM], die mit Wirkung zum 22. August 2016 von der Gesellschaft gekündigt worden ist. Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten im Geschäftsjahr erhöhte sich das Grundkapital aus dieser Wandelschuldverschreibung um 9.902.435 Stückaktien.
- Durch das bedingte Kapital 2013/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 14. Juni 2013 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 13 Mio. Stückaktien bedingt erhöht. Diese Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, als auf Basis des Ermächtigungsbeschlusses vom 14. Juni 2013 Wandel- und 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 das bedingte Kapital 2015/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 19. Juni 2015 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 20 Mio. Stückaktien bedingt erhöht. Diese Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, als auf Basis des Ermächtigungsbeschlusses vom 19. Juni 2015 Wandel- und Optionschuldverschreibungen bis zum 18. Juni 2020 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 300 Mio. begeben und dessen Inhabern bzw. Gläubigern weitere Wandel- und Optionsrechte auf neue Aktien der TAG gewährt werden.

Durch Beschlussfassungen der ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Juni 2014 wurde die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 12. Juni 2019 eigene Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2014 Gebrauch gemacht und 13.127.178 Aktien zurückerworben. Nachdem im Geschäftsjahr 2015 aus diesem Bestand wieder 2.000.000 Aktien veräußert worden waren, hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 durch zwei Maßnahmen weitere 5.000.000 eigene Aktien und 2.032.054 TAG-Aktien über eine Tochtergesellschaft, insgesamt also 7.032.054 TAG-Aktien, veräußert bzw. platziert

können. Zum Stichtag verfügt die Gesellschaft hieraus über 4.095.124 eigene TAG-Aktien, die von einer 100%igen Tochtergesellschaft gehalten werden.

Nach Durchführung dieser Transaktionen hat die ordentliche Hauptversammlung am 17. Juni 2016 eine erneute Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 16. Juni 2021 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen.

### **Genussrechte**

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 14. Juni 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. Juni 2017 ein- oder mehrmalig Genussrechte zu begeben, die nicht mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft verbunden sind. Der Gesamtbetrag der auszugebenden Genussrechte darf EUR 100 Mio. nicht übersteigen. Von dieser Ermächtigung wurde bis zum 31. Dezember 2016 kein Gebrauch gemacht.

### **Kapitalrücklage**

Die Veränderung der Kapitalrücklage im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen mit TEUR 64.132 (Vorjahr: TEUR 31.897), dem Verkauf von Colonia Aktien mit TEUR 714 (Vorjahr: TEUR 0) und der variablen Vergütung der Vorstände mit TEUR 346 (Vorjahr: TEUR 0).

### **Gewinnrücklagen**

Die Gewinnrücklagen betragen TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 527).

### **Bilanzgewinn**

Aus dem Bilanzgewinn wurden im laufenden Geschäftsjahr Ausschüttungen in Höhe von TEUR 72.876 (Vorjahr: TEUR 60.293) geleistet. Der im Bilanzgewinn enthaltene Gewinnvortrag beträgt TEUR 40.798 (Vorjahr: TEUR 37.067).

### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen von TEUR 2.831 (Vorjahr: TEUR 2.572), für Kaufpreisgarantien aus dem Verkauf von Anteilen an einer Tochtergesellschaft von TEUR 2.502 (Vorjahr: TEUR 0), für ausstehende Rechnungen von TEUR 1.098 (Vorjahr: TEUR 1.359) sowie für personalbezogene Kosten von TEUR 297 (Vorjahr: TEUR 353).

### **Anleihen**

Am 28. Juni 2012 wurden 853 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen betrug TEUR 85.300. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 5,5% p.a. verzinst und hatte ursprünglich eine Laufzeit bis zum 28. Juni 2019. Hiervon befanden sich seit 2013 Schuldverschreibungen in Höhe eines Nennbetrags von TEUR 10.800 im Eigenbestand der Gesellschaft.

Im Juli 2016 wurde ein Angebot zur vorzeitigen Wandlung der Wandelanleihen mit zusätzlichem Barausgleich unterbreitet, das von Inhabern von Wandelanleihen mit einem Nominalvolumen von TEUR 70.100 angenommen wurde. Der Barausgleich belief sich auf TEUR 8.938 und wurde als Zinsaufwand erfasst. Die daraufhin folgende Kündigung der Wandelschuldverschreibung führte zu weiteren Wandlungen mit einem Nominalvolumen von TEUR 3.900 und der Rückzahlung eines Restbetrags von TEUR 500.

