



GESCHÄFTS BERICHT 2017

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

KENNZAHLEN

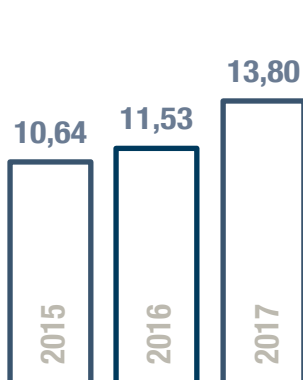
in EUR Mio.	2017	2016 (angepasst)	2015 (angepasst)
Konzernkennzahlen der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung			
Mieterlöse	293,0	275,2	259,3
EBITDA (bereinigt)	198,2	175,2	160,7
Konzernergebnis	313,7	200,7	147,3
FFO I je Aktie in EUR	0,87	0,72	0,62
FFO I	127,4	97,0	76,3
AFFO je Aktie in EUR	0,58	0,37	0,29
AFFO	84,6	50,5	36,2
Kennzahlen der Konzernbilanz			
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	4.634,5	4.016,8	3.794,2
Eigenkapital	1.646,6	1.365,6	1.120,6
Eigenkapitalquote in %	35,5	34,0	29,5
LTV in %	52,3	57,1	62,4
Portfoliodaten			
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Einheiten	83.140	79.754	78.015
Immobilienvolumen	4.275,4	3.856,6	3.577,9
Leerstand in % (gesamt)	5,8	6,5	8,2
Leerstand in % (Wohnportfolio)	4,8	6,1	7,5
I-f-I Mietwachstum in %	2,0	2,0	1,6
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,1	3,7	3,3
EPRA Kennzahlen			
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
EPRA Überschuss je Aktie in EUR	0,77	0,66	0,53
EPRA NAV je Aktie in EUR	13,80	11,53	10,64
EPRA NNNNAV je Aktie in EUR	11,02	9,25	8,27
EPRA Nettoanfangsrendite in %	6,3	6,9	7,1
EPRA Leerstandsquote in %	5,7	6,3	7,4
EPRA Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %	32,4	36,3	38,0
EPRA Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %	29,8	32,5	33,9
Mitarbeiter			
	2017	2016	2015
Mitarbeiter	961	833	781
Kapitalmarktdaten			
Marktkapitalisierung zum 31.12.2017 in EUR Mio.	2.320,5		
Grundkapital zum 31.12.2017 in EUR	146.498.765		
WKN/ISIN	830350/ DE0008303504		
Anzahl der Aktien zum 31.12.2017 (ausgegeben)	146.498.765		
Anzahl der Aktien zum 31.12.2017 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	146.438.765		
Free Float in %	100		
Index	MDAX/EPRA		

INHALT

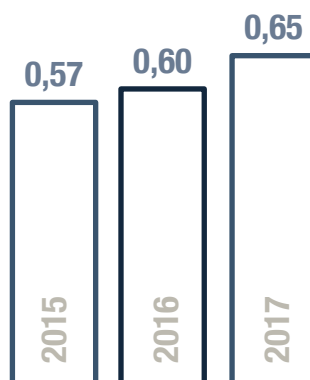
INHALT

Kennzahlen	02	Angaben nach § 315a Abs. 1 HGB	66
Highlights 2017	04	Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB	69
Vorwort des Vorstands	07	Vergütungsbericht	69
Bericht des Aufsichtsrats	10		
Corporate Governance mit Entsprechenserklärung	16	Konzernbilanz	74
EPRA Berichterstattung	22	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	76
		Konzerngesamtergebnisrechnung	77
Konzernlagebericht	26	Konzernkapitalflussrechnung	78
Grundlagen des Konzerns	26	Konzerneigenkapitalentwicklung	80
■ Überblick und Konzernstrategien	26	Konzernsegmentberichterstattung	81
■ Konzernstruktur und Organisation	27		
■ Forschung und Entwicklung	29	Konzernanhang	82
Wirtschaftsbericht	31	Grundsätze der Rechnungslegung	82
■ Gesamtwirtschaftliche Lage	31	Erläuterungen zur Bilanz	96
■ Lage der deutschen Immobilienwirtschaft	32	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	113
■ Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes	32	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	117
■ Entwicklung der einzelnen Regionen	35	Erläuterungen zur Segmentberichterstattung	118
■ Geschäftsverlauf	38	Angaben zu Finanzinstrumenten	119
■ TAG-Aktie und Kapitalmarkt	45	Sonstige Angaben	126
■ Akquisitionen und Verkäufe	47	Anteilsbesitzliste gem. § 313 Abs. 2 HGB	130
■ Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	49		
Nachtragsbericht	59	Bestätigungsvermerk	132
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	59	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	139
Internes Kontrollsystem und Risikomanagement	66	TAG Finanzkalender / Kontakt	140

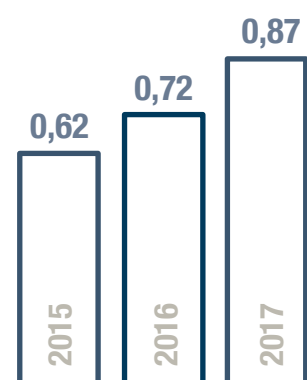
GROWING CASH FLOW



EPRA-NAV
je Aktie in EUR



Dividende
je Aktie in EUR



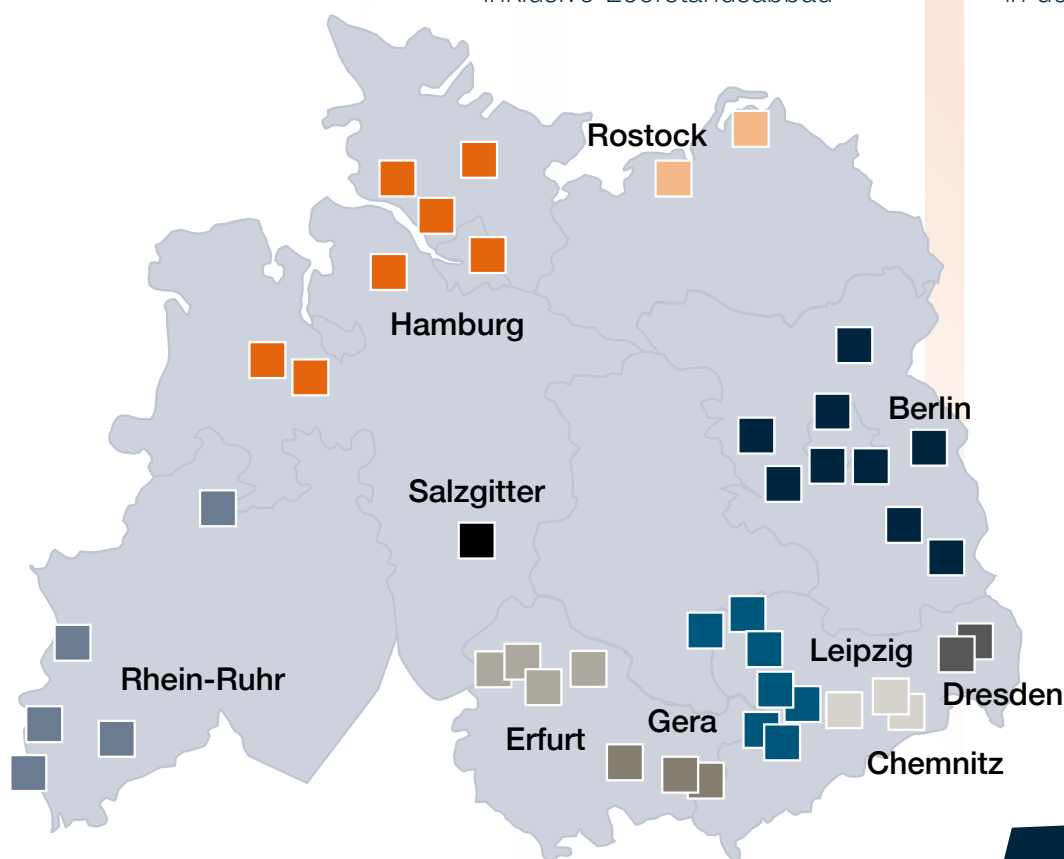
FFO I
je Aktie in EUR

S

83.000
Wohneinheiten

3,1%
Mietwachstum
inklusive Leerstandsabbau

4,8%
Leerstand
in den Wohneinheiten





Gera (Thüringen)

VORWORT

VORWORT DES VORSTANDS

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr verehrte Damen und Herren,

die Vermietung von Wohnimmobilien ist ein auf Langfristigkeit angelegtes Geschäft. Das klingt zwar trivial, erfordert aber, neben einer kontinuierlichen Arbeit und permanenten Veränderungs- und Verbesserungsbereitschaft, vor allem eine von Anfang an richtige und nachhaltige Strategie. Mit den Ergebnissen des abgelaufenen Geschäftsjahres 2017 können wir nun erneut unter Beweis stellen, dass ebendiese von uns bereits vor einigen Jahren eingeschlagene Strategie greift. So erleben die Wohnimmobilienmärkte in den neuen Bundesländern einen stetigen Aufschwung. Leerstände sinken, Mieten steigen, und das nicht nur in Städten wie Dresden, Leipzig oder Potsdam, sondern auch zahlreiche ostdeutsche Mittelstädte können mit wachsender Wirtschaftskraft und steigender Lebensqualität aufwarten. Das ist gut für uns, denn bereits vor fast zehn Jahren haben wir damit begonnen, in diesen Märkten umfassend zu investieren. Heute befinden sich über 70% unseres Portfolios in den neuen Bundesländern, mit steigender Tendenz.

Vor diesem Hintergrund hat sich das operative Geschäft der TAG ausgezeichnet entwickelt. Der Leerstand in den Wohneinheiten des Konzerns konnte von 6,1 % zu Jahresbeginn auf nur noch 4,8 % im Dezember 2017 gesenkt werden. Im Gesamtportfolio beträgt die Leerstandsquote zum Jahresende 2017 noch 5,8 % nach 6,5 % zum Ende des Vorjahres. Das gesamte Mietwachstum konnte auf Basis des vergleichbaren Portfolios (like-for-like) mit 3,1 % p.a. (Vorjahr: 3,7 % p.a.) auf einem attraktivem Niveau gehalten werden – und das bei immer noch sehr moderaten hierfür erforderlichen Gesamtinvestitionen von durchschnittlich nur EUR 15,12 je m² (Vorjahr: EUR 15,41 je m²).

Aber nicht nur im Operativen, auch auf der Finanzierungsseite haben wir in 2017 weitere wesentliche Schritte vollziehen können. So konnte der Verschuldungsgrad Loan to Value zum 31. Dezember 2017 auf 52,3 % gesenkt werden. Gegenüber dem Vorjahr (57,1 %) ist das ein Rückgang um fast 5 %-Punkte. Über EUR 630 Mio. an Bankkrediten wurden in 2017 vorzeitig refinanziert. Mit dem Erhalt eines Investment Grade Ratings, dem Mittelzufluss aus einer neuen Wandelanleihe über EUR 262 Mio. und der Platzierung eigener Aktien mit einem Bruttoemissionserlös von EUR 51 Mio. waren weitere

Erfolge im Hinblick auf eine langfristig stabile und attraktive Finanzierungsstruktur zu vermelden. Die durchschnittliche Laufzeit aller Finanzverbindlichkeiten liegt nun bei fast neun Jahren, die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten konnten von 3,15 % zum 31. Dezember 2016 auf nur noch 2,34 % zum Jahresende 2017 gesenkt werden. Weitere Zinersparnisse werden in 2018 folgen, wenn alle Effekte aus den Refinanzierungen wirksam geworden sind.

Schließlich waren auf der Akquisitionsseite sehr erfreuliche Transaktionen zu vermelden. So haben wir in 2017 fast 5.000 Wohnungen zum durchschnittlich nur 12,2-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete ankaufen können. Die in den akquirierten Beständen vorhandene Leerstandsquote von knapp 14 % bietet weiteres Entwicklungspotenzial. Finanziert haben wir diese Ankäufe unter anderem durch den Verkauf von ca. 2.000 Wohnungen in zum Teil hochpreisigen Märkten, was im Durchschnitt zum 18,7-Fachen der Jahresnettokaltmiete gelang. Diese von uns nun schon seit dem Geschäftsjahr 2014 verfolgte Strategie des Kapital Recyclings steigert die Rendite und den laufenden Cashflow unseres Portfolios merklich. Unterstützt durch die gute operative Entwicklung und das in 2017 erstmalig in vollem Umfang wirksam gewordene Servicegeschäft konnte so die EBITDA-Marge um 4 %-Punkte verbessert werden.

Im Ergebnis stiegen die Funds From Operations (FFO) im Geschäftsjahr 2017 um über 30 % auf EUR 127,4 Mio. bzw. um über 20 % je Aktie auf EUR 0,87. Damit wurde unsere Prognose eines FFO von EUR 119,0-121,0 Mio. bzw. EUR 0,82 je Aktie, die wir unterjährig bereits zweimal erhöht hatten, noch einmal deutlich übertroffen. Neben dem FFO verbesserten sich auch die Adjusted Funds From Operations (AFFO), die sich aus dem FFO abzüglich der gesamten Modernisierungsaufwendungen ergeben, im Jahresvergleich überproportional um EUR 34,1 Mio. auf EUR 84,6 Mio. (+68%) bzw. je Aktie um EUR 0,21 auf EUR 0,58 (+57 %). Das Konzernergebnis stieg von EUR 200,7 Mio. im Vorjahr um 56 % auf EUR 313,7 Mio. in 2017.

Der Net Asset Value je Aktie erhöhte sich infolge eines starken Bewertungsergebnisses zum Ende des Jahres 2017, trotz der im Mai 2017 erfolgten Dividendenzahlung von EUR 0,57 je Aktie, auf EUR 13,80 nach EUR 11,85 zum Ende des Vorjahres. Damit wurde unser Immobilienportfolio im Jahresvergleich in 2017 um rund 14 % aufgewertet. Dies unterstreicht die Preisdynamik und die positive wirtschaftliche Entwicklung in den von uns bewirtschafteten Regionen. Im Ergebnis bleibt die Immobilienbewertung mit durchschnittlich knapp EUR 850 je m² bzw. dem etwas über 14-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete dennoch auf konservativem Niveau und bietet weiteres Potenzial für künftige Werterhöhungen.

Mit weiter steigenden Cashflows aus einem renditestarken Portfolio ist die TAG langfristig gut für die Zukunft aufgestellt. Eine erneut erhöhte Dividende von EUR 0,65 je Aktie, die wir für das Geschäftsjahr 2017 vorschlagen wollen, stellt dies unter Beweis. Für das Geschäftsjahr 2018 können wir bereits heute eine Dividende von EUR 0,70 je Aktie prognostizieren.



Vorstand der TAG: Martin Thiel, Claudia Hoyer, Dr. Harboe Vaagt

Finanzielle Ziele lassen sich über einen längeren Zeitraum nur erreichen, wenn wir nachhaltig handeln und wirtschaften. Das hat uns als TAG schon immer angetrieben und wird nun transparent und ausführlich dokumentiert: Parallel zu dem diesjährigen Geschäftsbericht veröffentlichen wir in gesonderter Fassung einen nach international anerkannten Standards (GRI) erstellten Nachhaltigkeitsbericht, der Ihnen die von uns verfolgten Strategien in den wesentlichen Aspekten zu den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Sozialer Nachhaltigkeit erläutert.

Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, gilt unser Dank für Ihr fortgesetztes Vertrauen in uns und unsere Strategie. Ein besonderer Dank geht an dieser Stelle auch an unsere Mitarbeiter, die mit großem Einsatz und erstklassiger Arbeit dieses erfolgreiche Geschäftsjahr 2017 erst ermöglicht haben.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Hoyer
COO

Martin Thiel
CFO

Dr. Harboe Vaagt
CLO

AUFSICHTS RAT

BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

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

die TAG Immobilien AG (TAG) hat im Jahre 2017 wiederum ein erfolgreiches Geschäftsjahr abschließen können, das durch eine sehr positive operative Entwicklung und ein Übertreffen der unterjährig zuvor schon zweimal erhöhten Prognosen geprägt war. Zukäufe von fast 5.000 renditestarken Wohnimmobilien führten trotz Verkäufen zu einer Erweiterung des Wohnungsbestands auf insgesamt rund 83.000 Einheiten zum 31. Dezember 2017. Die erfolgreiche Platzierung von 4,1 Mio. Stück eigener Aktien mit einem Bruttoemissionserlös von EUR 51,1 Mio. im März 2017 sowie die Begebung einer Wandelanleihe über EUR 262,0 Mio. im August 2017 belegen, dass der Kapitalmarkt die Entwicklung und Strategie der TAG nach wie vor positiv begleitet und der Gesellschaft das notwendige Vertrauen entgegenbringt. Die erfreuliche Entwicklung des Aktienkurses von EUR 12,56 zum 31. Dezember 2016 auf EUR 15,84 zum 31. Dezember 2017 unterstreicht dieses Vertrauen. Der Aufsichtsrat dankt allen Aktionären und Investoren für ihre Unterstützung im Geschäftsjahr 2017.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex (DCGK) und der Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Nach Maßgabe des § 90 Abs. 1 und Abs. 2 AktG berichtete der Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung, der strategischen Weiterentwicklung und insbesondere über die in 2017 durchgeführten Akquisitionen und Kapitalmarktaktivitäten. Wie in den Vorjahren umfasste die Berichterstattung des Vorstands die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der TAG und ihrer Konzerngesellschaften, den Gang der Geschäfte, die Risikolage sowie das Risikomanagement und die Compliance. Die Berichterstattung erfolgte schriftlich und mündlich. Der Vorstand stand mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden in regelmäßigem Kontakt, um sich über wichtige Geschäftsvorfälle abzustimmen. Vorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Zusammensetzung und Organisation des Aufsichtsrats

Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Herr Rolf Elgeti, sein Stellvertreter Herr Lothar Lanz. Lediglich Herr Elgeti ist ehemaliges Mitglied des Vorstands der Gesellschaft, aus dem er zum 31. Oktober 2014 ausschied. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats erfüllen alle Mitglieder das Kriterium der Unabhängigkeit im Sinne von Ziffer 5.4.2 des DCGK. Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen und decken insgesamt das Kompetenzprofil ab, das der Aufsichtsrat entsprechend der neuen Empfehlung des DCGK in seiner Sitzung vom 9. September 2017 erarbeitet hat. Dabei ergänzt sich die jeweilige fachliche

Kompetenz der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder wechselseitig, sodass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit und Vielfalt in der Lage ist, seine Aufgaben umfassend zu erfüllen. Bei der Auswahl künftiger Kandidatinnen und Kandidaten, die einer Hauptversammlung zur Neuwahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen werden sollen, werden diese Voraussetzungen und Kompetenzen berücksichtigt.

Der Aufsichtsrat geht davon aus, dass die Wahrnehmung seiner Kontroll- und Beratungsfunktion gemäß Satzung, DCGK und Geschäftsordnung sichergestellt ist.

Zur effizienten Wahrnehmung hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet. Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr zwei Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss
- Personalausschuss

Dem Prüfungsausschuss obliegen die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung bzw. Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Der Ausschuss erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, des Risikomanagements und der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit der internen Kontrollsysteme. Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses zählt zudem die Vorbereitung der Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung und die Prüfung der hierfür erforderlichen Unabhängigkeit. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über ausreichenden Sachverstand im Bereich der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Herr Lanz, als Vorsitzender des Prüfungsausschusses, erfüllt die Voraussetzungen des § 100 Abs. 5 AktG.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, ist für alle Personalfragen im Hinblick auf den Aufsichtsrat sowie den Vorstand, den Abschluss und den Inhalt der Vorstandsverträge und damit in Zusammenhang stehender Beratungsgegenstände zuständig. Zudem schlägt der Personalausschuss dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Wahlvorschläge in der Hauptversammlung vor.