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

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

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von insgesamt TEUR 39.295 (Vorjahr: TEUR 52.562) sind wie im Vorjahr vollständig innerhalb eines Jahres fällig und in Höhe von TEUR 15.953 (Vorjahr: TEUR 46.041) durch die Verpfändung von Anteilen an verbundenen Unternehmen sowie durch Grundschulden an Immobilien besichert.

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

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

Die TAG hat Bürgschaften in Höhe von TEUR 13.500 (Vorjahr: TEUR 14.500) zugunsten verbundener Unternehmen übernommen. Daneben bestehen Patronatserklärungen für verbundene Unternehmen über EUR 624,2 Mio. (Vorjahr: EUR 628,6 Mio.). Die gewährten Patronatserklärungen decken bestehende und zukünftige Verpflichtungen ab. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Situation der verbundenen Unternehmen rechnet die TAG derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

Ferner bestehen zum 31. Dezember 2016 wesentliche finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie IT-Lizenz- oder Dienstleistungsverträge mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr von TEUR 3.329 (Vorjahr: TEUR 3.488), mit einer Laufzeit von über einem und bis zu fünf Jahren von TEUR 3.505 (Vorjahr: TEUR 1.847) und mit einer Laufzeit von über fünf Jahren von TEUR 197 (Vorjahr: TEUR 0).

### **Latente Steuern**

Zum 31. Dezember 2016 ergeben sich passive latente Steuern in Höhe von TEUR 889, die im Wesentlichen aus einem Überhang passiver latenter Steuern auf Renditeliegenschaften und Rücklagen nach § 6b EStG des Organkreises über aktive latente Steuern auf Verlustvorträge der TAG Immobilien AG beruhen. Bei der Berechnung der passiven latenten Steuern wird bei denjenigen Gesellschaften, die die sogenannte erweiterte gewerbsteuerliche Grundbesitzkürzung (§ 9 Nummer 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz) in Anspruch nehmen, ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag von zusammen 15,825% zugrunde gelegt. Bei allen übrigen Gesellschaften kommt ein kombinierter Gesamtsteuersatz von 32,275% zur Anwendung. Bei der Berechnung der

aktiven Steuern auf Verlustvorträge werden die Körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge mit 15,825% und die gewerbsteuerlichen Verlustvorträge mit 16,45% bewertet.

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

---

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wurden ausschließlich im Inland erzielt und beinhalten Mieteinnahmen aus einer Immobilie sowie von Stellplätzen.

Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen betreffen vollständig Konzernumlagen für Personal- und Sachkosten, die im Vorjahr als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen waren.

Die Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2015 nach alter Rechtslage betrafen ausschließlich Mieteinnahmen aus einer Immobilie und betrugen TEUR 157.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 79.913 (Vorjahr: TEUR 0) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 801 (Vorjahr: TEUR 53). Im Vorjahr war darüber hinaus ein Ertrag aus einem Besserungsschein mit einem verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 9.966 enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge für das Geschäftsjahr 2015 betrugen nach alter Rechtslage TEUR 52.213, die Differenz zum angepassten Wert resultiert vollständig aus der Umgliederung der Konzernumlagen für Personal- und Sachkosten in die Umsatzerlöse.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen für die Vernichtung von Wandelschuldverschreibungen von TEUR 3.348 (Vorjahr: TEUR 24.352). Weiterhin enthält dieser Posten Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, in Höhe von TEUR 4.590 (Vorjahr: TEUR 4.632), Raumkosten von TEUR 2.531 (Vorjahr: TEUR 2.619), Kfz- und Reisekosten von TEUR 1.474 (Vorjahr: TEUR 1.258) und EDV-Kosten von TEUR 1.025 (Vorjahr: TEUR 1.669).

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

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag entfallen auf latente Steuern in Höhe von TEUR 889 (Vorjahr: TEUR 0) und auf laufende Ertragssteuern des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von TEUR 1.055 (Vorjahr: TEUR 126). Demgegenüber ist eine Ertrag von TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 34) für laufende Ertragssteuern für Vorjahre enthalten.