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

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

Sitzungen des Aufsichtsrats

In insgesamt vier Präsenzsitzungen hat der Aufsichtsrat sich jeweils über den Fortgang der Geschäftsentwicklung informieren lassen sowie Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. In eilbedürftigen Vorgängen wurden Beschlüsse auch außerhalb von Sitzungen im Rahmen von Telefonkonferenzen oder im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Sitzungsteilnahmen der Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2017:

Sitzungsteilnahme 2017 der Aufsichtsräte	20. Mär.	15. Mai	05. Sep.	29. Nov.
Rolf Elgeti	x	–	x	x
Lothar Lanz	x	x	x	x
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	x	x	x	x
Dr. Philipp K. Wagner	x	x	x	x
Harald Kintzel	x	x	x	x
Marco Schellenberg	x	x	x	x

In der bilanzfeststellenden Sitzung am **20. März 2017** setzte sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016 und dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers auseinander, dessen Vertreter persönlich an der Sitzung teilnahmen und über das Ergebnis der Prüfung berichteten. Gemeinsam mit dem Abschlussprüfer wurden die Abschlüsse eingehend erörtert. In dieser Sitzung wurden darüber hinaus die Beschlussgegenstände der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung am 16. Mai 2017 verabschiedet und zwei Akquisitionsprojekten mit rund 1.250 Wohnungen in Halle an der Saale und mit rund 1.450 Wohnungen an verschiedenen Standorten in Sachsen-Anhalt, Niedersachsen und Thüringen zugestimmt.

In der Sitzung vom **15. Mai 2017** standen neben der Vorbereitung der Hauptversammlung am 16. Mai 2017 der Verkauf von ca. 460 Einheiten in Freiburg sowie verschiedene Refinanzierungsthemen auf der Agenda. Insbesondere wurden die vorzeitige Refinanzierung größerer, in 2018 fälliger Bankkredite sowie Refinanzierungsmöglichkeiten einer ebenfalls in 2018 fälligen Unternehmensanleihe beraten, die der Vorstand zur Nutzung des niedrigen Zinsniveaus plante.

Gegenstand der Sitzung vom **05. September 2017** waren aktuelle Akquisitionsaktivitäten sowie die Vorbereitungen zur CSR-Berichterstattung, die im Hinblick auf die Berichtspflicht in 2018 bereits im 2. Quartal 2017 als eigenes TAG-internes Projekt eingeleitet worden war. Einen Schwerpunkt in dieser Sitzung bildete die Corporate Governance. Der Aufsichtsrat befasste sich mit den Änderungen des DCGK, diskutierte insbesondere dessen Neuerungen und insbesondere auch die erneute Anpassung der Parameter zur Festlegung der langfristigen variablen Vorstandsvergütung, das Kompetenzprofil des Aufsichtsrats sowie das Ergebnis der durchgeführten Effizienzprüfung.

In der Sitzung vom **29. November 2017** legte der Vorstand dem Aufsichtsrat die Planung für die Geschäftsjahre 2018 bis 2020 vor, die der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis nahm. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit geplanten Akquisitionen und Verkäufen und ausführlich mit der Digitalisierungsstrategie der TAG. Der Vorstand stellte insoweit laufende Projekte und künftige Vorhaben vor und verschiedene Ideen zur Diskussion. Schließlich beschloss der Aufsichtsrat eine Neuregelung zur Festlegung der variablen Vorstandsvergütung ab dem 1. Januar 2018 und verabschiedete in dieser Sitzung gemeinsam mit dem Vorstand die Entsprechenserklärung für das Jahr 2017.

Neben den genannten Aufsichtsratssitzungen wurden weitere Beschlüsse im Umlaufverfahren und in Telefonkonferenzen gefasst, die u. a. die Platzierung der eigenen Aktien im März 2017 sowie die Begebung der Wandelanleihe im August 2017 betrafen.



Döbeln (Sachsen)

Arbeit in den Ausschüssen

Der **Prüfungsausschuss** führte im Berichtsjahr drei Sitzungen durch, in denen er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit behandelte. An zwei Sitzungen nahmen zeitweilig auch die Vertreter des Abschlussprüfers teil, die in diesem Zusammenhang auch über die freiwillig in Auftrag gegebene prüferische Durchsicht des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2017 berichteten.

Schwerpunkt der Beratungen bildete im Jahre 2017 die Bewertung des Immobilienbestands sowie die Vorbereitung zur Verabschiedung der Planung für die Jahre 2018 bis 2020 durch den gesamten Aufsichtsrat. Der Prüfungsausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung am 16. Mai 2017 die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 vorzuschlagen. Im Übrigen stimmte das Gremium im Berichtsjahr der Beauftragung der KPMG zur Erbringung von Leistungen zu, die nicht Gegenstand des Prüfungsauftrags waren. Daneben beriet sich der Vorsitzende des Prüfungsausschusses auch direkt und allein mit dem Abschlussprüfer und ließ sich über den Ablauf und Schwerpunkte der Prüfung ausführlich unterrichten.

Sitzungsteilnahme 2017 der Aufsichtsräte im Prüfungsausschuss	16. Feb.	05. Sep.	06. Nov.
Lothar Lanz (Vorsitzender)	×	×	×
Rolf Elgeti	×	×	×
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	–	×	×

Der **Personalausschuss** hat sich im Geschäftsjahr mit der Neuregelung der variablen Vorstandsvergütung befasst, die vor dem Hintergrund der Änderung des DCGK erforderlich geworden war. Er hat die Beschlussfassung des Aufsichtsrats in seiner Sitzung vom 29. November 2017 vorbereitet und sich für die getroffene Regelung ausgesprochen.

Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 für die TAG der von der Hauptversammlung am 16. Mai 2017 gewählten KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, gemäß den Empfehlungen des DCGK erteilt.

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

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfte den Jahres- und Konzernabschluss der TAG erstmalig für das Geschäftsjahr 2012. Seit diesem Zeitpunkt ist verantwortlicher Prüfungspartner Herr WP/StB Niels Madsen, der gemeinsam mit Herrn WP/StB Achim Bagehorn auch die Bestätigungsvermerke zum Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 unterzeichnet hat.

Feststellung des Jahresabschlusses und Billigung des Konzernabschlusses

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht sowie den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich Konzernlagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2017 geprüft und hierzu jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte der Gesellschaft wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 20. März 2018 intensiv beraten, nachdem der Prüfungsausschuss sich bereits zuvor schon intensiv und parallel zur Prüfung mit deren Ergebnis auseinandergesetzt und mit den Prüfern diskutiert hatte. Vertreter des Abschlussprüfers nahmen an der Sitzung vom 20. März 2018 persönlich teil, erläuterten ihre Prüfung und standen für Fragen des Gremiums zur Verfügung. Der Abschlussprüfer hat weiter bestätigt, dass das vom Vorstand eingerichtete Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und aufgrund seiner eigenen Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie der jeweiligen Lageberichte keine Einwendungen erhoben. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,65 je Aktie, schließt sich der Aufsichtsrat an. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde damit vom Aufsichtsrat festgestellt bzw. gebilligt.

Prüfung der nicht-finanziellen Erklärung (CSR-Bericht)

Gegenstand der Prüfung des Aufsichtsrats und der bilanzfeststellenden Sitzung am 20. März 2018 war auch die erstmalig für das Geschäftsjahr 2017 vorgelegte nichtfinanzielle Erklärung (nachstehend auch „CSR-Bericht“ genannt). Der CSR-Bericht, in dem das Unternehmen zu nicht-finanziellen Aspekten wie Umweltbelangen, Arbeitnehmer- und

Sozialbelangen sowie weitere im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der TAG stehende Aspekte dargestellt werden, wird gesondert außerhalb des Lageberichts veröffentlicht und ist auf der Internetseite der TAG unter www.tag-ag.com im Bereich „Investor Relations“ einsehbar. Auf dieses Berichtsformat hatten sich Aufsichtsrat und Vorstand in der Sitzung vom 5. September 2017 verständigt.

Der Aufsichtsrat hat den CSR-Bericht geprüft und zustimmend zur Kenntnis genommen. Er hält diesen für inhaltlich in Ordnung und erachtet ihn als zweckmäßig, da die berichteten Inhalte den Unternehmenszielen entsprechen. Details des CSR-Berichts wurden in der Sitzung am 20. März 2018 mit dem Vorstand erörtert.

Corporate Governance

Wie in den Vorjahren verfolgten der Aufsichtsrat und insbesondere der Prüfungsausschuss die Einhaltung der Grundsätze einer guten Corporate Governance durch das Management.

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

Die Entsprechenserklärung der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2017 in der Novembersitzung verabschiedet. Mit der soeben genannten Ausnahme und der am 29. November 2017 verabschiedeten, aber erst ab dem 1. Januar 2018 geltenden Neuregelung für die langfristige variable Vergütung des Vorstands, folgt die Gesellschaft den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Im Übrigen wird auf den Bericht zur Corporate Governance innerhalb des Geschäftsberichtes für das Geschäftsjahr 2017 verwiesen.

Schließlich spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des TAG Konzerns, die im Berichtsjahr mit ihrem großen Engagement die so positive Entwicklung der Unternehmensgruppe erst möglich gemacht haben, seine Anerkennung und seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Hamburg, im März 2018

Der Aufsichtsrat



Rolf Elgeti

Vorsitzender des Aufsichtsrats

GOVERNANCE

CORPORATE GOVERNANCE

Bericht zur Corporate Governance in der TAG Immobilien AG im Geschäftsjahr 2017

„Corporate Governance“ umfasst die Grundsätze der Unternehmensführung und bezeichnet insgesamt den für die Leitung und Überwachung von Unternehmen bestehenden Ordnungsrahmen. Die Corporate Governance steht insbesondere für eine verantwortungsbewusste und auf eine langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung. Aufsichtsrat und Vorstand der TAG Immobilien AG (TAG) sehen in ihr eine wesentliche Voraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg, da sie das Vertrauen von Aktionären, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit in die Führung und Kontrolle des Unternehmens stärkt. Die Achtung der Interessen der Aktionäre und Mitarbeiter, die Transparenz und Verantwortlichkeit bei unternehmerischen Entscheidungen sowie ein angemessener Umgang mit den Risiken sind daher die Kernelemente der Corporate Governance und Grundlage des Handelns des Aufsichtsrats, des Vorstands und der Mitarbeiter der TAG.

Gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (nachstehend auch „DCGK“ genannt) erteilen Vorstand und Aufsichtsrat für den Konzern der TAG den folgenden Bericht, der ebenfalls den innerhalb des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2017 veröffentlichten Vergütungsbericht umfasst. Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB ist auf der Internetseite der TAG unter der Internetadresse www.tag-ag.com/investor-relations/ im Bereich „Erklärung zur Unternehmensführung“ abrufbar.

Einhaltung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Rahmen der Umsetzung der Corporate Governance orientieren sich Vorstand und Aufsichtsrat am DCGK (Stand: 24. April 2017). § 161 AktG verpflichtet den Vorstand und den Aufsichtsrat, jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen des DCGK entsprochen wurde und welche Empfehlungen nicht angewendet werden. Im Dezember 2017 haben Aufsichtsrat und Vorstand die Entsprechenserklärung für das Jahr 2017 geprüft und gemeinsam verabschiedet.

Die TAG weicht nur in geringem Umfang von den Vorgaben des DCGK ab. Sie folgt nicht der Empfehlung aus Ziffer 4.2.1, einen Sprecher oder Vorsitzenden des Vorstands zu ernennen, und wird die in 2017 beschlossene Änderung der Empfehlung zur Festlegung der langfristigen variablen Vergütung (Ziffer 4.2.3) erst ab dem Geschäftsjahr 2018 umsetzen. Zur Begründung der Abweichungen wird auf die Ausführungen in der nachstehend abgedruckten Entsprechenserklärung sowie auf den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2017 verwiesen.

Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der TAG Immobilien AG (nachstehend auch: „Gesellschaft“) erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK)) - mit der folgenden Ausnahme - in der Fassung vom 05. Mai 2015 (Bekanntmachung vom 12. Juni 2015) entsprochen wurde und den Empfehlungen in der Fassung des DCGK vom 07. Februar 2017 (Bekanntmachung vom 24. April 2017) - mit den folgenden Ausnahmen - entsprochen wird und auch künftig entsprochen wird:

Vor dem Hintergrund der mit dem 01. November 2014 erfolgten Verkleinerung des Vorstands auf nur noch drei Mitglieder hat der Vorstand der Gesellschaft seit dem 01. November 2014 keinen Sprecher oder Vorsitzenden. Der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 DCGK wird insofern nicht gefolgt. Aufsichtsrat und Vorstand sind der Auffassung, dass die Aufgaben des Vorstands über die Geschäftsordnung und den Geschäftsverteilungsplan ausreichend detailliert und sachgerecht verteilt sind und dass das Gesamtgremium die Gesellschaft angemessen nach außen repräsentieren kann.

Nach der im laufenden Geschäftsjahr 2017 neu bekannt gemachten Fassung des DCGK vom 24. April 2017 sollen die variablen Vergütungsbestandteile eines Vorstands grundsätzlich eine mehrjährige Bemessungsgrundlage haben, die im Wesentlichen zukunftsbezogen sein soll (Ziffer 4.2.3). Die Beratung über den sich hieraus ergebenden Änderungsbedarf der variablen Vorstandsvergütung erfolgte unmittelbar im Anschluss an diese Bekanntmachung und wurde am 29. November 2017 mit Wirkung ab dem 01. Januar 2018 beschlossen, sodass der Empfehlung in Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 2 für das Geschäftsjahr 2017 einmalig nicht gefolgt wurde, jedoch künftig gefolgt wird. Da die Ermittlung der variablen Vergütung auf Jahreswerten beruht, war eine unterjährige Anpassung für das laufende Geschäftsjahr zudem nicht opportun.

Hamburg, im Dezember 2017

Vorstand und Aufsichtsrat
der TAG Immobilien AG

Besetzung des Aufsichtsrats und Diversity

Gemäß Ziffer 5.4.1 des DCGK soll der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die Tätigkeit des Unternehmens, potenzielle Interessenskonflikte, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und eine Vielfalt (Diversity) berücksichtigen sollen. Der Aufsichtsrat hat seine Ziele und Kriterien zur Besetzung des Aufsichtsrats für die Besetzung des Gremiums wie folgt festgelegt:

- Jedes Mitglied des Aufsichtsrats soll über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen und hinreichend unabhängig sein. Jedes Aufsichtsratsmitglied achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seines Mandats genügend Zeit zur Verfügung steht. Aufsichtsratsmitglieder sollen nicht länger amtieren als bis zum Ende der Hauptversammlung, die auf Vollendung ihres 75. Lebensjahres folgt.
- Jedes Aufsichtsratsmitglied, das außerdem dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, darf insgesamt nicht mehr als fünf Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Gesellschaften wahrnehmen, die nicht dem Konzern derjenigen Gesellschaft angehören, in der die Vorstandstätigkeit ausgeübt wird.
- Dem Aufsichtsrat dürfen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft angehören. Dem Aufsichtsrat sollen mindestens zwei nach seiner Einschätzung unabhängige Mitglieder angehören. Ein Aufsichtsratsmitglied ist insbesondere dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenskonflikt begründen kann.
- Vorstandsmitglieder dürfen vor Ablauf von zwei Jahren nach dem Ende ihrer Bestellung nicht Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft werden, es sei denn, ihre Wahl erfolgt auf Vorschlag von Aktionären, die mehr als 25 % der Stimmrechte an der Gesellschaft halten. In diesem Fall soll der Wechsel in den Aufsichtsrat eine der Hauptversammlung zu begründende Ausnahme sein.
- Als Altersgrenze für den Vorstand hat der Aufsichtsrat das Alter von 67 Jahren festgelegt.

Insgesamt werden neben den ohnehin vorausgesetzten Kenntnissen und Fähigkeiten sowie fachlichen Eigenschaften der Mitglieder des Aufsichtsrats und den durch § 100 Abs. 5 AktG vorgeschriebenen Kenntnissen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung besondere Kenntnisse und Erfahrungen über den deutschen Immobilienmarkt, den Kapitalmarkt und über sonstige in der TAG vorliegende Geschäftsaktivitäten erwartet. Da der DCGK in seiner Fassung vom 24. April 2017 die Erstellung eines „Kompetenzprofils“ empfiehlt, hat sich der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 5. September 2017 erneut mit seiner Zusammensetzung befasst und die vorgenannten Kriterien weiter konkretisiert. Folgende Kompetenzen sollen bei der Zusammensetzung und Auswahl künftiger Kandidaten berücksichtigt werden:

Finanzkompetenz	Immobilienkompetenz	Kontrollkompetenz
Rechnungslegung	Fachliche Qualifikation	Branchenerfahrung
Finanzkennzahlen	Branchen-/Produktkenntnis	Risikomanagement
Liquiditätsplanung	M&A-Erfahrung	Compliance
Abschlussprüfung	Strategische Steuerung	Corporate Governance

Aktuell erfüllen die Mitglieder des Aufsichtsrats die genannten Kriterien und decken daneben die Kompetenzen ab. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats sind alle Mitglieder des Aufsichtsrats als „unabhängig“ im Sinne von Ziffer 5.4.2. DCGK anzusehen, sodass auf die in Ziffer 5.4.1. erwähnte namentliche Aufzählung der unabhängigen Mitglieder verzichtet werden kann.

Ungeachtet der im Jahre 2015 in Kraft getretenen gesetzlichen Vorgabe zur Stärkung des Frauenanteils in Führungspositionen wurde bereits in den Jahren zuvor auf eine angemessene Beteiligung von Frauen in der gesamten Unternehmensgruppe geachtet. Für den Vorstand hat der Aufsichtsrat eine Frauenquote von mindestens 30 % festgelegt, die schon seit Jahren erfüllt wird. Da bei den in 2015 durchgeführten Wahlen von Arbeitnehmervertretern zum Aufsichtsrat die weiblichen Bewerberinnen nicht die erforderlichen Mehrheiten erreichten und Aktionäre in den Vorjahren nur Herren als Vertreter der Anteilseigner in den Aufsichtsrat gewählt hatten, lässt sich bis zur Neuwahl, die im Jahre 2018 ansteht, der Frauenanteil im Aufsichtsrat nicht erhöhen. Vor diesem Hintergrund ist zwar der Aufsichtsrat bestrebt, den Anteil von Frauen im Gremium zu erhöhen, bleibt aber bei der in seiner Sitzung vom 03. September 2015 festgelegten Geschlechterquote von 0 %, um bei der Auswahl von Kandidaten und Kandidatinnen im Hinblick auf die genannten Voraussetzungen und Kompetenzen Ermessensspielräume nicht zu beschränken und um die Wahl der Anteilsvertreter nicht zu präjudizieren. Insgesamt gesehen ist die Geschlechterquote in der TAG als ausgewogen zu werten. In den Führungsebenen – also in der ersten und zweiten Führungsebene – liegt der Frauenanteil, bei einer vom Vorstand festgelegten Frauenquote von mindestens 40 %, zum 31.12.2017 bei rund 53 %.

Offenlegung von Interessenskonflikten

Bestandteil guter Corporate Governance ist die Offenlegung und Transparenz derjenigen Geschäftsvorfälle, die zu Interessenskonflikten führen können. Interessenskonflikte zwischen der Gesellschaft und den Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Vorstands, z. B. durch Wahrnehmung von Beratungs- und Organfunktionen bei Dritten oder Geschäftspartnern, sind im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht aufgetreten. Auch bestanden im Berichtszeitraum keine Geschäftsbeziehungen zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Vorstandes bzw. diesen nahestehenden Personen oder Unternehmen und der TAG oder ihrer Tochtergesellschaften.

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte und Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aktienbesitz der Organe teilt sich zu den Stichtagen 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2017 wie folgt auf:

Aktionäre	31. Dezember 2016			31. Dezember 2017		
	Aktien (direkt)	Aktien (Vergütungsprogramm)	Summe	Aktien (direkt)	Aktien (Vergütungsprogramm)	Summe
Rolf Elgeti	20.000	0	20.000	20.000	0	20.000
Lothar Lanz	5.000	0	5.000	5.000	0	5.000
Dr. Philipp K. Wagner	0	0	0	0	0	0
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	4.500	0	4.500	4.500	0	4.500
Harald Kintzel	0	0	0	0	0	0
Marco Schellenberg	0	0	0	0	0	0
Summe Aufsichtsrat	29.500	0	29.500	29.500	0	29.500
Claudia Hoyer	9.000	10.617	19.617	9.000	18.702	27.702
Martin Thiel	8.000	10.617	18.617	12.383	18.702	31.085
Dr. Harboe Vaagt	10.085	10.617	20.702	15.085	18.702	33.787
Summe Vorstand	27.085	31.851	58.936	36.468	56.106	92.574
Gesamt	56.585	31.851	88.436	65.968	56.106	122.074

Zukäufe von Aktien erfolgten im Geschäftsjahr 2017 von Herrn Dr. Harboe Vaagt (5.000 Stück) und Herrn Martin Thiel (4.382 Stück). Daneben wurden allen drei Vorstandsmitgliedern als Bestandteil ihrer variablen langfristigen Vergütung für das Jahr 2017 je 8.085 (Vorjahr: 10.617) Aktien zugesagt, über die jedoch erst nach Ablauf der dreijährigen Sperrfrist verfügt werden darf. Diese dem Vorstand aus dem Vergütungsprogramm zustehenden Aktien betreffen eigene Aktien der Gesellschaft (siehe dazu auch die noch folgenden Erläuterungen zur Vorstandsvergütung).