### **Sonstige Steuern**

Die sonstigen Steuern enthalten eine Erstattung von Umsatzsteuern aus Vorjahren von TEUR 16 (Vorjahr: Aufwand von TEUR 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	31.12.16	2016
				TEUR	TEUR
1	TAG Immobilien AG				
2	Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg	100	1, 26	79.639	0
3	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	100	2	8.648	0
4	Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	100	2	1.059	21
5	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	100	2	946	0
6	G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	100	4	-408	-18
7	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	100	10, 26	238	61
8	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	100	2	32	1
9	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	100	2	491	-21
10	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	100	2	52	-1
11	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	100	2	11	-14
12	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	100	2	1.648	166
13	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100	2	150	0
14	TAG Handwerkerservice GmbH, Hamburg	100	12	54	0
15	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100	12	273	1
16	BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	2	13	-24
17	TAG Brandenburg-Immobilien GmbH, Hamburg	100	2	37	0
18	TAG Wohnen & Service GmbH, Hamburg	100	1, 26	-10.203	-1.682

19	TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	18	60	1
20	Ingenieur-Kontraktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigbau mit beschränkter Haftung i. L., Leipzig	100	18	-13	0
21	TAG Potsdam-Immobilien GmbH, Hamburg	100	26	154.993	8.628
22	TAG Immobilien Wohn-Invest GmbH, Hamburg	100	21	1.035	0
23	TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Hamburg	100	21	5.025	0
24	TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH, Hamburg	100	21	5.025	0
25	TAG Immobilien Service GmbH, Hamburg	100	21	426	0
26	TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg	100	1	354.690	0
27	Energie Wohnen Service GmbH (vormals: TAG Immobilien Infrastruktur GmbH), Hamburg	100	26	25	0
28	TAG Finance Holding GmbH, Hamburg	100	26	11.606	12.244
29	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	100	28	103.508	0
30	TAG Nordimmobilien GmbH, Hamburg	100	26	15.874	0
31	TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg	100	26	5.000	0
32	TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH, Hamburg	100	26	14.236	84
33	TAG 1. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg	100	32	1.053	0
34	TAG 2. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg	100	32	1.027	0
35	TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Hamburg	100	26	7.234	0
36	TAG Marzahn-Immobilien GmbH, Hamburg	100	26	25	0
37	TAG SH-Immobilien GmbH, Hamburg	100	26	4.268	0
38	TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, Hamburg	100	26	5.821	0
39	TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, Hamburg	100	26	7.563	-154
40	TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, Hamburg	100	26	6.512	0

41	TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH, Hamburg	100	26	6.983	0
42	TAG Chemnitz-Immobilien GmbH, Hamburg	100	26	488	0
43	TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH, Hamburg	100	26	368	0
44	TAG Wohnen GmbH, Hamburg	100	26	199.571	0
45	TAG Stadthaus am Anger GmbH, Hamburg	100	26	2.003	0
46	TAG TSA Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	100	26	25	0
47	Multimedia Immobilien GmbH, Hamburg	100	26	31	-94
48	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	98,06	12, 26	-1.658	-189
49	TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH, Hamburg	94,82	21	8.235	-369
50	TAG Bartol Immobilien GmbH, Hamburg	94,8	2	11.782	0
51	TAG Certram Immobilien GmbH, Hamburg	94,8	2	12.852	0
52	TAG Sivaka Immobilien GmbH, Hamburg	94,8	2	9.934	0
53	TAG Zidal Immobilien GmbH, Hamburg	94,8	2	7.943	0
54	TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH, Hamburg	94,8	2	7.225	-71
55	TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH, Hamburg	94,8	2	4.948	19
56	TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH, Hamburg	94,8	2	5.680	-60
57	TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Hamburg	94	21	75.507	1.429
58	TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbh (vormals: TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Bieblach Ost mbH), Hamburg	94	57	1.116	0
59	TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH, Hamburg	94	57	279	0
60	TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg	89,5	50, 63	2.425	0
61	Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	89,5	50, 70	21.525	0
62	Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	89,5	50, 70	121	0