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wurde durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. August 2011 festgelegt. Seitdem erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von EUR 20.000,00 zuzüglich der Prämien für eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D&O Versicherung), der Stellvertreter des Vorsitzenden erhält das 1 ½-fache der Grundvergütung, der Vorsitzende des Aufsichtsrats eine feste Vergütung in Höhe von EUR 175.000,00. Eine variable Vergütung, die sich am Erfolg der Gesellschaft oder an anderen Kriterien orientiert, wird nicht gewährt. Nach Auffassung der Gesellschaft wird eine rein funktionsbezogene Vergütung des Aufsichtsrats für dessen überwachende Aufgaben besser gerecht.

Daneben erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses eine gesonderte Vergütung, der Vorsitzende erhält EUR 75.000,00, die weiteren Mitglieder, mit Ausnahme des Vorsitzenden des Aufsichtsrats, jeweils EUR 5.000,00. Die Mitglieder des Personalausschusses erhalten ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 500,00 je Sitzung.

Insgesamt wurden folgende Vergütungen (ohne Umsatzsteuer und Auslagen) für das Jahr 2017 gezahlt:

Aufsichtsratsmitglied	2017 TEUR	2016 TEUR
Rolf Elgeti	175	175
Lothar Lanz	105	105
Dr. Philipp K. Wagner	20	20
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	25	25
Harald Kintzel	20	20
Marco Schellenberg	20	20
Gesamt	365	365

Vergütung des Vorstands

Die Vorstände der TAG erhalten eine erfolgsunabhängige Grundvergütung in bar sowie eine variable Vergütung, die zum Teil in bar ausgezahlt und zum Teil in Form von TAG-Aktien gewährt wird. Die variable Vergütung der Vorstandsmitglieder orientiert sich an den Vorgaben des § 87 Abs. 1 Satz 3 AktG und des DCGK. Sie ist an die Erreichung wirtschaftlicher Ziele des Unternehmens gebunden und beruht insbesondere auf den Ergebnissen eines Geschäftsjahres und dessen Entwicklung. Die Auszahlung der variablen Vergütung, die jeweils in der bilanzfeststellenden Sitzung vom Aufsichtsrat in Abhängigkeit vom Ergebnis eines Geschäftsjahres ermittelt und festgelegt wird, erfolgt für 2017 noch zur Hälfte in bar (in zwei Raten) und zur Hälfte in Aktien der TAG, die nach einer Sperrfrist von drei Jahren an den Vorstand übertragen werden. Durch diese Regelung ist die variable Vergütung und ihre Höhe auch von der langfristigen und nachhaltigen Unternehmensentwicklung abhängig. Ab dem 1. Januar 2018 gilt eine vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 29. November 2017, vor dem Hintergrund der im Jahre 2017 erfolgten Fortschreibung des DCGK, beschlossene

**Dresden (Sachsen)**

Neuregelung, die zwischen einem Short und Long Term Incentive Plan unterscheidet und in Bezug auf den Long Term Incentive Plan auf einer mehrjährigen zukunftsbezogenen Bemessungsgrundlage basiert.

Der ausführliche Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2017 und die Details der ab dem 01. Januar 2018 geltenden Regelung werden im Vergütungsbericht innerhalb des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2017 dargestellt, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Compliance

Die „Compliance“ („Regelerfüllung“) dient der Einhaltung und Beachtung der für die Geschäftstätigkeit der TAG geltenden gesetzlichen Bestimmungen, der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der unternehmensinternen Richtlinien und Anweisungen. Unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen sind Bestandteil des „Compliance Managements Systems“ der TAG, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Es umfasst seit 2017 auch die Möglichkeit für Beschäftigte, über einen geschützten Kommunikationskanal Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben.

Die Compliance ist neben dem Risikomanagement und der internen Revision Bestandteil des internen Kontrollsystems der TAG. Der Vorstand berichtet dem Prüfungsausschuss und dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Risikolage, das Risikomanagement sowie das Risikocontrolling und die Compliance. Die „Compliance-Beauftragte“ und die Abteilung „Interne Revision“ berichten direkt an den Vorstand. Die ständige Anpassung und Verbesserung der Compliance sowie des Risikomanagements und Beachtung des DCGK bleiben dabei eine ständige Aufgabe des Managements.



EPRA BERICHTERSTATTUNG

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

EPRA Überschuss

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

in EUR Mio.	2017	2016
Konzernergebnis	313,7	200,7
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-293,0	-163,1
Latente Steuern hierauf	76,9	43,6
Ergebnis aus Verkäufen	0,0	-1,8
Steuerbelastung aus Verkäufen	0,0	0,7
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	1,2	0,3
Vorfälligkeitsentschädigungen aus vorzeitiger Rückzahlung von Bankkrediten	14,4	10,5
Dividendenauszahlungen an nicht-beherrschende Gesellschaften	-0,8	-0,7
EPRA Überschuss	112,4	90,2
Latente Steuern (außerhalb des Bewertungsergebnisses)	2,8	0,7
Nicht zahlungswirksame Finanzergebnisse	-0,2	2,9
Sondereffekte	8,5	0,9
Planmäßige Abschreibungen	3,9	3,0
Steuerbelastung aus Verkäufen	0,0	-0,7
Angepasster EPRA Überschuss (FFO I)	127,4	97,0
Gewichtete Anzahl der Aktien (ausstehend)	145,709*	135,666
EPRA Überschuss je Aktie in EUR	0,77	0,66
Angepasster EPRA Überschuss (FFO I) je Aktie (EUR)	0,87	0,72

*ohne potenzielle Aktien aus der Wandelanleihe 2017/2022 (handelt gegenwärtig nicht „im Geld“)

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

Die Sondereffekte im Berichtsjahr betreffen die Zuführung zur Rückstellung von EUR 8,5 Mio. für potenzielle Grunderwerbsteuerrisiken. Im Vorjahr betrafen die Sondereffekte im Wesentlichen Projektkosten, die aus der Umstellung des ERP-Systems resultierte sowie Abfindungszahlungen im Personalbereich.

EPRA NAV

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

in EUR Mio.	31.12.2017	31.12.2016
Konzerneigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.625,9	1.350,9
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	362,3	287,1
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	8,4	4,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlagen- oder Vorratsvermögens	24,8	0,0
EPRA NAV	2.021,4	1.642,0
Anzahl der Aktien (ausstehend)	146,439*	142,344
EPRA NAV je Aktie in EUR	13,80	11,53

*ohne potenzielle Aktien aus der Wandelanleihe 2017/2022 (handelt gegenwärtig nicht „im Geld“)

EPRA NNNAV

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

in EUR Mio.	31.12.2017	31.12.2016
EPRA NAV	2.021,4	1.642,0
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	-8,4	-4,0
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	-362,3	-287,1
Differenz Zeitwert zu Buchwert Bankkredite und Unternehmensanleihen	-54,7	-50,9
Latente Steuern hierauf	17,7	16,4
EPRA NNNAV	1.613,7	1.316,4
Anzahl der Aktien (ausstehend)	146.439*	142.344
EPRA NNNAV je Aktie in EUR	11,02	9,25

*ohne potenzielle Aktien aus der Wandelanleihe 2017/2022 (handelt gegenwärtig nicht „im Geld“)

EPRA Netto Anfangsrendite

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

in EUR Mio.	31.12.2017	31.12.2016 (angepasst)
Annualisierte Jahresnettokaltniete zum Stichtag	303,3	286,4
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	-14,0	-15,6*
Miete nach nicht-umlagefähigen Nebenkosten	289,3	270,8
Anpassungen für Vermietungsanreize (mietfreie Zeiten)	0,0	0,0
Miete nach nicht-umlagefähigen Nebenkosten und Vermietungsanzeigen	289,3	270,8
Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen	4.275,4	3.856,6
Hierbei in Abzug gebrachte Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten)	333,5	57,0
Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen (brutto)	4.608,9	3.913,6
EPRA Nettoanfangsrendite in %	6,3	6,9
EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	6,3	6,9

* Zur Anpassung der Vergleichszahlen des Vorjahres wird auf den Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017, Abschnitt „Grundsätze der Rechnungslegung - Änderungen des Ausweises in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung“, verwiesen. Durch diese Anpassung reduziert sich die EPRA Nettoanfangsrendite bzw. EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite um 0,2 %-Punkte im Vergleich zur Ermittlung im Vorjahr.

EPRA Leerstandsquote

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

in EUR Mio.	31.12.2017	31.12.2016
Soll-Miete Dezember	26,4	25,1
Durch Leerstand entgangene Miete Dezember	1,5	1,6
EPRA Leerstandsquote in %	5,7	6,3

EPRA Kostenquote

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

in EUR Mio.	2017	2016 (angepasst)
Aufwendungen aus Vermietung	57,1	55,8 *
Dienstleistungsergebnis	-15,3	-7,6 *
Sonstige betriebliche Erträge	-5,7	-4,1 *
Personalaufwand	41,4	38,1
Sonstiger betrieblicher Aufwand	25,8	18,7
Sondereffekte	-8,5	-0,9
EPRA Kosten inkl. Leerstandskosten	94,8	100,0
Leerstandskosten	-7,6	-10,5
EPRA Kosten exkl. Leerstandskosten	87,2	89,5
Umsätze aus Vermietung	293,0	275,2
EPRA Kostenquote inkl. Leerstandskosten in %	32,4	36,3
EPRA Kostenquote exkl. Leerstandskosten in %	29,8	32,5

* Zur Anpassung der Vergleichszahlen des Vorjahres wird auf den Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017, Abschnitt „Grundsätze der Rechnungslegung - Änderungen des Ausweises in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung“, verwiesen. Eine Änderung der EPRA Kostenquoten des Vorjahres ergab sich hierdurch nicht.

LAGE BERICHT

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

I. Grundlagen des Konzerns

a) Überblick und Konzernstrategie

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) ist ein auf den deutschen Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien des Konzerns verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. Dezember 2017 rund 83.000 Wohnungen. Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung der TAG betrug zum 31. Dezember 2017 EUR 2,3 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 zunehmend auch Handwerkertätigkeiten erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht. Im Geschäftsjahr 2016 wurde das bestehende Geschäftsmodell um zwei Felder erweitert. Seit der Gründung konzerneigener Tochtergesellschaften erfolgen zum einen die Multimediasversorgung von Mietern und zum anderen die gewerbliche Wärmelieferung (Energiemanagement) in konzerneigenen Beständen.

Die Investitionen der TAG erfolgen nicht nur innerhalb und im Umfeld großer Metropolen, 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 auf den intensiven Wettbewerb um deutsche Wohnimmobilien und fokussiert sich hierdurch auf die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Größenordnungen steht nicht 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 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 2017 besteht der Konzern wie im Vorjahr aus rund 70 voll konsolidierten Gesellschaften. Eine Gesamtübersicht aller Gesellschaften ist im Konzernanhang dargestellt.

Die Aufbauorganisation des operativen Geschäfts ist durch eine dezentrale Struktur, flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege gekennzeichnet. Kern dieser Organisation ist die sogenannte „LIM-Struktur“ (LIM abgekürzt für Leiter/ in Immobilienmanagement). Jedem LIM ist ein regional abgegrenzter Immobilienbestand zugeordnet, dessen Verwaltung dezentral und im Rahmen der genehmigten Budgets weitgehend eigenverantwortlich erfolgt. Die Regionen entsprechen den in der Segmentberichterstattung dargestellten Segmenten. Der LIM arbeitet wie ein Asset Manager des Wohnimmobilienbestands und hat die von ihm betreuten Bestände im Hinblick auf Mietentwicklung, Leerstand, Instandhaltungs- und 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.

Auf Vorstandsebene stellen sich die Zuständigkeiten folgendermaßen dar:

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

Steuerungssystem

Die TAG setzt zur Kontrolle und Steuerung ihrer Geschäftstätigkeit ein laufend aktualisiertes Steuerungssystem ein.

Operative Kennzahlen

Wesentliche operative Kennzahlen, die regelmäßig ermittelt und an den Vorstand berichtet werden, sind:

- die Entwicklung der Mieten
- und die Entwicklung 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.

Konzernsteuerung

Für Zwecke der Konzernsteuerung werden 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 einen Zeitraum von zwölf 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.

Gesellschaftliche Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Immobilienmarkt

Relevante gesellschaftliche Entwicklungen bzw. Megatrends betreffen aus unserer Sicht vor allem die Urbanisierung sowie die demografische Entwicklung und Migration.

Der Urbanisierungstrend wirkt sich auch im Osten Deutschlands positiv aus. Großstädte wie Berlin, Leipzig, Jena und Dresden sind in den vergangenen Jahren klare Zuzugsgewinner. Dasselbe trifft auch auf einzelne Landeshauptstädte wie etwa Potsdam, Erfurt oder Magdeburg zu. Kleinere Universitätsstädte wie Freiberg und Greifswald ziehen viele junge Menschen an, die urban leben wollen, sich aber die Mieten in den Großstädten nicht leisten können. Alle diese Städte haben in den vergangenen zehn Jahren überproportional von der Nachfrage nach Wohnraum profitiert.

Die demografische Entwicklung in Deutschland ist unverändert ein treibender Einflussfaktor für den Immobiliensektor: In den letzten drei Jahren war die Bevölkerungsstruktur vor allem durch Migration (Zu- und Abwanderung) geprägt, Deutschland ist weiterhin das Hauptzielland Asylsuchender in der Europäischen Union. Laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes aus dem Frühjahr 2017 sollte die Bevölkerung Deutschlands in den nächsten fünf Jahren bei einem Niveau von heute knapp 83 Mio. bleiben, wenn nicht sogar steigen. Die Gesamtbevölkerung stieg im Jahr 2016 um 346.000 Personen (+0,4 %), im Vorjahr war ein noch höherer Anstieg um 1,2 % bzw. rund 978.000 Personen zu verzeichnen. Ende 2016 betrug der Anteil ausländischer Staatsbürgerinnen und Staatsbürger 9,2 Mio. (+6,6 % im Vergleich zum Vorjahr), für 2017 wird eine Nettozuwanderung aus dem Ausland von mindestens +450.000 Personen geschätzt. Der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum wird daher weiter steigen. Bundesweit fehlen nach Schätzungen aktuell rund eine Million Wohnungen. Um der hohen Nachfrage und der Angebotsknappheit entgegenzuwirken, wurden zwischen Januar und November 2017 313.700 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, im Vorjahr waren es jedoch noch rund 8 % mehr.

Nachhaltige Unternehmensentwicklung

Als großem Wohnungsunternehmen kommt der TAG eine besondere gesellschaftliche Verantwortung zu. Daher beziehen wir Nachhaltigkeitsaspekte entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette in unsere Unternehmensstrategie ein. Wir verstehen die nachhaltige Unternehmensentwicklung dabei als ganzheitliches Konzept mit Synergieeffekten zwischen den verschiedenen Nachhaltigkeitsebenen: Mit wirtschaftlicher Stabilität und dauerhaften Erträgen schaffen wir die Voraussetzungen für soziales und ökologisches Engagement. Und unsere sozialen und ökologischen Maßnahmen wirken sich wiederum positiv auf unseren langfristigen wirtschaftlichen Erfolg aus. Im Ergebnis werden wir damit den wesentlichen Anforderungen unserer unterschiedlichen Stakeholder gerecht.

Unsere bisherige Berichterstattung zu diesem Thema haben wir fortentwickelt und veröffentlichen in diesem Jahr erstmals einen separaten Nachhaltigkeitsbericht, der sich an den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und der European Public Real Estate Association (EPRA) orientiert.

Die nachfolgenden Aspekte stellen die diesbezüglichen Schwerpunkte im Konzern dar:

(1) Mitarbeiter

Ein nachhaltiges Personalmanagement ermöglicht es, die Kompetenzen und Potenziale unserer Mitarbeiter zielgerichtet einzusetzen und weiterzuentwickeln. Es fördert die Motivation und das Engagement unserer Mitarbeiter und trägt maßgeblich zum Unternehmenserfolg bei. Wichtige Faktoren sind dabei eine wertschätzende Unternehmenskultur mit flachen Hierarchien, hohem Verantwortungsbewusstsein und konstruktivem Austausch. Wir legen großen Wert auf eine vielfältige Belegschaft und Chancengleichheit für alle Mitarbeiter unabhängig von Herkunft, Geschlecht, Alter und körperlichen Beeinträchtigungen.

Auch im Hinblick auf den demografischen Wandel und den zunehmenden Fachkräftemangel ist es für uns wichtig, unsere Mitarbeiter gezielt zu qualifizieren und im Unternehmen zu halten. Durch individuelle Entwicklungsmöglichkeiten können wir Mitarbeitern und dem Unternehmen den größten Nutzen bieten. Dafür unterstützen wir unsere Mitarbeiter durch umfangreiche Weiterbildungsangebote und bilden Schulabsolventen in verschiedenen Immobilienberufen aus.

(2) Soziales Engagement

Attraktive Wohnungsbestände und lebenswerte Wohnquartiere sowie guter Service sind für die Vermietbarkeit unserer Bestände entscheidend. Auch der regelmäßige und serviceorientierte Kontakt mit unseren Mietern vor Ort steigert die Mieterzufriedenheit und stärkt das gegenseitige Vertrauen. Starke Standorte mit einem gepflegten Wohnumfeld und Aufenthaltsmöglichkeiten, soziale Hilfsangebote, Dienstleistungen und eine intakte Infrastruktur sowie Freizeitangebote steigern unseren langfristigen Vermietungserfolg. Ein Schwerpunkt unseres lokalen und sozialen Engagements ist die Einrichtung und der Betrieb einer Vielzahl von Freizeit- und Familienzentren im unmittelbaren Umfeld unserer Bestände. Damit fördern wir das Miteinander und den sozialen Zusammenhalt sowie eine hohe Identifikation unserer Mieter mit ihrem Quartier.

(3) Ökologische Maßnahmen

Vor dem Hintergrund von Klimaschutz und Energiewende und dem hohen Einfluss von Gebäuden und Wohnungen auf den Gesamtenergieverbrauch ist für einen großen Immobilienbestandshalter wie die TAG der verantwortungsbewusste Umgang mit Ressourcen und der Umwelt unabdingbar. Energieeinsparungen, verbesserte Energieeffizienz und nachhaltiges Ressourcenmanagement werden daher als wichtige Aspekte bereits in vielen Unternehmensprozessen berücksichtigt, insbesondere bei Instandhaltung und Modernisierung (z. B. Verwendung langlebiger Materialien und Wiederverwertung) sowie in Beschaffungsprozessen (z. B. durch elektronische Workflows und digitalisierte Akten). Weitere Möglichkeiten für Energieeinsparungen und Ressourcenschonung eröffnen sich durch unser neu aufgebautes Geschäftsfeld Energiemanagement.

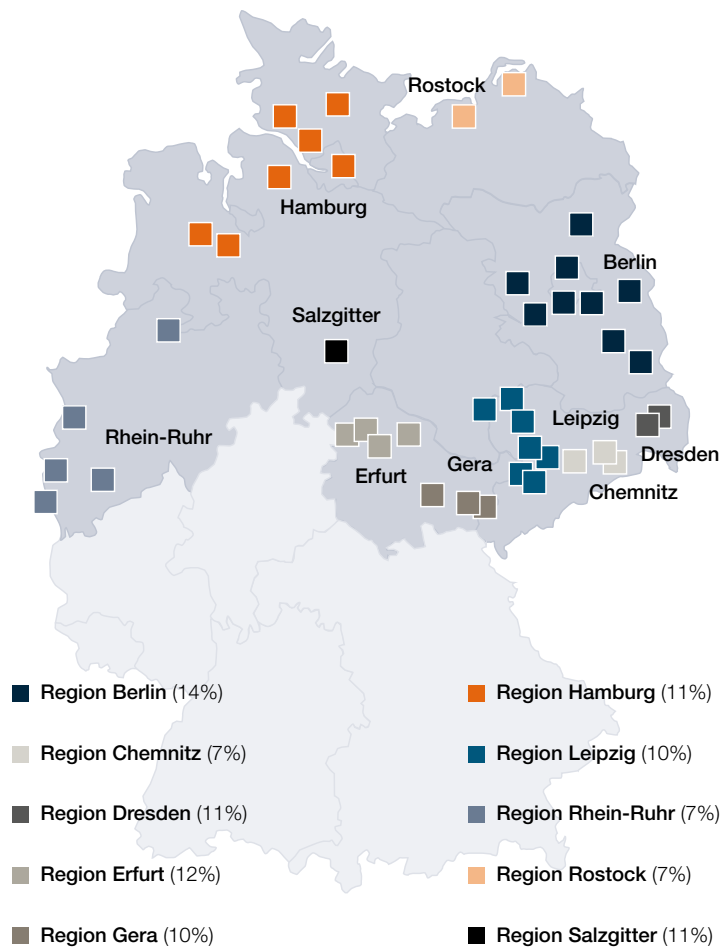
Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf unseren Nachhaltigkeitsbericht, der nicht Bestandteil dieses Konzernlageberichts ist und der auf den Internetseiten der TAG unter der Internetadresse www.tag-ag.com im Bereich „Investor Relations/Finanzberichte/Nachhaltigkeitsberichte“ abrufbar ist.

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.

Überblick über das Portfolio und Portfoliostrategie

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst zum Ende des Geschäftsjahres 2017 rund 83.000 Wohnungen. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten Deutschlands.



%-Satz: anteiliger IFRS-Buchwert Immobilienvermögen

Portfolio	31.12.2017	31.12.2016
Einheiten	83.140	79.754
Fläche in m²	5.054.778	4.878.022
Immobilienvolumen in EUR Mio.	4.275,4	3.856,6
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	303,3	286,4
Netto-Ist-Miete in EUR je m² (gesamt)	5,31	5,23
Netto-Ist-Miete in EUR je m² (Wohneinheiten)	5,20	5,11
Leerstand in % (gesamt)	5,8	6,5
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	4,8	6,1
I-f-I Mietwachstum in %	2,0	2,0
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,1	3,7

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

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

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

II. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem kräftigen Aufschwung basierend auf breiter binnen- und außenwirtschaftlich fundierter Basis. Im Jahr 2017 lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Berechnungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie im Jahresdurchschnitt um 2,2 % höher als im Vorjahr und damit auf dem höchsten Stand seit 2011. Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft ist einerseits die Binnenwirtschaft, insbesondere bei privaten und staatlichen Konsumausgaben (+2,0 % bzw. +1,4 %) und Bauinvestitionen (+2,6 %). Die positiven Signale der nationalen Indikatoren lassen andererseits auch auf weiter steigende deutsche Exporte schließen und somit eine hohe außenwirtschaftliche Dynamik erwarten. Die Ausfuhren an Waren und Dienstleistungen nahmen z. B. allein im November 2017 um 2,3 % zu. Die Zahl der Auftragseingänge und die allseits positiven Geschäftserwartungen deuten darauf hin, dass sich die gute Konjunktur in 2018 in Deutschland weiter fortsetzt.

Auch der Arbeitsmarkt spiegelt die positive Entwicklung wieder: Die Arbeitslosigkeit lag im Dezember 2017 bei lediglich 5,3 % (Vorjahr 5,8 %), die Inflationsrate stand bei 1,7 % und lag damit auf dem höchsten Stand der letzten 5 Jahre. Ursächlich für den Anstieg sind u. a. höhere Mieten und die steigenden Preise für Energie und Lebensmittel. Parallel verzeichneten die Reallöhne - Bruttolöhne abzüglich der Verbraucherpreise - im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg von ca. 0,7 %. Laut Prognosen des Münchener Ifo- Instituts lag die Teuerungsrate in Deutschland zum Jahresende bei rund 1,7 % und es wird erwartet, dass die Preise weiter steigen: in 2018 könnte die Teuerung mit 1,9 % und im Jahr 2019 mit 2,2 % zu Buche schlagen und damit dem höchsten Wert seit Mitte 2012 entsprechen. Nach Schätzungen der europäischen Zentralbank könnte die Inflation bei 2 % liegen. Dies entspräche im Anstieg dem Idealwert für die Konjunktur und Preisstabilität.

Die Zinsentwicklung der vergangenen Jahre war insgesamt vorteilhaft für Kreditnehmer und nachteilig für Sparer: Von einer kleinen Unterbrechung im Jahr 2011 abgesehen, hat die EZB die Zinsen in den vergangenen Jahren immer weiter gesenkt. Der wichtigste Leitzins, der sogenannte Hauptrefinanzierungssatz, liegt seit März 2016 bei 0 %. Die aktuellen Hypothekenzinsen liegen überschlägig im Schnitt abhängig von den Zinsbindungsfristen zwischen 1,3 % (5 Jahre), 1,5 % (10 Jahre) und 2,0 % (15 Jahre).

b) Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

Deutschland ist als Immobilienstandort und Investmentmarkt, sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien, unverändert attraktiv. Seit 2009 stieg das Transaktionsvolumen stetig und hatte im Jahr 2015 mit einem Rekordwert von EUR 79 Mrd. seinen Höhepunkt erreicht. In 2017 lag das Transaktionsvolumen nach EUR 66 Mrd. im Vorjahr mit EUR 73 Mrd. stabil auf hohem Niveau. Erneut dominieren die Transaktionen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Büroimmobilien. Bezogen auf die Käufergruppen waren deutsche Investoren im Jahr 2017 sowohl bei Gewerbeimmobilientransaktionen (53 %) als auch bei Wohnimmobilien (75 %) am aktivsten. Im Segment Wohnen wurden überwiegend kleinere und mittelgroße Portfoliodeals abgeschlossen.

c) Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes

Die Immobilienwirtschaft ist eine der größten und wichtigsten Branchen für die deutsche Volkswirtschaft. Mit einer Bruttowertschöpfung von jährlich über 500 Mrd. Euro entfallen 18,2 % der gesamten Wertschöpfung auf die Immobilienwirtschaft. Damit ist die Immobilienwirtschaft deutlich größer als etwa die Automobilwirtschaft oder der Einzelhandel.

Die Immobilienwirtschaft ist gleichzeitig eine äußerst kleinteilige Branche mit über 815.000 Unternehmen und zusätzlichen 3,9 Millionen privaten Vermietern. Ein besonderes Charakteristikum ist die Stabilität der deutschen Immobilienwirtschaft. Trotz turbulenter makroökonomischer Rahmenbedingungen mit New-Economy-Krise, Finanzkrise und Staatsschuldenkrise hat sich die Immobilienwirtschaft in den vergangenen Jahren sehr kontinuierlich positiv entwickelt.

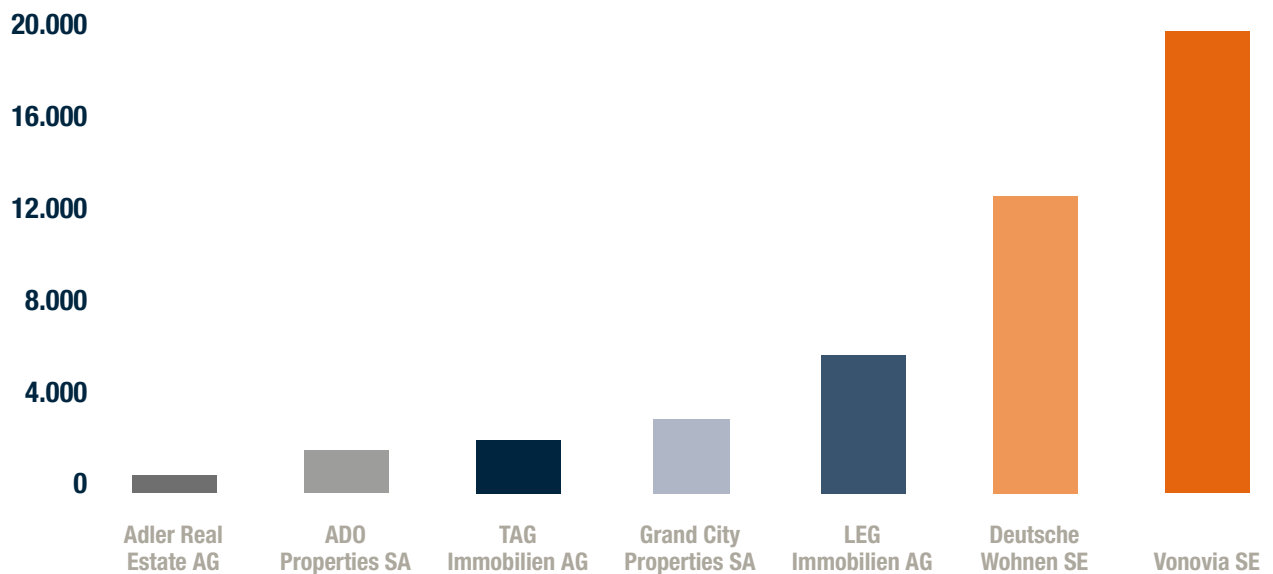
Wirtschaftszweig	Anzahl der Unternehmen 2015	Umsatz in Mio. Euro 2015	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte 2016
Immobilienhandel	15.128	18.493	9.966
Vermietung und Verpachtung	232.854	97.829	108.475
Vermittlung und Verwaltung	54.282	29.545	133.859

Ende des Jahres 2015 lebten in Deutschland rund 82,2 Millionen Menschen in gut 41,4 Millionen Wohnungen und 19,4 Millionen Gebäuden mit einer Wohnfläche von rund 3,79 Milliarden Quadratmetern. Mit einem Wert von 125.000 Euro verfügen deutsche Haushalte im Durchschnitt über ein relativ geringes Immobilienvermögen. Die Wohneigentumsquote in Deutschland ist in den letzten Jahren leicht gestiegen. Sie liegt aber mit etwa 45,5 % im europäischen Vergleich noch immer am unteren Rand und stagnierte zuletzt bzw. geht für die jüngeren Altersgruppen unter 45 Jahre seit 2013 sogar leicht zurück.

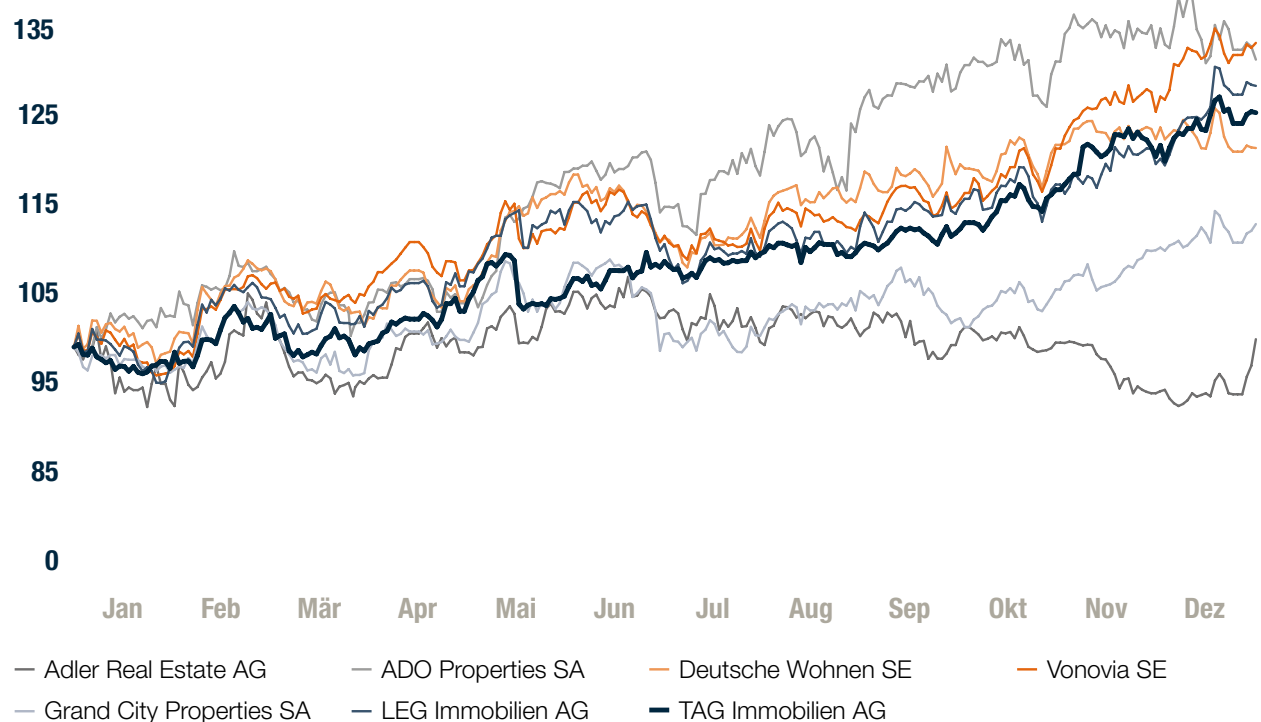
Besonders stark gewachsen ist aber der Markt für Immobilienaktien. Mittlerweile sind rund 90 Milliarden Euro über diese Form der indirekten Immobilienanlage in deutschen Immobilien gebunden. Auch offene und geschlossene Fonds sind in den letzten Jahren wieder gewachsen, wobei sich der Fokus zunehmend auf institutionelle Investoren richtet.

In der Vergleichsgruppe der börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften stellt sich die Marktkapitalisierung zum Jahresende 2017 bzw. der Aktienkursverlauf im Jahr 2017 wie folgt dar:

in EUR Mio.



in %



Quelle: Bloomberg

Der Gewerbliche Wohninvestmentmarkt schließt 2017 mit dem drittbesten Ergebnis der letzten 10 Jahre ab. Im Jahr 2017 wechselten Wohnimmobilien und Wohnungspakete ab einer Größe von 50 Wohneinheiten für rund EUR 14 Mrd. den Eigentümer, das entspricht einem Anstieg des Transaktionsvolumens gegenüber dem Jahr 2016 um 7 %. Die Zahl der gehandelten Wohnungen sank hingegen im Jahresvergleich um 16 %. Insgesamt wurden in 2017 von Januar bis Ende Dezember circa 117.000 Wohnungen gehandelt. Vor dem Hintergrund steigender Mieten und einer anhaltenden Wohnungsknappheit ist das Interesse bei in- und ausländischen Investoren nach wie vor stark vorhanden, da das Investment kontinuierliche Erträge bei geringen Risiken verspricht.

Das treibt die Preise. Im Vergleich zum Jahr 2016 stiegen die durchschnittlichen Preise je Wohnung um 27 % auf etwa 117.000 Euro an. Die stärksten Preiszuwächse wiesen dabei A- und C-Städte auf. In beiden Städtekategorien stiegen die Durchschnittspreise im Jahresvergleich um rund ein Drittel, dies spiegelt vor allem die Mietwachstumserwartungen auch abseits der Metropolen wider.

Dass die Zahl der verkauften Wohneinheiten in fast allen Städtekategorien zurückging, dürfte ein Ausdruck der Angebotsknappheit sein. Auch im Jahr 2017 waren offene Spezialfonds und Immobilien-AGs die mit Abstand größten Investoren. Der Anteil deutscher Käufer sank im Vergleich zum Durchschnitt der letzten fünf Jahre (81 %) leicht auf 77 %. Unter den ausländischen Käufern waren Investoren aus der Schweiz und Frankreich am aktivsten.

Im laufenden Jahr 2018 dürfte ein Transaktionsvolumen von mehr als 15 Mrd. Euro erzielt werden, nicht zuletzt könnte hierzu die geplante Übernahme der BUWOG AG durch die Vonovia SE beitragen.

d) Entwicklung der einzelnen Regionen

Norddeutschland (Segmente Hamburg und Salzgitter)

Hamburg zählt zu den bedeutendsten Industriestandorten in Deutschland. Als zweitgrößte Stadt bietet Hamburg neben Berlin einen wichtigen Wirtschaftszweig in Bezug auf Handel, Verkehr und Luftfahrtindustrie. Eine gute Infrastruktur, innovationsfreudige Unternehmen und qualifizierte Fachkräfte tragen u. a. zu dem derzeitigen Wachstumskurs der Wirtschaft bei. Entsprechend stiegen die Wohnungspreise in Hamburg seit dem Jahr 2009 um mehr als 70 % (im Jahr 2017 um rund 8 % gegenüber dem Vorjahr) und auch für 2018 wird erneut ein kräftiger Anstieg erwartet. Die Attraktivität Hamburgs spiegelt sich auch in einer weiter zunehmenden Bevölkerungszahl wider, mittlerweile leben 5,3 Mio. Menschen in der Metropolregion Hamburg (Hansestadt Hamburg rund 1,8 Mio. Einwohner im Dezember 2016). Die Arbeitslosenquote in der Stadt sank im Dezember 2017 auf 6,5 %.

Salzgitter liegt im südöstlichen Niedersachsen. Die Wirtschaftsstruktur ist überdurchschnittlich vom verarbeitenden Gewerbe geprägt. Besonders die Eisenbahn- und Stahlindustrie sowie der Fahrzeugbau machen Salzgitter zu einem der führenden Industriestandorte Niedersachsens. Zu den ansässigen internationalen Unternehmen zählen die Salzgitter AG, die Volkswagen AG, Alstom, MAN sowie die Robert Bosch Elektronik GmbH. Im November 2017 zählte die Stadt Salzgitter rund 107.000 Einwohner und die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2017 bei 9,8 %.

Berlin und Brandenburg (Segment Berlin)

Über 6 Millionen Menschen leben in Berlin und Brandenburg. Berlin ist ein bedeutendes Zentrum für Politik, Medien, Kultur und Wissenschaft in Europa und eine der meistbesuchten Städte des Kontinents. Die Arbeitslosenquote fiel im Dezember 2017 auf einen Tiefenrekord von 8,4 % und das starke Beschäftigungswachstum von rund 4 % aus dem Jahr 2016 setzt sich erneut fort.

Berlin ist ein „Wohnfavorit“. Dies zeigt sich insbesondere am steigenden Miet- und Preisniveau. Im ersten Halbjahr 2017 stiegen die Angebotsmieten in Berlin auf 10,80 EUR/m² und nähern sich damit der Marke von 11,00 EUR/m². Auch die Haus- und Wohnungspreise in Berlin stiegen 2017 um rund 10% gegenüber dem Vorjahr an. Dieser Anstieg wird auch für die Zukunft prognostiziert. Bis 2030 wird von einem Zuwachs um mehr als 250.000 Einwohner ausgegangen und das Angebot in Berlin mangelt insbesondere an bezahlbarem Wohnraum im mittleren oder noch stärker im unteren Preissegment.

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

Der Blick auf die ostdeutschen Wohnungsmärkte offenbart weiterhin eine klare Trendwende. Immer häufiger finden Menschen aus den alten Bundesländern in Ostdeutschland ein neues Zuhause.

Deutschland befindet sich auf dem Weg in die Hochkonjunktur und davon kann auch Ostdeutschland profitieren. Die stabile Basis steht bereits – im Jahresverlauf legten Export und Investitionen enorm zu. In den ersten drei Quartalen 2017 waren in den neuen Bundesländern im Durchschnitt 130.000 mehr Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt als im Vorjahreszeitraum.

Der zweite, im Oktober 2017 veröffentlichte, TAG Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland belegt u. a. die positive demografische Entwicklung in den neuen Bundesländern. Zum einen sorgen Menschen aus dem Ausland weiterhin für einen Bevölkerungszuwachs, zum anderen kehren gerade ältere Menschen ihren Dörfern immer häufiger den Rücken und ziehen in die nächstgelegene Kreisstadt, wo es bessere Infrastrukturen und seniorenerechte Wohnmöglichkeiten gibt.

Chemnitz ist die drittgrößte Stadt Sachsens und einer der führenden Industrie- und Technologiestandorte Deutschlands. Branchen wie die Automobilzulieferindustrie und der Maschinenbau sind heute Wachstumsmotor für die Wirtschaft. Die Stadt Chemnitz verzeichnete im Dezember 2017 eine Arbeitslosenquote von 7,1 %. Im November lebten in Chemnitz mehr als 247.000 Einwohner.

Auch die Wohnungsnachfrage in Erfurt steigt weiter. Mit rund 210.000 Einwohnern bietet die thüringische Hauptstadt gute infrastrukturelle Rahmenbedingungen, die zur Attraktivität des Wirtschaftsstandorts, mit namhaften Unternehmen wie Zalando, Siemens und Deutsche Post, beitragen. Die Arbeitslosenquote der Stadt Erfurt ist zwischen 2010 und 2016 um 26,5 % gesunken und lag im Dezember 2017 bei 6,6 %.