63	TAG Colonia-Immobilien AG (vormals: Colonia Real Estate AG), Hamburg („Colonia“)	89,2	1, 26	248.520	0
64	Colonia Wohnen GmbH, Hamburg	89,2	63	139.892	0
65	Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	89,2	63	26	4
66	Colonio Portfolio Ost GmbH, Hamburg	89,2	64	-2.862	0
67	Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg	89,2	64	31.887	0
68	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	89,2	64	650	70
69	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	89,2	64	6.876	353
70	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg	89,2	64	63.661	0
71	Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg	89,2	67	67.388	2.428
72	FC REF I GmbH, Grünwald	80	1	302	591
73	FC REF II GmbH, Grünwald	80	1	-556	-267
74	GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	50	2	115	-22
75	Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	50	2	35	1
76	Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l., Luxemburg	20	1	20.509 *	11.250 *

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

### Wesentliche Unternehmensverträge

Mit der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg, und mit der Bauverein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg, wurden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen.

### Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2016 der Gesellschaft berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von TEUR 795 (Vorjahr: TEUR 708) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 784 (Vorjahr: TEUR 613), für Steuerberatungsleistungen von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 35) sowie für sonstige Leistungen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 59). Die Honorare beinhalten Nachbelastungen in Höhe von TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 67) für das Vorjahr.

## Vorstand

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2016 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien (COO), Potsdam
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand (CFO), Hamburg
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation (CLO), Hamburg
  - TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender)

## Gesamtbezüge des Vorstands

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

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

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

## **Aufsichtsrat**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2016 waren:

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

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 365 (Vorjahr: TEUR 321) zzgl. Umsatzsteuer.

## **Anzahl der Arbeitnehmer**

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2016 587 (Vorjahr: 559) beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 583 (Vorjahr: 549) Mitarbeiter beschäftigt, darunter 480 operativ tätige, 102 in der Verwaltung und in Zentralbereichen sowie 1 Hausmeister.

## Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG

Die Gesellschaft erhielt im Geschäftsjahr 2016 nachfolgende Mitteilungen gem. § 21 WpHG:

- Der TAG Immobilien AG wurde die Stimmrechtsmitteilung der **Taube Hodson Stonex Partners LLP**, London, UK bekannt gegeben, wonach der indirekt gehaltene Stimmrechtsanteil der Gesellschaft zum 10.03.2016 die Schwelle von 5% unterschritten und an diesem Tag 4,95% betragen hat.

Aufgrund der Übernahme des Anlagegeschäftes der Taube Hodson Stonex LLP durch die GAM Holding AG, Zürich, Schweiz hat THS alle gehaltenen Stimmrechtsanteile bezüglich des Emittenten auf die GAM übertragen und hält dadurch selbst keinerlei Stimmrechte an dem Emittenten mehr. Dementsprechend wurde der TAG eine Beteiligungshöhe durch Taube Hodson Stonex von 0% zum 31.08.2016 gemeldet.

- Die **GAM Holding AG**, Zürich, Schweiz hat ihrerseits eine Beteiligung in Höhe von 3,88% an der TAG Immobilien AG zum 31.08.2016 an indirekt gehaltenen Stimmrechtsanteilen gemeldet und damit die Überschreitung der 3%-Schwelle angezeigt.
- Die **TAG Immobilien AG** hat gemäß §26 Abs.1 Satz 2 WpHG mitgeteilt, dass ihr Anteil an eigenen Aktien am 16.03.2016 die Schwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hatte und an diesem Tag 2,997% betrug.
- Von **Helaba Invest Kapitalanlagegesellschaft mbH**, Frankfurt am Main, Deutschland, wurde eine Stimmrechtsbeteiligung am Unternehmen in Höhe von 2,38% zum 29.03.2016 gemeldet. Diese Beteiligung wurde in voller Höhe durch zugerechnete Stimmen erreicht. Die Helaba hat durch diese Meldung die Schwellenunterschreitung von 5% und 3% angezeigt.
- **Deka Investment GmbH**, Frankfurt am Main, Deutschland, hat der TAG Immobilien AG mitgeteilt, dass ihr Anteil zum 01.04.2016 an indirekt gehaltenen Stimmen 6,41% betrug und damit die Meldeschwellen von 3% und 5% überschritten wurden. Die VBL – Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder war mit 3% oder mehr Stimmrechten an diesem Anteil beteiligt.

Zum 15.08.2016 betrug die Beteiligungshöhe der Deka Investment GmbH 11,66% in Form von indirekt gehaltenen Stimmrechtsanteilen und die Meldeschwelle von 10% wurde überschritten. Die VBL – Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder ist mit 3% oder mehr Stimmrechten an diesem Anteil beteiligt.

- **Flossbach von Storch SICAV**, Luxemburg, Luxemburg hat der TAG Immobilien AG eine Beteiligung über Stimmrechtsanteile in Höhe von insgesamt 9,307% zum 09.06.2016 zugemeldet. Hiervon wurden zu diesem Tag 9,307% direkt gehalten. Darüber hinaus wurde ein Anteil an einer Wandelanleihe (A1PGZM) in Höhe von 0,692% gemeldet. Insgesamt beträgt die Beteiligungshöhe 9,999% und die Meldeschwelle von 10% wurde durch Flossbach von Storch SICAV unterschritten.
- Die **Flossbach von Storch AG**, Köln, Deutschland meldete zum 01.08.2016 einen Stimmrechtsanteil indirekt gehaltener Anteile in Höhe von 9,93% und damit eine Schwellenunterschreitung unter 10%.

- Die **BlackRock, Inc.** Wilmington DE, U.S.A., hat der TAG Immobilien AG mitgeteilt, dass ihr indirekt gehaltener Stimmrechtsanteil am 17.06.2016 3,05% betragen hat und die Meldeschwelle von 3% überschritten ist. Darüber hinaus wurde ein Anteil an Finanzinstrumenten der Gesellschaft in Höhe von 1,37% gemeldet (insgesamt 4,42%).

Mit Datum vom 28.06.2016 verminderten sich die indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 2,99%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 1,43%. (insgesamt 4,43%)

Mit Datum vom 28.07.2016 erhöhten sich die indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 3,15%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 1,17% (insgesamt 4,33%).

Mit Datum vom 04.11.2016 erhöhten sich die indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 3,80%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 1,23% (insgesamt 5,02%).

Am 21.11.2016 erhöhte sich die Anzahl der indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 3,85%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 1,14% (insgesamt 4,99%).

Zum 22.11.2016 erhöhte sich die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte auf 3,88%, die Anteile an Finanzinstrumenten verringerten sich auf 1,13% (insgesamt 5,01%).

Am 24.11.2016 erhöhte sich die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte auf 4,05%, die Anteile an Finanzinstrumenten verringerten sich auf 0,95% (insgesamt 4,99%).

Zum 25.11.2016 erhöhte sich die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte auf 4,06%, die Anteile an Finanzinstrumenten blieben unverändert bei 0,95% (insgesamt 5,002%).
- Durch die **Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder**, Karlsruhe, Deutschland, wurde der TAG eine Schwellenüberschreitung über 15% auf eine Beteiligungshöhe von 15,75% zum 02.08.2016 gemeldet. Hierbei wurden alle Stimmen direkt gehalten.

Damit verbunden informierte die Gesellschaft gem. §27a WpHG:

  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.
- Die **Capita Financial Managers Limited**, London, United Kingdom hat zum 26.08.2016 die Schwelle von 3% indirekt gehaltener Stimmrechtsanteile unterschritten, ihr Anteil betrug zu diesem Zeitpunkt 2,99%.
- Die **Ruffer LLP**, London, Großbritannien meldete einen indirekt gehaltenen Stimmrechtsanteil zum 28.09.2016 in Höhe von 4,88% und damit eine Schwellenunterschreitung unter 5%.
- Der TAG Immobilien AG wurde von **MFS Meridian Funds – European Value Fund**, Luxemburg, Luxemburg eine Schwellenunterschreitung unter 3% mit einer direkten Stimmrechtsbeteiligung in Höhe von 2,87% zum 07.12.2016 gemeldet.