Dresden zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Die Wirtschaft brummt, die Bevölkerung wächst und die Kaufkraft der Haushalte steigt. Sachsens Hauptstadt bestätigt den Zuzugstrend nach Osten und weist rund 550.000 Einwohner auf. Zur Attraktivität trägt u. a. die Hochschule und als Wirtschaftssektor speziell der Bereich der erneuerbaren Energien bei. Die Stadt hat sich zu einem Spitzenstandort in den Kompetenzfeldern Mikroelektronik, Nanotechnologie, Neue Werkstoffe sowie Life Sciences entwickelt. Die Arbeitslosenquote lag Ende Dezember 2017 bei 6,1 %.

Geras Lage im Länderdreieck Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt ist für die Stadtentwicklung ein Standortvorteil. Moderne technologieorientierte Firmen, u. a. 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 Gera mit ihren mittlerweile über 100.000 Einwohnern sank Ende Dezember 2017 auf 9,2 %.

Leipzig, die sächsische Universitäts- und Messestadt, bündelt vielfältige Aktivitäten, um die wirtschaftliche Leistungskraft der Stadt kontinuierlich zu steigern. Mit dieser Wirtschaftsstrategie setzt Leipzig auf ausgewählte Zukunftsbranchen: Automobil- und Zulieferindustrie, Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie, Energie- und Umwelttechnik, Logistik und Medien und Kreativwirtschaft. Wirtschaftlich starke Branchen, u. a. sind BMW und Porsche aus der Automobilindustrie vertreten, machen den Standort besonders zukunftsfähig. Besonders junge Menschen zieht es nach Leipzig. Die Arbeitslosenquote der zum 31. Dezember 2017 rund 595.000 Einwohner umfassenden Stadt Leipzig lag im Dezember 2017 bei 7,0 %.

Rostock ist mit seiner Lage an der Ostsee und der gut ausgebauten Infrastruktur ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Das regionale Einzugsgebiet der Universitäts- und Hafenstadt umfasst einen Radius von 50 km mit rund 500.000 Einwohnern (Hansestadt Rostock rund 207.000 Einwohner). Die Hansestadt gilt als überregionales Handels-, Verwaltungs-, Messe-, Kultur-, Bildungs- und Dienstleistungszentrum. Die Arbeitslosenquote der Region Rostock lag Ende Dezember 2017 bei 6,3 %.

Nordrhein-Westfalen (Segment Rhein-Ruhr)

Das westlichste Bundesland in Deutschland, Nordrhein-Westfalen, ist in 2017 mit rund 18 Mio. Einwohnern das bevölkerungsreichste der Republik. Mit EUR 669,7 Mrd. erwirtschaftet NRW 21,4 % des deutschen BIP 2016 und liegt damit an der Spitze der Bundesländer. Die industrielle Kernregion Deutschlands beheimatet internationale Konzerne, aber auch viele kleine und mittlere Unternehmen sowie namhafte Handelsunternehmen wie z. B. Aldi, Metro und Rewe. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2017 7,0 %.

e) Geschäftsverlauf

Die operative Entwicklung des Portfolios stellt sich äußerst erfreulich dar. Nachfolgend werden die Entwicklungen im Leerstandsabbau und im Mietwachstum unterteilt nach den einzelnen Regionen dargestellt.

Leerstandsentwicklung

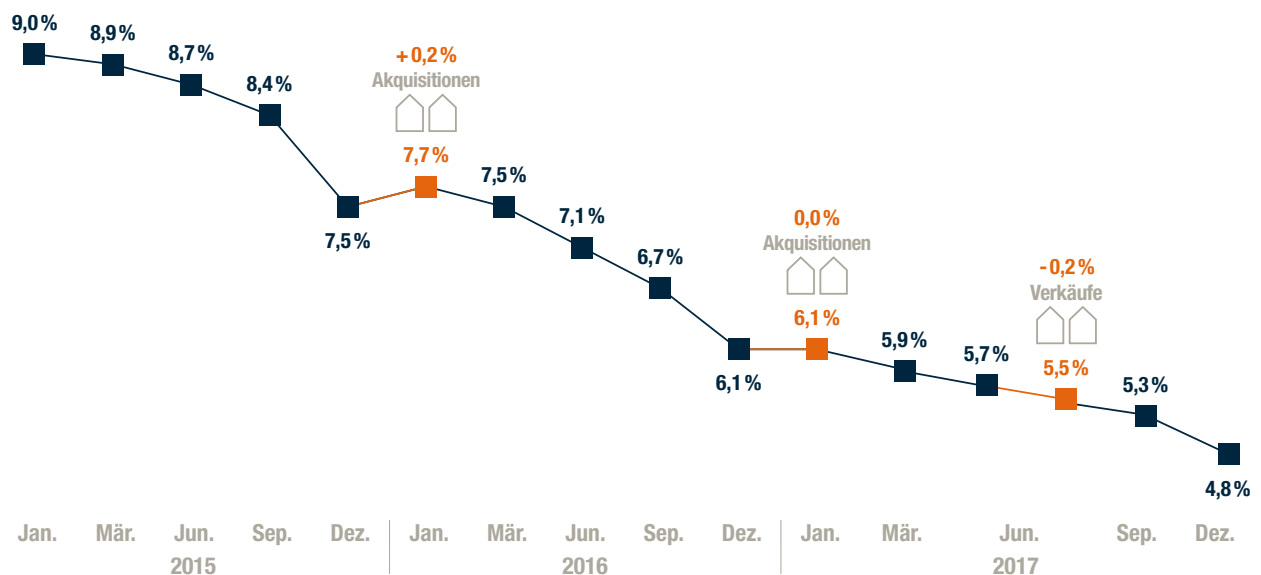
Die positive Entwicklung im Leerstandsabbau über die letzten Jahre konnte auch im Geschäftsjahr 2017 fortgeführt werden. In den Wohneinheiten des Konzerns konnte der Leerstand von 6,1 % zu Jahresbeginn auf nur noch 4,8 % zum Jahresende reduziert werden. Dies entspricht einem Rückgang um 1,3 %-Punkte (Vorjahr: Rückgang um 1,6 %-Punkte). Ein Rückgang in Höhe von 0,2 %-Punkten war dabei in 2017 auf den Verkauf eines Wohnimmobilienbestands in Brandenburg an der Havel mit einer hohen Leerstandsquote zurückzuführen. Im Gesamtportfolio belief sich der Leerstand im Dezember 2017 trotz Ankäufen mit hohen anfänglichen Leerstandsquoten auf 5,8 % nach 6,5 % zu Jahresbeginn.

Damit wurde die von uns im Vorjahr getroffene Prognose, die von einem Leerstand im Gesamtportfolio des Konzerns ohne wesentliche An- und Verkäufe von unter 6,0 % ausging, erreicht. Zu diesem erfreulichen Ergebnis haben alle von der TAG bewirtschafteten Regionen beigetragen, wie die folgende Übersicht zeigt:

Salzgitter	von 7,5 % zu 5,2 %	-2,3 Prozentpunkte
Chemnitz	von 11,8 % zu 9,7 %	-2,1 Prozentpunkte
Rostock	von 4,4 % zu 3,2 %	-1,2 Prozentpunkte
Gera	von 9,6 % zu 8,6 %	-1,0 Prozentpunkte
Leipzig	von 4,6 % zu 3,6 %	-1,0 Prozentpunkte
Erfurt	von 2,5 % zu 1,7 %	-0,8 Prozentpunkte
Dresden	von 3,8 % zu 3,1 %	-0,7 Prozentpunkte
Rhein-Ruhr	von 3,3 % zu 2,9 %	-0,4 Prozentpunkte
Hamburg	von 4,3 % zu 4,0 %	-0,3 Prozentpunkte
Berlin	von 5,1 % zu 4,9 %	-0,2 Prozentpunkte

Wesentliche Rückgänge im Leerstand ergaben sich insbesondere in den Regionen Salzgitter (Leerstandsabbau um 2,3 %-Punkte) und Chemnitz (Rückgang um 2,1 %-Punkte). Keine Region im Immobilienportfolio der TAG verfügt zum 31. Dezember 2017 noch über zweistellige Leerstandsrate. In der Region Erfurt konnte mit 1,7 % darüber hinaus erstmalig innerhalb des Konzerns eine Leerstandsquote von unter 2,0 % erreicht werden.

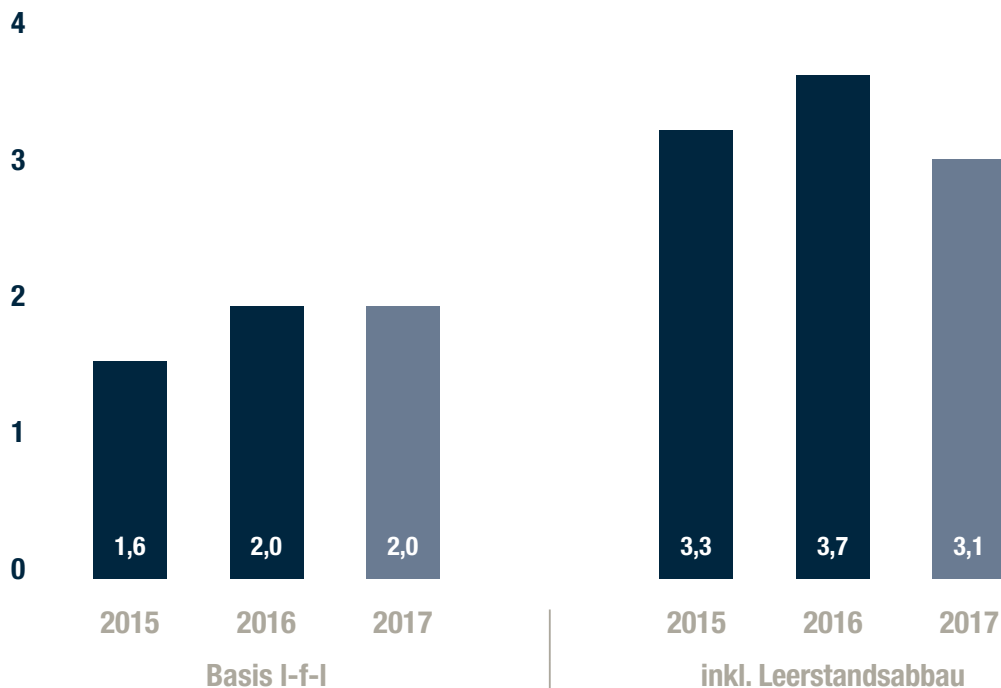
Die nachfolgende Grafik verdeutlicht noch einmal die positive Entwicklung des Leerstands in den Geschäftsjahren 2015 bis 2017:



Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (d. h. ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) wie im Vorjahr 2,0 %. Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 3,1 % (3,7 % im Geschäftsjahr 2016). Damit wurde auch in Bezug auf das Mietwachstum die Prognose des Vorjahres, die von einem gesamten Anstieg der Mieten auf like-for-like-Basis zwischen 3,0 % und 3,5 % einschließlich der Effekte aus dem Leerstandsabbau ausging, erreicht. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Mietwachstums in den letzten drei Geschäftsjahren:

in %



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in 2017 von EUR 5,11 je m² auf EUR 5,20 je m² gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten im Geschäftsjahr 2017 zu durchschnittlich EUR 5,47 je m², auch hier war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr (EUR 5,40 je m²) zu verzeichnen.

Portfolio im Detail

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

Region	Einheiten	Fläche m²	IFRS Buchwert 31.12.2017 EUR Mio.	Ist- Ren- dite %	Leer- stand Dez. 2017 %	Leer- stand Dez. 2016 %	Netto- Ist- Miete EUR/m²	Neu- vermie- tungs- miete EUR/m²	I-f-I Miet- wachs- tum (y-o-y) %	I-f-I Miet- wachs- tum gesamt** (y-o-y) %	In- stand- hal- tungs- auf- wand EUR/m²	Capex EUR/m²
Berlin	9.243	532.461	566,2	5,9	4,9	6,8	5,52	6,11	3,8	4,0	6,16	6,42
Chemnitz	7.334	423.646	278,4	7,9	9,7	13,1	4,81	4,84	0,8	3,3	10,51	22,08
Dresden	6.191	402.194	431,0	6,0	3,1	3,8	5,54	5,72	2,5	3,3	4,23	5,53
Erfurt	9.357	527.535	498,1	6,4	1,7	2,6	5,10	5,59	1,7	2,7	4,67	5,70
Gera	9.664	562.343	390,0	7,7	8,6	9,7	4,87	5,20	1,9	3,0	5,25	10,15
Hamburg	7.099	434.834	421,1	6,5	4,0	4,3	5,44	5,72	2,2	2,2	8,24	4,32
Leipzig	8.849	524.187	409,5	7,5	3,6	4,5	5,08	5,35	1,1	2,0	5,49	5,18
Rhein-Ruhr	4.429	283.262	271,5	6,4	2,9	3,5	5,27	5,48	1,5	1,8	11,19	6,39
Rostock	5.468	325.028	283,7	7,1	3,2	4,4	5,35	5,53	1,5	2,6	6,29	8,00
Salzgitter	9.177	563.077	449,2	7,3	5,2	7,5	5,15	5,32	2,7	5,4	7,73	14,11
Wohn- einheiten	76.811	4.578.567	3.998,8	6,8	4,8	6,1	5,20	5,47	2,0	3,1	6,74	8,88
Akquisi- tionen	4.915	282.263	182,0	7,9	14,4		4,98				1,12	2,72
Gewerbe- einheiten (innerhalb der Wohn- einheiten)	1.221	154.760			17,6	17,5	7,53					
Zwischen- summe Portfolio Wohnen	82.947	5.015.590	4.180,8	7,1	5,7	6,5	5,25				6,22	8,26
Sonstige*	193	39.188	94,7	5,7	9,9	11,6	12,77				6,68	35,21
Gesamt- portfolio	83.140	5.054.778	4.275,4	7,1	5,8	6,5	5,31				6,22	8,47

* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments

** inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

Neubewertung des Portfolios zum 30. Juni 2017 und 31. Dezember 2017 sowie Neuschätzung der zukünftigen Transaktionskosten (Umstellung der Bewertung)

Im Geschäftsjahr 2017 wurden erstmalig zwei Bewertungen, zum 30. Juni und 31. Dezember 2017, durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen durchgeführt. Bisher erfolgte die Bewertung zum 30. September eines Jahres und wurde durch eine Aktualisierung im Falle wesentlicher Entwicklungen einzelner Objekte zum 31. Dezember des Jahres noch einmal angepasst. Wesentlicher Grund für diese Verkürzung des Bewertungsintervalls ist, neben der damit verbundenen Erhöhung der Transparenz, die aktuell festzustellende Preisdynamik bei deutschen Wohnimmobilien, die sich auch in den von der TAG bewirtschafteten Regionen deutlich zeigt.

In den vergangenen Geschäftsjahren, so auch zum 31. Dezember 2016, wurden die Transaktionskosten bei der Bewertung der Renditeliegenschaften in Abhängigkeit vom jeweilig relevanten Markt bestimmt, wobei neben dem Asset-Deal-Markt auch der Share-Deal-Markt berücksichtigt wurde, auf dem auf Basis des geltenden Steuerrechts durch entsprechende Strukturierung einer Transaktion insbesondere die Grunderwerbsteuer vermieden werden kann. Der Share-Deal-Markt als vorteilhaftester Markt wurde entsprechend für die neuen Bundesländer außer Berlin sowie für Niedersachsen zugrunde gelegt, und die marktspezifischen Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers wurden hier mit 0,2 % in Abzug gebracht. Die für alle übrigen Bundesländer in Abzug gebrachten Transaktionskosten beliefen sich durchschnittlich auf 8,3 %.

Mit Wirkung zum 30. Juni 2017 erfolgte eine Änderung im Hinblick auf die Schätzung dieser zukünftig zu erwartenden Transaktionskosten dahingehend, dass von nun an in allen Märkten einheitlich der Markt für Asset Deals zur Schätzung von Transaktionskosten zugrunde gelegt wird und somit einheitlich sämtliche bei Asset Deals anfallenden Transaktionskosten bei der Bewertung in Abzug gebracht werden. Diese Schätzungsänderung erfolgte im Wesentlichen vor dem Hintergrund zunehmender Unsicherheit über die künftige steuerliche Zulässigkeit von grunderwerbsteuerneutralen Übertragungen von Immobilien durch eine entsprechende Strukturierung als Share Deal. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich daher für alle Immobilien zum 31. Dezember 2017 durchschnittlich auf 7,8 %. Durch die Umstellung der Bewertung (Neuschätzung der zukünftigen Transaktionskosten) entstand zum 30. Juni 2017 ein einmaliger Bewertungsverlust von EUR 256,7 Mio.

Zum 31. Dezember 2017 erfolgte die zweite vollständige Bewertung des Immobilienportfolios, sodass sich insgesamt für das Geschäftsjahr 2017 ein Bewertungsergebnis von EUR 293,0 Mio. und, ohne Berücksichtigung der Effekte aus der Neuschätzung der zukünftigen Transaktionskosten, ein Bewertungsgewinn von EUR 549,7 Mio. ergab. Davon entfallen rund EUR 138,1 Mio. auf eine besser als in der vorherigen Bewertung angenommene operativen Entwicklung sowie rund EUR 411,6 Mio. auf die sogenannte „Yield Compression“.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bewertungseffekte bezogen auf die einzelnen Regionen noch einmal im Detail:

Region (in EUR Mio.)	31.12. 2017 Ver- kehrs- wert (IFRS)	31.12. 2017 Ver- kehrs- wert (EUR/ m²)	31.12. 2017 Bewer- tungs- multi- plikator	FY 2017 Bewer- tungs- gewinn/ -verlust	Anteil Yield Com- pression	Operative Perfor- mance/ weitere Markt- entwick- lungen	Neu- schät- zung der Trans- aktions- kosten	Netto- verän- derung gesamt	31.12. 2016 Ver- kehrs- wert (IFRS)	31.12. 2016 Ver- kehrs- wert (EUR/ m²)	31.12. 2016 Bewer- tungs- multi- plikator
Berlin	566,2	1.002,4	15,8	98,2	78,8	19,4	-42,1	56,2	522,0	864,5	14,6
Chemnitz	278,4	606,7	11,9	20,0	13,5	6,5	-17,5	2,5	226,5	585,6	12,0
Dresden	431,0	1.038,3	16,1	80,5	65,8	14,7	-26,5	54,0	374,8	902,9	14,4
Erfurt	498,1	862,6	14,1	83,9	66,1	17,8	-41,5	42,4	407,7	830,4	13,8
Gera	390,0	660,7	12,5	36,5	21,6	15,0	-36,0	0,6	382,8	651,5	12,7
Hamburg	421,1	950,0	14,9	44,6	37,4	7,2	-7,7	36,9	387,5	860,4	13,8
Leipzig	409,5	763,1	12,8	51,8	36,9	14,9	-28,1	23,7	372,9	725,0	12,4
Rhein-Ruhr	271,5	917,3	14,5	42,2	32,1	10,1	-2,7	39,6	288,0	860,6	13,7
Rostock	283,7	860,9	13,8	25,3	20,2	5,2	-21,7	3,7	272,8	827,4	13,6
Salzgitter	449,2	795,6	13,4	65,5	39,3	26,2	-31,7	33,7	407,6	722,0	12,7
Wohn- einheiten	3.998,8	837,2	14,0	548,6	411,6	137,0	-255,5	293,1	3.642,6	778,7	13,4
Akquisitionen	182,0	761,4	15,0	0,4	0,0	0,4	0,0	0,4	111,8	722,4	13,0
Zwischen- summe Portfolio Wohnen	4.180,8	833,6	14,0	549,0	411,6	137,4	-255,5	293,5	3.754,4	776,9	13,4
Sonstige	94,7	2.415,6	17,5	0,7	0,0	0,7	-1,2	-0,4	102,2	2.251,9	17,3
Gesamt- portfolio	4.275,4	845,8	14,1	549,7	411,6	138,1	-256,7	293,0	3.856,6	790,6	13,5

Der Bewertungsmultiplikator des Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Ist-Miete) ist von 13,5 zum Jahresende 2016 auf 14,1 zum 31. Dezember 2017 gestiegen. Dies entspricht einer Bruttoanfangsverzinsung von 7,1% (Vorjahr: 7,4%). Bezogen auf den Preis je Quadratmeter ergibt sich für das Gesamtportfolio nun ein Wert von rund EUR 845,00 nach rund EUR 790,00 zum 31. Dezember 2016.

Vorzeitige Refinanzierung von Bankkrediten und Erhalt eines Investment Grade Ratings

In den Monaten Juni bis August 2017 erfolgte die vorzeitige Refinanzierung von Bankkrediten mit einem Nominalbetrag von insgesamt EUR 416,9 Mio., einer durchschnittlichen Verzinsung von 3,5 % p. a. und einer verbleibenden Zinsbindung von im Durchschnitt 0,9 Jahren. Die Zinsbelastung dieser Kredite konnte auf nunmehr 1,7 % p. a. deutlich reduziert werden. Zugleich erfolgten die Neufinanzierungen langfristig, d. h. die neue durchschnittliche Laufzeit und auch Zinsbindung dieser Kredite beträgt nun 9,1 Jahre. Hieraus resultiert zukünftig eine Zinsersparnis, bezogen auf den ursprünglichen Nominalbetrag, von rund EUR 7,4 Mio. p. a., die sich jedoch erst im Geschäftsjahr 2018 in vollem Umfang auf das Konzernergebnis auswirken wird. Der Nominalwert dieser Bankkredite konnte im Zuge der Refinanzierung deutlich erhöht werden und liegt insgesamt bei EUR 560,7 Mio. Abzüglich der im Zusammenhang mit der vorzeitigen Refinanzierung angefallenen Vorfälligkeitsentschädigungszahlungen in Höhe von rund EUR 7,5 Mio., konnte damit neue Liquidität von rund EUR 136,3 Mio. generiert werden, die für weitere Akquisitionen oder zur Tilgung höherverzinslicher Verbindlichkeiten eingesetzt werden kann.

Die Rating-Agentur Moody's hat im August 2017 ein Issuer-Rating für die TAG mit der Note „Baa3“ und stabilem Ausblick veröffentlicht. Dieses Investment Grade Rating untermauert die starke operative Performance und stabile Finanzierungsstruktur der TAG. Zugleich erhöht es die zukünftige Flexibilität bei Finanzierungsfragen und unterstützt die Strategie der TAG, die Finanzierungsstruktur kontinuierlich zu optimieren.

Platzierung einer neuen Wandelschuldverschreibung 2017/2022 und teilweiser Rückkauf der Unternehmensanleihe 2013/2018

Unmittelbar im Anschluss an die Refinanzierung der Bankkredite und den Erhalt des Investment Grade Ratings konnte noch im August 2017 ein weiterer wesentlicher Schritt zur Senkung der künftigen Finanzierungskosten der TAG vollzogen werden, indem am Kapitalmarkt eine neue Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 262,0 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren bis September 2022 platziert wurde, die in ca. 14,6 Mio. TAG-Aktien wandelbar ist oder in bar zurückgezahlt werden kann. Der Kupon der Wandelschuldverschreibung beträgt 0,625 % p. a.

Der anfängliche Wandlungspreis beläuft sich auf EUR 17,93, was einer effektiven Wandlungsprämie von rund 50 % über dem Referenzkurs entspricht, da Anpassungen des Wandelpreises infolge von Dividendenzahlungen nur insoweit erfolgen, als dass die gezahlte Dividende EUR 0,57 je Aktie übersteigt.

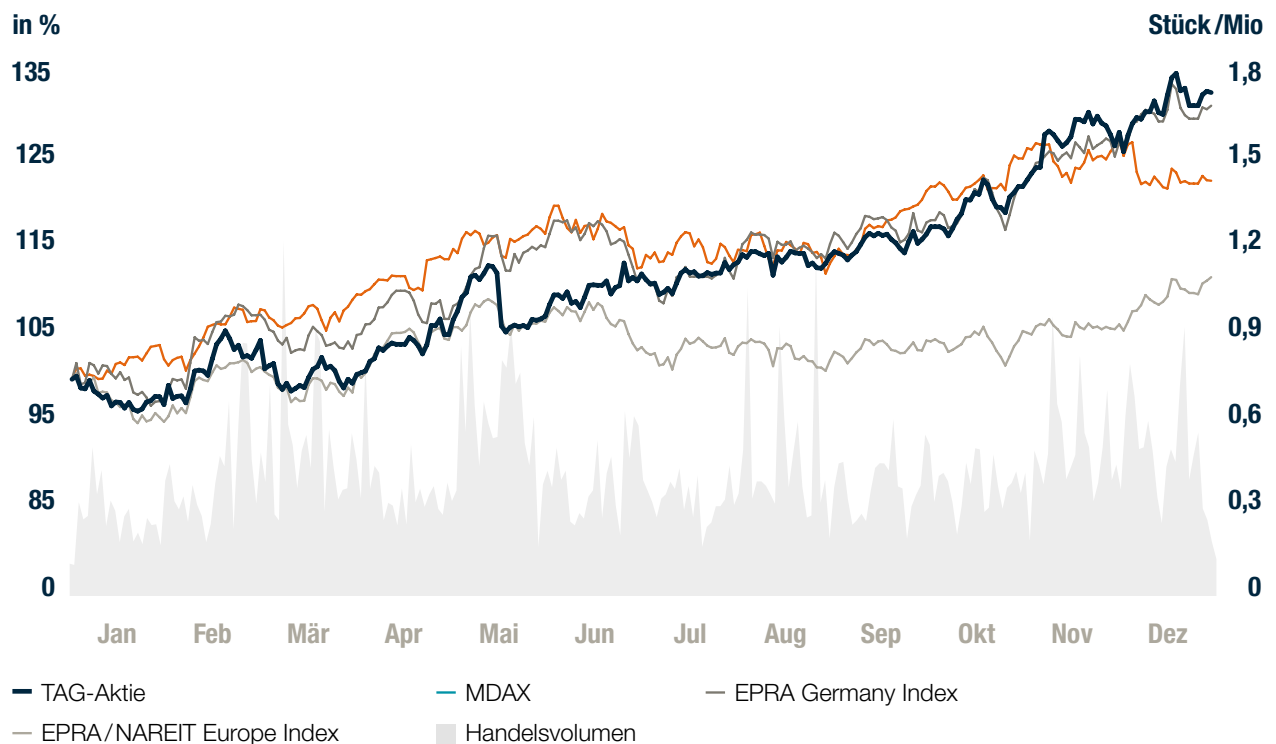
Zur weiteren Optimierung der Kapital- und Finanzierungsstruktur wurde parallel im August 2017 den Gläubigern der im Jahr 2013 begebenen Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 310,0 Mio. und einem Zinskupon von 5,125 % p. a. (effektiver Zins von 4,83 %), deren Laufzeit im August 2018 endet, der vorzeitige Rückkauf der Unternehmensanleihe gegen Barzahlung angeboten. Das Angebot wurde in Höhe von EUR 116,1 Mio. des Nennwertes angenommen. Nachdem im vierten Quartal 2017 noch weitere Anleihen im Volumen von EUR 2,9 Mio. am Markt erworben wurden, beträgt das zum Stichtag ausstehende Volumen dieser Unternehmensanleihe noch EUR 191,0 Mio.

Bezogen auf den Gesamtnennbetrag der neuen Wandelanleihe von EUR 262,0 Mio. beläuft sich die jährliche Zinsersparnis, bei einem Zinskupon von 0,625 % p. a. im Vergleich zu effektiv 4,83 % p. a. bei der noch ausstehenden Unternehmensanleihe, auf rund EUR 11,0 Mio. p. a. Diese Zinsersparnis wird nach Rückzahlung des noch ausstehenden Restbetrags der Unternehmensanleihe ab August 2018 in vollem Umfang ergebniswirksam.

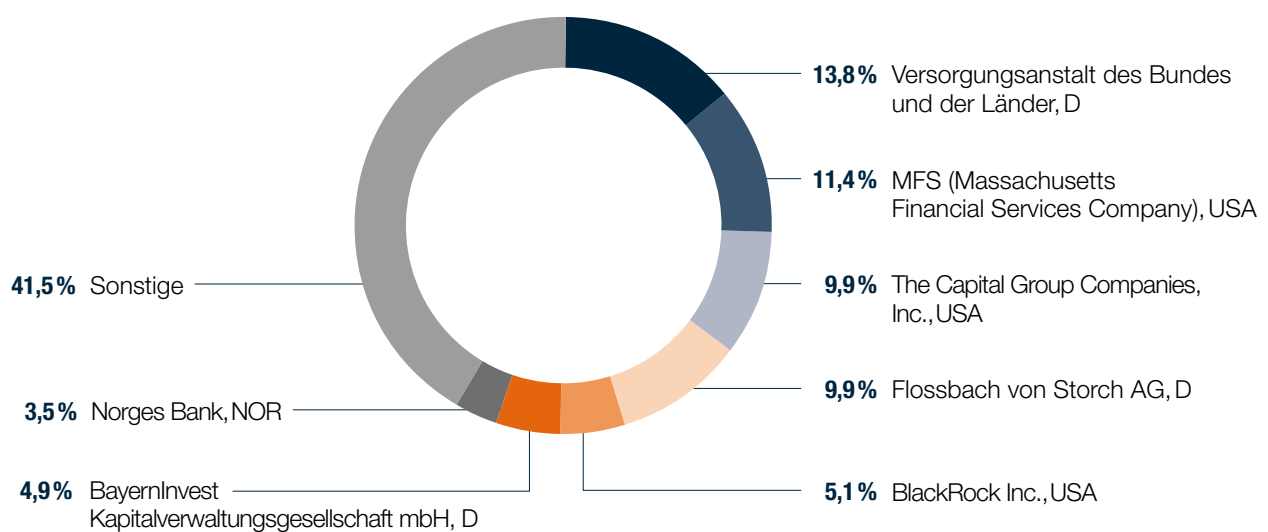
f) TAG-Aktie und Kapitalmarkt

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie zeigte zum Ende des Geschäftsjahres 2017 mit einer Notierung von EUR 15,84 einen Kursanstieg von 26 % (Vorjahr: 9 %) gegenüber dem Aktienkurs zu Beginn des Jahres von EUR 12,56. Berücksichtigt man zusätzlich die im Mai 2017 ausgezahlte Dividende von EUR 0,57 je Aktie so ergibt sich für 2017 eine Gesamtperformance von 31 % (Vorjahr: 14 %).

Damit lag das Papier deutlich über den europäischen als auch nationalen Vergleichsindizes: Der EPRA Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, verzeichnete lediglich einen Anstieg von rund 9 %. Auf nationaler Ebene im MDAX Index verlief das Geschäftsjahr 2017 mit 18 % ebenfalls positiv, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete ein Plus von 25 %.



Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 31. Dezember 2017 auf EUR 2,3 Mrd. gegenüber EUR 1,8 Mrd. zum 31. Dezember 2016. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. Dezember 2017 unverändert zum Vorjahr bei EUR 146.498.765,00 bzw. 146.498.765 Stück. Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,96 % des Grundkapitals, 0,04 % des Grundkapitals (60.000 Mio. Stück Aktien) werden durch die TAG für Zwecke der Vorstandsvergütung als eigene Aktien gehalten. Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht verdeutlicht:



Der im Jahresverlauf 2017 höchste Schlusskurs der TAG-Aktie betrug am 19. Dezember 2017 EUR 16,06, der niedrigste Kurs war am 20. Januar 2017 mit EUR 12,19 zu verzeichnen. Das durchschnittliche tägliche XETRA-Handelsvolumen belief sich in 2017 auf rund 349.000 Aktien und lag damit in etwa auf Vorjahresniveau (rund 357.000 Aktien pro Tag).

Platzierung von 4,1 Mio. eigenen Aktien im März 2017

Im März 2017 platzierte die TAG erfolgreich 4.095.124 eigene Aktien im Zuge eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens bei institutionellen Investoren. Der Platzierungspreis der Aktien betrug EUR 12,48 je Aktie, was einem Abschlag von 2,0% zum letzten XETRA-Schlusskurs und einer Prämie von 8,2% zum Net Asset Value (NAV) je Aktie von EUR 11,53 per 31. Dezember 2016 entsprach. Diese Aktien waren die letzten noch vorhandenen Aktien, die ursprünglich im Oktober 2014 für EUR 9,30 zurückgekauft wurden. Mit der Durchführung dieser Transaktion floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös von EUR 51,1 Mio. zu.

Dividendenzahlung im Mai 2017

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch die Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde auf der Hauptversammlung der Gesellschaft am 16. Mai 2017 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,57 je Aktie, nach EUR 0,55 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2016 beschlossen und im Anschluss ausgezahlt. Um die Aktie auch zukünftig als attraktiven Dividententitel zu etablieren, planen wir, für das Geschäftsjahr 2017 eine erneut erhöhte Dividende von EUR 0,65 je Aktie auszuschütten.

g) Akquisitionen und Verkäufe des Geschäftsjahres

Ankäufe im Geschäftsjahr 2017

Im Geschäftsjahr 2017 wurden fast 5.000 Wohnungen zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 171,5 Mio. erworben. Als Ankaufsfaktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete wurde im Durchschnitt das 12,2-Fache gezahlt, dies entspricht einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 8,2%. Der Leerstand liegt in den angekauften Portfolios im Durchschnitt bei 13,8% und bietet damit wieder Entwicklungschancen für das aktive Asset Management im Konzern.

Die im Geschäftsjahr 2017 beurkundeten Ankäufe stellen sich in einem Überblick damit wie folgt dar:

Abschluss des Vertrags	Brandenburg Feb. 2017	Sachsen- Anhalt März 2017	Sachsen-Anhalt, Niedersachsen, Thüringen Juni 2017	Sachsen Okt. 2017	Thüringen Nov. 2017	Gesamt/ gewichteter Durchschnitt 2017
Einheiten	1.441	1.252	1.445	328	480	4.946
Netto-Ist-Miete EUR/m ² /Monat	4,77	4,82	4,78	4,91	4,32	4,78
Leerstand in %	19,3	7,2	6,3	31,4	22,7	13,8
Kaufpreis in EUR Mio.	41,9	42,9	63,0	11,2	12,5	171,5
Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio.	3,42	3,47	5,34	0,77	1,07	14,07
Lage	Brandenburg an der Havel	Halle an der Saale	Verschiedene (z. B. Halle an der Saale, Goslar, Meiningen)	Chemnitz	Gotha	
Nutzen-Lasten- Übergang	Juni 2017	Juni 2017	Juni 2017 (überwiegend)	Dez. 2017	Dez. 2017	
Multiplikatoren	12,3x	12,4x	11,8x	14,6x	11,7x	12,2x

Verkäufe im Geschäftsjahr 2017

Die TAG versteht sich in erster Linie als langfristiger Bestandhalter. Sehr wohl gehören aber auch Verkäufe von kleineren Wohnportfolios zu unserer Strategie, sei es zur Optimierung des Gesamtportfolios oder sei es zur Wahrnehmung günstiger Marktopportunitäten. Dabei wird gerade im aktuellen Marktumfeld eine hohe Kapitaldisziplin immer wichtiger. Der Hintergrund: In einigen Segmenten und Regionen haben die Kaufpreise Niveaus erreicht, die eine langfristig orientierte Bewirtschaftung im Verhältnis zu den Eigenkapitalkosten nicht mehr attraktiv machen. Daher werden an Standorten, an denen die Kaufpreise für Wohnimmobilien wesentlich schneller wachsen als die Mieten, auch Verkaufschancen genutzt, selbstverständlich unter präziser und kompetenter Prüfung jedes einzelnen Projekts. Das durch die Verkäufe freigesetzte Eigenkapital ermöglicht uns wiederum, in Objekte in den Kernregionen der TAG mit einer höheren Anfangsrendite zu reinvestieren. Das ist das Prinzip des Kapitalrecyclings.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Verkäufe für knapp 2.000 Wohnungen beurkundet. Neben dem laufenden, kleinteiligeren Verkaufsgeschäft, zu dem auch Privatisierungen zählen, ist hier vor allem der Verkauf eines Portfolios in Freiburg mit 457 Einheiten zu nennen, bei dem ein Verkaufspreis des 22,1-Fachen der jährlichen Nettokaltmiete verhandelt werden konnte. Ein weiterer Verkauf von 535 Wohnungen in Brandenburg an der Havel erfolgte im Rahmen eines Tauschgeschäfts an den Verkäufer der bei den Akquisitionen dargestellten 1.441 Wohnungen am selben Standort. Der in den Tabellen dargestellte Verkaufspreis von EUR 5,5 Mio. bzw. Ankaufspreis von EUR 41,9 Mio. entspricht dem den Verhandlungen zugrunde liegenden Preis. Da für Tauschtransaktionen besondere, an Zeitwerten orientierte Rechnungslegungsvorschriften greifen, weicht die bilanzielle Darstellung hiervon ab. Diesbezüglich waren Verkaufserlöse von EUR 9,4 Mio., die ein Verkaufsergebnis von EUR 0,1 Mio. ergaben, und ein Ankaufspreis von EUR 45,8 Mio., der nach Neuschätzung der Transaktionskosten zu einem Bewertungsverlust von EUR 4,0 Mio. führte, zu erfassen.

Im Oktober 2017 wurden 267 Wohnungen in Berlin zu einem Preis von rund EUR 36,1 Mio. verkauft, womit ein Buchgewinn (vor Effekten aus der nächsten Neubewertung des Portfolios zum 31. Dezember 2017) von EUR 1,8 Mio. erzielt wurde. Der Verkaufspreis entspricht dem 31,1-Fachen der derzeitigen jährlichen Nettokaltmiete. Der Nettoliquiditätszufluss aus dem Verkauf (Kaufpreis abzüglich Rückführung der Bankfinanzierung) wird bei rund EUR 30,3 Mio. liegen. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird zum 31. März 2018 erwartet.

Im November 2017 konnte ein Teil des Portfolios aus Sachsen-Anhalt, das direkt zum Ankaufszeitpunkt im Juni 2017 zum Weiterverkauf bestimmt war, mit 265 Einheiten zu einem Faktor des 12,4-Fachen und einem Buchgewinn von EUR 0,8 Mio. wieder verkauft werden.

Die im Geschäftsjahr 2017 beurkundeten Verkäufe stellen sich in einem Überblick damit wie folgt dar:

Abschluss des Vertrags	Brandenburg Februar 2017	Freiburg Juni 2017	Berlin Oktober 2017	Halle an der Saale November 2017	Privatisierung und laufende Verkäufe 2017	Total FY 2017
Einheiten	535	457	267	265	427	1,951
Netto-Ist-Miete EUR/m ² /Monat	3,61	6,21	6,65	3,48		
Leerstand in %	33,4	0,0	3,5	23,9		
Verkaufspreis in EUR Mio.	5,5	59,0	36,1	6,6	22,5	129,7
Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio.	0,96	2,67	1,16	0,53	1,62	6,94
Netto-Bar-Erlöse in EUR Mio.	0,0	c. 41,2	c. 30,3	6,6	20,5	c. 98,6
Buchgewinn in EUR Mio.	0,1	(vor Neubewertung zum 30. Juni 2017) 13,5	(vor Neubewertung zum 31. Dez. 2017) 1,8	(vor Neubewertung zum 31. Dez. 2017) 0,8	1,7	17,9
Lage	Brandenburg an der Havel	Freiburg	Berlin	Halle an der Saale	Verschiedene (z. B. Berlin, Hamburg, Gera)	
Nutzen-Lasten-Übergang	Juni 2017	November 2017	März 2018	Januar 2018	2017/2018	
Multiplikatoren	5,7x	22,1x	31,1x	12,4x	13,9x	18,7x

h) Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Umsätze aus Vermietung und Mietergebnis

Die positive Entwicklung von Mietwachstum und Leerstandsabbau spiegelt sich auch im Anstieg der Mieterlöse wider. Darüber hinaus trugen die zum Ende des Geschäftsjahres 2016 und im Verlauf des Geschäftsjahres 2017 übernommenen Bestände zum Anstieg der Mieterlöse bei. Insgesamt erhöhten sich die Mietererlöse von EUR 275,2 Mio. auf EUR 293,0 Mio.

Infolge der erhöhten Mieteinnahmen verbesserte sich auch das Mietergebnis, als Saldo aus Mieterlösen und Aufwendungen aus Vermietung, von EUR 219,4 Mio. im Vorjahr auf EUR 235,9 Mio. in 2017. Die Marge verbesserte sich ebenfalls auf 80,5 % im Vergleich zum Vorjahr (79,7 %).

Im Segment (Region) Berlin waren in 2017 mit EUR 37,7 Mio. (2016: EUR 35,4 Mio.) volumenmäßig die höchsten Mieteinnahmen, in den Regionen Rhein-Ruhr und Rostock mit EUR 21,5 Mio. (2016: EUR 20,9 Mio.) bzw. EUR 20,5 Mio. (2016: EUR 19,8 Mio.) in Absolutbeträgen die niedrigsten Mieteinnahmen zu verzeichnen. Die diesbezüglichen Segmentergebnisse beliefen sich, nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten, in der Region Berlin auf EUR 26,7 Mio. (2016: EUR 26,1 Mio.), und in den Regionen Rhein-Ruhr und Rostock auf EUR 13,6 Mio. bzw. EUR 14,1 Mio. (2016: EUR 12,9 Mio. bzw. EUR 13,9 Mio.).