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

- Der TAG Immobilien AG wurde im Januar 2016 über eine Bestandsmitteilung der **Universal-Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung**, Frankfurt am Main, Deutschland ein Anteil der Stimmrechte in Höhe von 9,01% zum 26.11.2015 gemeldet.
- Der TAG Immobilien AG wurde im Januar 2016 über eine Bestandsmitteilung der **Sun Life Financial Inc.**, Toronto, Ontario, Kanada mitgeteilt, dass der Anteil der indirekte gehaltenen Stimmrechte zum 26.11.2015 11,99% betrug.
- Der TAG Immobilien AG wurde von **MFS International Value Fund**, Boston, Vereinigte Staaten von Amerika eine Schwellenunterschreitung unter 5% mit einer direkten Stimmrechtsbeteiligung in Höhe von 4,99% zum 08.04.2015 gemeldet.
- Zum 10.03.2015 hielt die **Capital Guardian Trust Company**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika 3,33% indirekter Stimmrechtsanteile an der TAG Immobilien AG.
- Die **Capital Group International, Inc.**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika hat zum 26.02.2015 die Schwelle von 3% indirekter Stimmrechtsanteile überschritten, ihr Anteil betrug zu diesem Zeitpunkt 3,09%.
- Nach der Stimmrechtsmitteilung der **The Capital Group Companies, Inc.**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika hat der indirekt gehaltenen Stimmrechtsanteil der Gesellschaft zum 23.01.2015 die Schwelle von 5% überschritten und betrug an diesem Tag 5,23%.
- Ebenfalls am 23.01.2015 betrug der Anteil indirekt gehaltener Stimmen der **Capital Research and Management Company**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika 5,23%.
- 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 und an diesem Tag 3,09% betragen hat.

### **Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Am 6. März 2017 hat eine Tochtergesellschaft der TAG die von ihr gehaltenen 4.095.124 TAG-Aktien bei institutionellen Anlegern platziert, dies entspricht etwa 2,8% des Grundkapitals der TAG. Der Platzierungskurs der Aktien betrug EUR 12,48 pro Aktie. Mit der Durchführung dieser Transaktion fließen der Tochtergesellschaft Bruttoemissionserlöse in Höhe von EUR 51,1 Mio. zu.

## 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, 7. März 2017



Claudia Hoyer  
(COO)



Martin Thiel  
(CFO)



Dr. Harboe Vaagt  
(CLO)

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

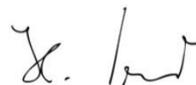
Hamburg, 7. März 2017



Claudia Hoyer  
(COO)



Martin Thiel  
(CFO)



Dr. Harboe Vaagt  
(CLO)

**Anlagenpiegel für das Geschäftsjahr 2016**  
**TAG Immobilien AG, Hamburg**

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2016		31.12.2016		01.01.2016		31.12.2016		31.12.2016	
	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Zugänge	Zugänge	Zugänge	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.795.041,60	584.659,80	0,00	8.379.701,40	4.852.375,86	1.271.692,48	6.124.068,34	2.255.633,06	2.942.665,74	
	7.795.041,60	584.659,80	0,00	8.379.701,40	4.852.375,86	1.271.692,48	6.124.068,34	2.255.633,06	2.942.665,74	
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.414.397,92	0,00	0,00	4.414.397,92	3.072.895,99	32.572,61	3.105.468,60	1.308.929,32	1.341.501,93	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.301.853,36	1.097.069,20	0,00	4.398.922,56	2.092.991,51	501.189,45	2.594.180,96	1.804.741,60	1.208.861,85	
	7.716.251,28	1.097.069,20	0,00	8.813.320,48	5.165.887,50	533.762,06	5.699.649,56	3.113.670,92	2.550.363,78	
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	790.569.662,21	0,00	180.636.856,13	609.932.806,08	15.121.576,94	0,00	15.121.576,94	594.811.229,14	775.448.085,27	
2. Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	
	790.569.663,21	0,00	180.636.856,13	609.932.807,08	15.121.576,94	0,00	15.121.576,94	594.811.230,14	775.448.086,27	
	806.080.956,09	1.681.729,00	180.636.856,13	627.125.828,96	25.139.840,30	1.805.454,54	26.945.294,84	600.180.534,12	780.941.115,79	

## **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 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 10. März 2017

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Madsen**  
**Wirtschaftsprüfer**

**Krüger**  
**Wirtschaftsprüfer**

# FREISEITE

## FREISEITE

## FREISEITE

## **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)