Verkaufsergebnis Immobilien des Vorratsvermögens und Renditeliegenschaften

Die Umsätze aus Verkäufen von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften liegen mit zusammen EUR 100,3 Mio. über dem Vorjahresniveau von EUR 51,4 Mio. Die wesentlichen Verkäufe des Geschäftsjahres 2017 erstmalig betreffen neben dem laufenden, kleinteiligeren Verkauf von einzelnen Wohnungen und Mehrfamilienhäusern, ein Portfolio in Freiburg zu einem Kaufpreis von EUR 59,0 Mio.

Neben den Buchgewinnen enthält das Verkaufsergebnis auch Aufwendungen für Provisionen von EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) für die laufenden Verkäufe, Zuführungen zu Rückstellungen für Schadensersatzrisiken und Prozesskosten aus Bauträgermaßnahmen und Verkäufen der Vorjahre von EUR 1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.) sowie sonstige Verkaufsnebenkosten von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.).

Umsätze aus Dienstleistungen und Dienstleistungsergebnis

Im Zuge der deutlich erweiterten Geschäftstätigkeit und des erwarteten weiter wachsenden Geschäftsumfangs der Servicegesellschaften wird abweichend zum Konzernabschluss des Vorjahres im Geschäftsjahr 2017 erstmalig ein gesondertes Dienstleistungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen und den entsprechenden Beträgen, die für das Geschäftsjahr 2016 neu ermittelt wurden, gegenübergestellt. Die Dienstleistungserlöse von insgesamt EUR 33,1 Mio. (Vorjahr: EUR 13,3 Mio.) betreffen die Geschäftsfelder Energiemanagement, Multimedia, Handwerker-tätigkeiten, Hausmeisterdienstleistungen sowie WEG-Verwaltung. Nach Berücksichtigung der direkt zurechenbaren Einkaufs- und Materialkosten ergibt sich ein Dienstleistungsergebnis von EUR 15,3 Mio. (Vorjahr: EUR 7,6 Mio.).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Geschäftsjahr 2017 leicht auf EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,1 Mio.) und entfallen im Wesentlichen auf die Auflösung von Rückstellungen und sonstige periodenfremde Erträge.

Bewertungsergebnis

Aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften und aus Effekten aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens ergab sich in 2017 insgesamt ein sehr positives Bewertungsergebnis von EUR 293,0 Mio. (Vorjahr: EUR 163,1 Mio.). Das Bewertungsergebnis neu erworbener Immobilien lag mit EUR 0,4 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres von EUR 3,7 Mio. während aus der jährlichen Neubewertung der bereits im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften ein deutlicher Gewinnanstieg auf EUR 295,1 Mio. (Vorjahr: EUR 161,5 Mio.) zu verzeichnen war.

Personalaufwand

Die Personalaufwendungen im Geschäftsjahr 2017 erhöhten sich im Zuge des weiteren Ausbaus der Konzernaktivitäten im Bereich Handwerkerservice, Hausmeisterleistungen, Multimedia und Energiemanagement auf EUR 41,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 38,1 Mio.).

Den einzelnen Segmenten werden in diesem Zusammenhang direkt zurechenbare Personalkosten von insgesamt EUR 16,4 Mio. (Vorjahr: EUR 15,0 Mio.) zugeordnet. Wesentliche Unterschiede in den Personalkosten der einzelnen Segmente sind dabei nicht festzustellen, die höchsten Aufwendungen trägt die Region Gera mit EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 Mio.).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR 25,8 Mio. über dem Niveau des Vorjahres von EUR 18,7 Mio. Sie entfallen im Wesentlichen auf IT-Kosten, Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, Raumkosten für angemietete Geschäftsräume, Kfz- und Reisekosten sowie Kommunikationskosten. Darüber hinaus enthält der Posten in 2017 in Höhe von EUR 8,5 Mio. als Sondereffekt eine Zuführung zur Rückstellung für Steuerrisiken, die potenzielle Verpflichtungen aus Grunderwerbsteuern für Transaktionen aus den Jahren 2011 - 2012 betreffen.

Den einzelnen Segmenten werden direkt zurechenbare Aufwendungen von insgesamt EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.) zugeordnet. Wesentliche Unterschiede in den einzelnen Segmenten sind dabei nicht festzustellen, die höchsten Aufwendungen trägt die Region Salzgitter mit EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.).

Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,0 Mio.) betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen, im Wesentlichen auf IT-Software, auf selbst genutzte Immobilien des Konzerns, die nach den Regelungen der IFRS zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren sind, und auf Betriebs- und Geschäftsausstattung.

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

Das gesamte Finanzergebnis, als Saldo aus Beteiligungsergebnis, Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, Abschreibungen auf Finanzanlagen, Zinsertrag und Zinsaufwand, beträgt EUR -82,4 Mio. (Vorjahr: EUR -89,5 Mio.). Eliminiert man aus diesem Finanzergebnis Einmaleffekte aus Vorfälligkeitsentschädigungen im Rahmen von Verkäufen und der vorzeitigen Rückführung von Bankkrediten und Anleihen sowie nicht zahlungswirksame Bewertungsergebnisse aus Derivaten und Wandelanleihen, so ergibt sich für das Geschäftsjahr 2017 ein zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Sondereffekte von EUR -67,0 Mio. nach EUR -75,8 Mio. in 2016.

Diese Entwicklung verdeutlicht die in 2017 fortgesetzte, kontinuierliche Verbesserung der Finanzierungskosten. Der durchschnittliche Zinsaufwand für Bankkredite konnte auf 2,24 % am 31. Dezember 2017 reduziert werden (Vorjahr: 2,82 %), die gesamten Kosten der Fremdfinanzierung belaufen sich zum Stichtag auf 2,34 % nach 3,15 % zum Ende des Vorjahres.

Beteiligungsergebnisse, Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen und Abschreibungen auf Finanzanlagen waren mit insgesamt EUR 2,6 Mio. wie im Vorjahr (EUR 0,3 Mio.) nicht von wesentlicher Bedeutung.

EBT

Der Konzern prognostizierte ursprünglich ein EBT für das Geschäftsjahr 2017 (ohne Fair-Value Änderung von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien sowie ohne Ergebnisse aus derivativen Finanzinstrumenten) von EUR 107 Mio. bis EUR 108 Mio. bzw. von EUR 0,75 je Aktie. Diese Prognose wurde zum 30. Juni 2017 auf EUR 111 Mio. bis EUR 113 Mio., bzw. EUR 0,77 je Aktie angehoben.

Die TAG erzielte nunmehr im Geschäftsjahr 2017 ein so berechnetes EBT von EUR 106,0 Mio. (Vorjahr: EUR 87,8 Mio.) bzw. EUR 0,73 (Vorjahr: EUR 0,65) je Aktie und lag damit leicht unter der veröffentlichten Prognose. Lässt man die Zuführung zur Rückstellung von EUR 8,5 Mio. für potenzielle Grunderwerbsteuerrisiken außer Betracht, ergibt sich ein EBT von EUR 114,5 Mio. bzw. EUR 0,79 je Aktie.

Ertragsteuern

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in 2017 auf EUR 82,8 Mio. nach EUR 46,0 Mio. in 2016. Der Anteil der tatsächlichen Steueraufwendungen beträgt in 2017 EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.), der verbleibende Aufwand von EUR 79,7 Mio. (Vorjahr: EUR 44,3 Mio.) betrifft nicht zahlungswirksame latente Steuern, vornehmlich aus der Bewertung der Renditeliegenschaften und aus dem Verbrauch bzw. aus Wertberichtigungen auf latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge.

Konzernergebnis

Insgesamt erzielte die TAG im Geschäftsjahr 2017 ein Konzernergebnis von EUR 313,7 Mio. (Vorjahr: EUR 200,7 Mio.). Wesentliche Ursache für den deutlichen Anstieg des Konzernergebnisses waren das um EUR 16,6 Mio. verbesserte Mietergebnis, das um EUR 130,0 Mio. angestiegene Bewertungsergebnis sowie das um EUR 7,1 Mio. verbesserte Finanzergebnis. Gegenläufig wirkte sich vor allem der um EUR 35,5 Mio. erhöhte latente Steueraufwand aus.

Bereinigtes EBITDA

Für das Geschäftsjahr 2017 errechnet sich folgendes bereinigtes EBITDA (ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen) bzw. folgende EBITDA-Marge in Relation zu den Umsätzen aus Vermietung:

in EUR Mio.	2017	2016
EBIT	478,9	336,2
Bewertungsergebnis	-293,0	-163,1
Abschreibungen	3,9	3,0
Sondereffekte	8,5	0,9
Ergebnis aus Verkäufen	0,0	-1,8
EBITDA (bereinigt)	198,3	175,2
Umsätze aus Vermietung	293,0	275,2
EBITDA-Marge (bereinigt)	67,7%	63,7%

Die Sondereffekte im Berichtsjahr betreffen die Zuführung zur Rückstellung von EUR 8,5 Mio. für potenzielle Grunderwerbsteuerrisiken. Im Vorjahr betrafen die Sondereffekte im Wesentlichen Projektkosten, die aus der Umstellung des ERP-Systems resultierten sowie Abfindungszahlungen im Personalbereich.

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

Funds from Operations (FFO)

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

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

in EUR Mio.	2017 Gesamt	2016 Gesamt	Q4 2017	Q3 2017
Konzernergebnis	313,7	200,7	220,0	19,6
Ertragsteuern/sonstige Steuern	82,8	46,0	58,7	4,5
Finanzergebnis	82,4	89,5	14,6	26,4
EBIT	478,9	336,2	293,3	50,5
Zahlungswirksames Finanzergebnis (ohne Sondereffekt)	-67,0	-75,8	-15,5	-16,5
Zahlungswirksame Steuern	-3,1	-1,7	-0,3	-0,7
Anpassungen				
Bewertungsergebnis	-293,0	-163,1	-253,7	0,2
Abschreibungen	3,9	3,0	1,1	0,9
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter	-0,8	-0,7	-0,2	-0,2
Sondereffekte	8,5	0,9	8,5	0,0
Ergebnis aus Verkäufen	0,0	-1,8	0,9	-0,3
FFO I	127,4	97,0	34,1	33,9
Aktivierte Instandhaltungsaufwendungen	-12,0	-9,2	-2,8	-5,6
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	115,4	87,8	31,3	28,3
Modernisierungs-Capex	-30,8	-37,3	-10,4	-6,2
AFFO	84,6	50,5	20,9	22,1
Verkaufsergebnis	0,0	1,8	-0,9	0,3
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	127,4	98,8	33,2	34,2
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	145.709*	135.666	146.439*	146,439
FFO I je Aktie in EUR	0,87	0,72	0,23	0,23
AFFO je Aktie in EUR	0,58	0,37	0,14	0,15

*ohne potenzielle Aktien aus der Wandelanleihe 2017/2022 (handelt gegenwärtig nicht „im Geld“)

Der FFO I konnte im Vergleich zum Vorjahr in 2017 sowohl in absoluten Größenordnungen (von EUR 97,0 Mio. auf EUR 127,4 Mio.) als auch auf Basis der einzelnen Aktie (von EUR 0,72 auf EUR 0,87) deutlich gesteigert werden. Die Entwicklung des FFO I über die einzelnen Quartale in 2017 verdeutlicht mit EUR 28,5 Mio. im Q1, EUR 30,9 Mio. im Q2, EUR 33,9 Mio. im Q3 und schließlich EUR 34,1 Mio. im Q4 die kontinuierlich positive Entwicklung des operativen Geschäfts der TAG.

Der Konzern prognostizierte im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2017 ursprünglich einen FFO I in Höhe von EUR 0,77 je Aktie, dies entsprach in absoluten Größenordnungen einem FFO I von EUR 110 Mio. bis EUR 112 Mio. Diese Prognose wurde zum 30. Juni 2017 angehoben auf EUR 0,82 je Aktie, bzw. auf EUR 119 Mio. bis EUR 121 Mio. Mit einem FFO I von EUR 127,4 Mio. und einem FFO I je Aktie von EUR 0,87 für das Geschäftsjahr 2017 wurde diese Prognose noch übertroffen.

Vermögenslage

Vermögenswerte

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2017 auf EUR 4,6 Mrd. nach EUR 4,0 Mrd. zum 31. Dezember 2016. Das gesamte Immobilienvermögen des Konzerns enthält, neben den Renditeliegenschaften von EUR 4.166,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3.777,8 Mio.), auch Immobilien im Sachanlagevermögen von EUR 9,8 Mio. (Vorjahr: EUR 10,1 Mio.), im Vorratsvermögen von EUR 48,1 Mio. (Vorjahr: EUR 51,7 Mio.) sowie Immobilien, die im zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen ausgewiesen werden, von EUR 51,5 Mio. (Vorjahr: EUR 17,0 Mio.). In Summe beträgt das gesamte Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2017 EUR 4.275,4 Mio. nach EUR 3.856,6 Mio. zum Ende des Vorjahres.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2017 auf EUR 263,7 Mio. gegenüber EUR 74,5 Mio. zum 31. Dezember 2016.

Investitionen und Capex-Reporting

Den Eigenbestand im Wohnportfolio konnte die TAG im Geschäftsjahr 2017 durch Zukäufe nochmals deutlich erweitern und hat Verträge über den Erwerb von rund 5.000 (Vorjahr: 1.650) Einheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 171,5 Mio. (Vorjahr: EUR 63,6 Mio.) geschlossen.

Darüber hinaus hat die TAG in ihrem Portfolio im Jahr 2017 für laufende Instandhaltung sowie für Modernisierungen Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 71,9 Mio. (Vorjahr: EUR 71,5 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 29,1 Mio. (Vorjahr: EUR 25,0 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 42,8 Mio. (Vorjahr: EUR 46,5 Mio.) ausgegeben, die sich wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	2017	2016
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	16,0	20,3
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	14,8	17,0
Mietwechsel	12,0	9,2
Gesamte Modernisierungsaufwendungen	42,8	46,5

Die gesamten Investitionen (ergebniswirksam erfasste laufende Instandhaltung und aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) beliefen sich in den Wohneinheiten des Konzerns in 2017 auf EUR 15,12 je m² nach EUR 15,41 je m² im Vorjahr und im gesamten Portfolio auf EUR 14,23 je m² (Vorjahr: EUR 14,65 je m²).

Unterteilt nach Akquisitionen, Projektentwicklungen und dem Bestandsportfolio ohne die Akquisitionen des Geschäftsjahres stellen sich die gesamten Modernisierungsaufwendungen wie folgt dar:

in EUR Mio.	2017	2016
Akquisitionen Geschäftsjahr	0,8	0,1
Projektentwicklungen	1,3	0,7
Bestandsportfolio, ohne Akquisitionen Geschäftsjahr ("like-for-like Portfolio")	40,7	45,7
Gesamte Modernisierungsaufwendungen	42,8	46,5

Die Aufwendungen für Projektentwicklungen betreffen eine ehemalige Gewerbeimmobilie in München, die zu Studenten- bzw. Mikroapartments umgebaut wird.

Eine detaillierte Aufteilung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen sowie der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen je m² auf die einzelnen Regionen kann zudem der Übersichtstabelle zum Portfolio im obigen Abschnitt „Geschäftsverlauf – Portfolio im Detail“ entnommen werden.

Finanzlage

Eigenkapital

Im Geschäftsjahr 2017 wurde die Eigenkapitalbasis durch die Platzierung von 4,1 Mio. Stück eigener Aktien um insgesamt EUR 50,4 Mio. erhöht. Im Mai 2017 erfolgte die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von EUR 83,5 Mio.

Unter Berücksichtigung des im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegenen Konzernergebnisses beläuft sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2017 auf insgesamt EUR 1.646,6 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 1.365,6 Mio.). Die Eigenkapitalquote liegt im Geschäftsjahr 2017 bei 35,5 % nach 34,0 % zum Ende des Vorjahres.

Net Asset Value (NAV)

In den vergangenen Geschäftsjahren hat die TAG ihre Renditeliegenschaften nicht durchgehend mit einem pauschalen Transaktionskostenabzug für Erwerbsnebenkosten (von in der Regel 7-8 % des beizulegenden Zeitwerts), sondern nur in den Märkten, in denen auf Basis öffentlich verfügbarer Informationen tatsächlich mehrheitlich Asset-Deals erfolgten und damit Transaktionskosten in dieser Höhe auch zu erwarten waren. Alle anderen Immobilien wurden mit den historisch tatsächlich angefallenen Transaktionskosten für Share-Deals (0,2 % des beizulegenden Zeitwerts) bewertet.

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2017 erfolgten Umstellung der Bewertung dahingehend, dass von nun an in allen Märkten einheitlich der Markt für Asset Deals zur Schätzung von Transaktionskosten zugrunde gelegt wird, zeigt die Berechnung des NAV einheitlich den Transaktionskostenabzug für das gesamte Portfolio. Für das Vorjahr wird ebenfalls der NAV vor pauschalem Transaktionskostenabzug angegeben.

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des NAV für das gesamte Portfolio:

in EUR Mio.	31.12.2017	30.09.2017	31.12.2016
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.625,9	1.409,9	1.350,9
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivate Finanzinstrumente	362,3	305,9	287,1
Derivative Finanzinstrumente	8,4	7,5	4,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- oder Vorratsvermögens	24,8	12,0	0,0
EPRA NAV	2.021,4	1.735,3	1.642,0
Abzug pauschaler Transaktionskosten	0,0	0,0	-225,4
EPRA NAV (nach pauschalem Transaktionskostenabzug)	2.021,4	1.735,3	1.416,6
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	146.439*	146.439*	142.344
EPRA NAV je Aktie in EUR (vor pauschalem Transaktionskostenabzug)	13,80	11,85	11,53
EPRA NAV je Aktie in EUR (nach pauschalem Transaktionskostenabzug)	13,80	11,85	9,95

*ohne potenzielle Aktien aus der Wandelanleihe 2017/2022 (handelt gegenwärtig nicht „im Geld“)

Der Konzern prognostizierte für das Geschäftsjahr 2017 einen NAV in Höhe von EUR 11,60 bis EUR 11,70 je Aktie. Auch diese Prognose wurde übertroffen, was im Wesentlichen auf ein über den Erwartungen liegendes Bewertungsergebnis zurückzuführen war.

Finanzierung und Liquidität

Der Verschuldungsgrad Loan To Value (LTV) errechnet sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt:

in Mio. EUR	31.12.2017	31.12.2016
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.935,4	1.826,5
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	322,2	443,7
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	256,2	0,0
Liquide Mittel	-263,7	-74,5
Nettofinanzverschuldung	2.250,1	2.195,7
Buchwert Renditeliegenschaften	4.166,0	3.777,8
Buchwert Immobilien im Sachanlagevermögen	9,8	10,1
Buchwert Immobilien des Vorratsvermögens	48,1	51,7
Buchwert Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	51,5	17,0
Immobilienvolumen	4.275,4	3.856,6
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	24,8	0,0
Buchwert der Immobilien, für die Kaufpreise bereits vorab gezahlt wurden	-0,3	-9,0
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	4.299,9	3.847,6
LTV	52,3%	57,1%

Der Verschuldungsgrad des TAG Konzerns hat sich zum 31. Dezember 2017 auf 52,3% verringert (Vorjahr: 57,1%). Wesentliche Ursache für diese deutliche Reduzierung um 4,8%-Punkte war, neben den verbesserten operativen Ergebnissen und der Platzierung von Aktien im März 2017, das im Vergleich zum Vorjahr stark verbesserte Ergebnis aus der Immobilienbewertung.

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

Im Bereich der Kapitalmarktfinanzierung hat die TAG zur weiteren Optimierung ihrer Kapital- und Finanzierungsstruktur im August 2017 den Gläubigern einer Anleihe mit einem ursprünglich ausstehenden Nennwert von EUR 310,0 Mio. mit Fälligkeitsdatum im August 2018 den vorzeitigen Rückkauf der Papiere angeboten. Das Angebot wurde in Höhe von EUR 116,1 Mio. angenommen. Nachdem im vierten Quartal 2017 noch weitere Anleihen im Volumen von EUR 2,9 Mio. am Markt erworben wurden, stellen sich die wesentlichen Rahmendaten der beiden noch ausstehenden Unternehmensanleihen wie folgt dar:

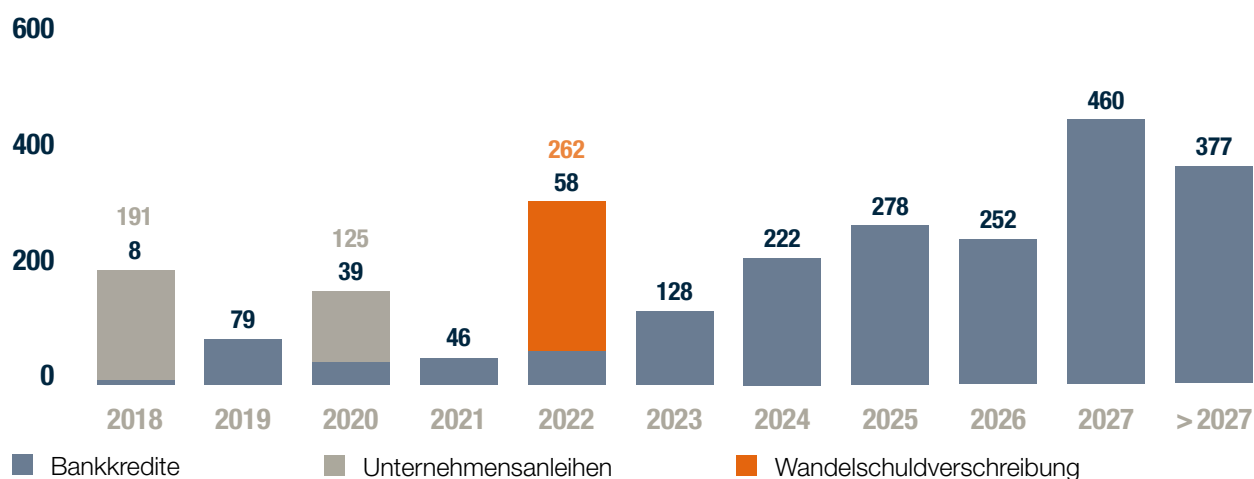
Unternehmensanleihe WKN A1TNFU	Unternehmensanleihe WKN A12T10
Ursprüngliches Volumen: EUR 310 Mio	Volumen: EUR 125 Mio.
Ausstehendes Volumen: EUR 191 Mio.	
Nennbetrag je Anleihe: EUR 1.000,00	Nennbetrag je Anleihe: EUR 1.000,00
Laufzeit: 5 Jahre bis 07.08.2018	Laufzeit: 6 Jahre bis 25.06.2020
Zinssatz (effektiv): 4,83 %	Zinssatz: 3,75 %
Ausgabekurs: Nennbetrag (200 Mio.) bzw. zu 103 % (110 Mio.)	Ausgabekurs: Nennbetrag

Daneben konnte ebenfalls im August 2017 eine Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 262,0 Mio. platziert werden. Die wesentlichen Eckdaten sind im Folgenden dargestellt:

Wandelanleihe WKN A2GS3Y
Volumen: EUR 262 Mio.
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Zinssatz: 0,625 %
Ausgabekurs: Nennbetrag
Wandlungskurs: EUR 17,9331

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2017 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:

in EUR Mio.



Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten in einer Gesamthöhe von EUR 459 Mio. (2018: EUR 79 Mio.; 2019: EUR 127 Mio.; 2020: EUR 129 Mio.; 2021: EUR 131 Mio.) werden bis 31. Dezember 2021 fällig bzw. können bei Fälligkeit ohne Vorfalligkeitsentschädigung refinanziert werden, da die vertragliche Zinsbindung endet. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 2,87 % (2018 auslaufende Kredite) bzw. 3,57 % (2019 auslaufende Kredite) bzw. 3,65 % (2020 auslaufende Kredite) und 2,69 % (2021 auslaufende Kredite). Angesichts der derzeit deutlich niedrigeren Marktzinssätze ist insofern auch in den Folgejahren mit einer Reduzierung der Finanzierungskosten zu rechnen.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2018 zu verhandelnden Kredite, die sämtlich auf Euro lauten, turnusgemäß prolongiert werden. Zum Stichtag verfügte der Konzern über die nachfolgenden frei verfügbaren liquiden Mittel, die in dieser Höhe auch in der Konzernkapitalflussrechnung ausgewiesen werden:

in EUR Mio.	31.12.2017	31.12.2016
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	263,7	74,5
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-14,4	-7,4
Liquide Mittel laut Konzernkapitalflussrechnung	249,3	67,1

Von verschiedenen Kreditinstituten hat die TAG zum Stichtag darüber hinaus insgesamt Kreditlinien von EUR 72,5 Mio. (Vorjahr: EUR 46,4 Mio.) zur Verfügung gestellt bekommen. Zum 31. Dezember 2017 waren diese in Höhe von EUR 0 Mio. (Vorjahr: EUR 39,3 Mio.) ausgenutzt.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die TAG hat, wie bereits im Vorjahr, auch im Geschäftsjahr 2017 sehr gute Ergebnisse in Bezug auf ihre wesentlichen operativen Kennzahlen, wie Mietwachstum und Leerstandsabbau, erzielen können. Darüber hinaus konnte durch die erfolgreichen Akquisitionen im Geschäftsjahr 2017 das Wohnportfolio deutlich erweitert werden.

Bezogen auf den FFO I lag dieser mit EUR 127,4 Mio. deutlich über dem Niveau des Vorjahres von EUR 97,0 Mio., bezogen auf die einzelne Aktie ergab sich ein Anstieg des FFO I auf EUR 0,87 nach EUR 0,72 in 2016. Der NAV je Aktie lag mit EUR 13,80 deutlich über der Prognose von EUR 11,60 bis EUR 11,70.

Damit ist die Ertrags- und Vermögenslage weiter positiv und ansteigend. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist langfristig finanziert.

Dividendenvorschlag

Der Vorstand der TAG plant, vorbehaltlich der hierfür erforderlichen Zustimmung des Aufsichtsrats, aufgrund dieser positiven Entwicklung, für das Geschäftsjahr 2017 eine Dividende von EUR 0,65 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,57 je Aktie) der Hauptversammlung zur Ausschüttung vorzuschlagen.

i) Personalbericht

Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der TAG ist in folgender Tabelle dargestellt:

	2017	2016
Operativ tätige Mitarbeiter	509	484
Verwaltung und Zentralbereiche	105	102
Hausmeister	297	219
Handwerker	50	28
Summe	961	833

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

III. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmendaten

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem stetigen und breit angelegten Aufschwung mit einem soliden binnenwirtschaftlichen Fundament. Die Kapazitäten sind gut ausgelastet, die Beschäftigung ist auf Rekordniveau und die Verbraucherpreise sind stabil. Im Jahr 2017 ist sie so kräftig gewachsen wie seit 2011 nicht mehr: um 2,2% nahm das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt zu. Für das Jahr 2018 wird ein Zuwachs von 1,9% erwartet. Dies geht aus der Einschätzung der Bundesregierung zur wirtschaftlichen Entwicklung und Konjunktur Deutschlands aus Januar 2018 hervor.

Für Ostdeutschland rechnet das ifo Institut ebenfalls mit einem Wachstum der Wirtschaftsleistung im kommenden Jahr um 2,0 %. Deutschland befindet sich auf dem Weg in die Hochkonjunktur und hiervon kann auch Ostdeutschland profitieren. Die Beschäftigung dürfte weiter zulegen. Das ifo Institut Dresden erwartet für 2017 ein Plus von über 110.000 Erwerbstätigen in Ostdeutschland. Im Jahr 2018 dürfte der Zuwachs rund 85.000 Personen in den neuen Bundesländern betragen. Der Aufschwung steht nunmehr auf einer breiten und stabilen Basis. Im Jahresverlauf legten der Export und die Investitionen kräftig zu. Davon profitierten auch die Investitionsgüterproduzenten und der Wirtschaftsbau in Ostdeutschland, deren Dynamik spürbar an Fahrt gewann. Demgegenüber verlangsamte sich das Expansionstempo im Wohnungsbau nach einem äußerst kräftigen Jahr 2016. Im weiteren Prognosezeitraum wird sich die industrielle Dynamik voraussichtlich weiter beschleunigen, was sich auch auf die unternehmensnahen Dienstleister auswirkt. Die konsumnahen Dienstleister profitieren weiterhin von der guten Situation am Arbeitsmarkt, wenngleich sich die Dynamik in diesem Sektor voraussichtlich geringfügig verlangsamen wird.

Prognose für das Geschäftsjahr 2018

Im Mittelpunkt unserer Strategie für die Aktionäre steht die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Zahlen ist für die TAG nicht mehr vorrangiges Ziel, da das Immobilienportfolio der TAG mit über 83.000 Einheiten eine Größe erreicht hat, die eine effektive Bewirtschaftung des Bestands ermöglicht. Aus diesem Grund wird unser Augenmerk auch weiterhin stärker auf die Optimierung des Portfolios und die nachhaltige Steigerung des Cashflows gerichtet sein.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass wir attraktive Chancen am Markt nutzen werden und an Standorten mit Entwicklungspotenzial, an denen die TAG bereits vertreten ist, investieren, um unser Wohnimmobilienportfolio auszubauen und weiterzuentwickeln. Nach wie vor ist unsere Strategie beim Ankauf von Portfolios durch eine ausdrückliche Kapitaldisziplin bestimmt. Gleichzeitig werden wir weiter selektive Verkaufsmöglichkeiten nutzen, wenn dadurch die Rentabilität des Gesamtportfolios verbessert wird.

Aufgrund der guten operativen Entwicklung und der weiteren Reduktion der Finanzierungsaufwendungen prognostiziert die TAG für das Geschäftsjahr 2018, 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 135 Mio. bis EUR 137 Mio. (2017: EUR 127,4 Mio.) bzw. EUR 0,93 (2017: EUR 0,87) je Aktie,
- ein EBT von EUR 135 Mio. bis EUR 137 Mio. (2017: EUR 106,0 Mio.) bzw. EUR 0,93 (2017: EUR 0,73) je Aktie, und
- einen NAV je Aktie, vor Bewertungsgewinnen, von EUR 14,00 bis EUR 14,10 (31. Dezember 2017: EUR 13,80), nach Berücksichtigung einer Dividendenzahlung von EUR 0,65 je Aktie.

Für die Leerstandsquote rechnen wir, ebenfalls ohne weitere Akquisitionen und Verkäufe, in Bezug auf unser Gesamtportfolio mit einem weiteren Rückgang auf 5,3 % bis 5,5 % (31. Dezember 2017: 5,8 %). Für die Miete erwarten wir ein Wachstum auf like-for-like Basis inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau in einer Größenordnung von rund 2,5 % bis 3,0 % (2017: 3,1 %) p. a.

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

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

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

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien bei Banken sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

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 oder Umweltrecht 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 Einnahmefällen führen und verursachen zusätzlich Kosten, die gegebenenfalls nicht auf Mieter umgelegt werden können.

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgt bei Neuvermietungen eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Wohnungsmieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset und Property Management ein strategisches Ziel der TAG dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die TAG langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit jedoch als gering.

Portfolio Bewertungsrisiken

Der im Konzernabschluss ausgewiesene Marktwert (Fair Value) der Immobilien basiert auf Wertgutachten, die derzeit zweimal 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 ermessensbehaftete exogene Faktoren wie die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen. Darüber hinaus können Altlasten in den Beständen, wie z.B. Bleirohre, Einfluss auf die Bewertung haben.

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

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

Zur Liquiditätsplanung und Liquiditätskontrolle, sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich werden folgende Instrumente zum Reporting an den Vorstand eingesetzt und die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt: Täglicher Liquiditätsreport mit der Zusammenfassung aller Konten, monatliche Liquiditätsplanung für die nächsten zwölf Monate sowie die mittelfristige Liquiditätsplanung für die nächsten drei Jahre.

Weiterhin ist die TAG darauf angewiesen, zur Refinanzierung auslaufender Kredite oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine Krise an den 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 1.503,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1.408,6 Mio.), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Zum Stichtag wurden innerhalb des Konzerns wie im Vorjahr alle wesentlichen Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten, vorzeitige Rückzahlungsverpflichtungen bestanden nicht.

Gleichermaßen sind für die emittierten Unternehmens- und Wandelanleihen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, z. B. im Falle eines Verstoßes gegen Financial Covenants (enthält nur die in 2018 auslaufende Unternehmensanleihe) oder eines Kontrollwechsels, können diese Unternehmensanleihen, ebenso wie die nachfolgend im Abschnitt „Angaben gemäß § 315a Abs. 1 HGB – Bedingungen eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots“ genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Zinsrisiken

Die Aktivitäten des Konzerns sind finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum weit überwiegenden Teil werden Bankkredite nur mit einer fixen Verzinsung abgeschlossen, sei es durch einen direkt vereinbarten Festzinssatz oder durch eine variable Verzinsung, die dann mithilfe eines derivativen Finanzinstruments (in der Regel Zinsswaps) in einen Festzinssatz umgewandelt wird. Zum Stichtag beträgt der Anteil der Bankkredite mit einer fixen Verzinsung rund 98 % (Vorjahr: rund 94 %) des Gesamtkreditvolumens. Die 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 langfristige Festzinssatzkredite ab, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Daneben kommen in der Vergangenheit abgeschlossene Derivate (im Wesentlichen Zinsswaps) in Höhe von EUR 23,1 Mio. (Vorjahr: 60,1 Mio.) zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bei steigenden Zinssätzen minimieren. 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 u. a. 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.

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

Steuerliche Risiken

(1) Ertragsteuerliche 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) durch entsprechende Strukturen bedeutend für die Steuerbelastung des Konzerns.

(2) Risiken aus Grunderwerbsteuer

Die TAG hat in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 mehrere Transaktionen, die der Übernahme von Immobiliengesellschaften dienten, in gesellschaftsrechtlichen Strukturen vorgenommen, die den jeweiligen Anteilserwerb grunderwerbsteuerfrei stellen sollten. Die Anteilserwerbe erfolgten dabei unter Einbindung einer zwischengeschalteten Personengesellschaft. Zum Zeitpunkt der Durchführung der Transaktionen wurde die Grunderwerbsteuerfreiheit dieser Transaktionen aus den gesetzlichen Vorschriften und aus der zum damaligen Zeitpunkt veröffentlichten Rechtsprechung bzw. einem hierzu ergangenen Erlass der Finanzverwaltung abgeleitet und in verschiedenen Fällen mit den Finanzämtern abgestimmt.

Mit einem zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 veröffentlichten Urteil aus dem September 2017 hat der Bundesfinanzhof (BFH) seine Rechtsauffassung zur Grunderwerbsteuerfreiheit von Transaktionen mit diesen gesellschaftsrechtlichen Strukturen geändert. Konkret geht es um die Frage der grunderwerbsteuerlichen Zurechnung der Anteile, die von zwischengeschalteten Personengesellschaften gehalten werden. Aufgrund der durch das neue BFH-Urteil bestehenden Rechtsunsicherheit kann – ungeachtet eines ggf. bestehenden Vertrauensschutzes in die vorherige Rechtslage und die aufgrund von Anzeigen an die Finanzverwaltung ggf. schon eingetretenen Verjährungen – nicht ausgeschlossen

werden, dass für bestimmte in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 erfolgte Anteilserwerbe das Risiko einer nachträglichen Grunderwerbsteuerbelastung besteht. Für Transaktionen aus den Jahren 2011 und 2012, bei denen der Eintritt der Festsetzungsverjährung zweifelhaft sein könnte, wurde zum 31. Dezember 2017 eine Rückstellung in Höhe von EUR 8,5 Mio. gebildet.

Auch wenn die Gesellschaft der Ansicht ist, dass die grunderwerbsteuerlichen Risiken durch diese Rückstellung ausreichend berücksichtigt sind, könnten sich aufgrund der derzeit unklaren Rechtslage und einer zurzeit nicht absehbaren Praxis der Finanzverwaltung über den Rückstellungsbetrag hinausgehende zusätzliche Steuerbelastungen ergeben. Dies betrifft Transaktionen mit einer möglichen nachträglichen Grunderwerbsteuerbelastung von rund EUR 20 Mio. In diesen Fällen ist nach Auffassung der TAG aufgrund einer Anzeige der Transaktionen mittlerweile Verjährung eingetreten. Da der Eintritt der Verjährung amtlich bislang aber weder geprüft noch festgestellt worden ist, ist ein Ressourcenabfluss nicht vollständig unwahrscheinlich.

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 2017 bei 8,6 (Vorjahr: 8,3) Jahren, die durchschnittliche Laufzeit der Bankkredite lag bei 10,3 (Vorjahr: 9,7) 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 sehr positiven 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 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 eines ERP-Systems (SAP-Promos). Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So ermitteln unabhängige Bewertungsgutachter die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Auch die beizulegenden Zeitwerte derivativer Finanzinstrumente werden mithilfe externer Dienstleister berechnet, ebenso unterstützen Sachverständige bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen.

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

Innerhalb des Konzernrechnungswesens wird das interne Kontrollsystem durch eine Abteilung Qualitätssicherung ergänzt. U. a. bei der Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen, der Beurteilung von Sachverhalten, und bei der Durchführung von Prozess- sowie Plausibilitätsanalysen wird die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten überprüft.

Über die direkt dem Vorstand zugeordnete Interne Revision werden laufend prozessunabhängige Prüfungen auf Basis eines Prüfungsplans durchgeführt. Die Interne Revision bewertet mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems, des Steuerungs- und Überwachungssystems einschließlich der Kontrollen. Insbesondere umfassen die Aufgaben die Untersuchung, Bewertung und Überwachung der Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems einschließlich des Rechnungslegungssystems.

VI. Angaben nach § 315a Abs. 1 HGB

Die TAG Immobilien AG ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264 d HGB. Aus diesem Grund sind nach § 315a Abs. 1 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 2017 bestanden haben:

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt per 31. Dezember 2017 unverändert zum Vorjahr EUR 146.498.765,00. Das Grundkapital ist unverändert zum Vorjahr eingeteilt in 146.498.765 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 60.000 (Vorjahr: 4.155.124) Stück, die für die Vorstandsvergütung vorgesehen sind, 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 2017 folgende direkte und indirekte Beteiligungen von mehr als 10 % der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt:

- Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Karlsruhe, Deutschland
- MFS Massachusetts Financial Services Company, Boston, USA

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 16. Mai 2017 wurde das „Genehmigte Kapital 2017“ beschlossen und der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 15. Mai 2022 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 29 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29 Mio. Stückaktien zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 wurde das „Bedingte Kapital 2017/I“ beschlossen und der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 29.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 29.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigungen der Hauptversammlungen vom 14. Juni 2013, vom 19. Juni 2015 und vom 16. Mai 2017 von der Gesellschaft oder durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt jeweils zu dem gemäß den vorbezeichneten Ermächtigungsbeschlüssen festzulegenden Wandlungs- bzw. Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden.

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 17. Juni 2016 eine 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 16,5 Mio. (Vorjahr: EUR 5,0 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., die aktuell zum 31. Dezember 2017 noch in Höhe von EUR 316 Mio. valutieren, 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. In Bezug auf die im September 2017 emittierte Wandelanleihe über EUR 262,0 Mio. bestehen im Falle eines Kontrollwechsels besondere Wandlungsmöglichkeiten bzw. Anpassungen des Wandlungspreises für die Inhaber der Wandelanleihe.

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

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

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

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

VII. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach den Regelungen des § 315d HGB, die nicht Bestandteil dieses Konzernlageberichts ist, ist auf den Internetseiten der TAG unter der Internetadresse www.tag-ag.com im Bereich „Investor Relations/Corporate Governance/Erklärung zur Unternehmensführung“ abrufbar.

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

Vergütungssystem für den Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Barvergütung von TEUR 20 zuzüglich der Prämien für eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D&O Versicherung). Der Stellvertreter des Vorsitzenden erhält das 1,5-Fache dieser Grundvergütung, der Vorsitzende des Aufsichtsrats eine feste Vergütung von TEUR 175.

Daneben erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses eine gesonderte Vergütung, der Vorsitzende erhält TEUR 75, die weiteren Mitglieder, mit Ausnahme des Vorsitzenden des Aufsichtsrats, jeweils TEUR 5. Die Mitglieder des Personalausschusses erhalten ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 500,00 je Sitzung.

Eine variable Vergütung, die sich am Erfolg der Gesellschaft oder an anderen Kriterien orientiert, wird nicht gewährt.

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

Aufsichtsratsmitglied	2017 TEUR	2016 TEUR
Rolf Elgeti	175	175
Lothar Lanz	105	105
Dr. Philipp K. Wagner	20	20
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	25	25
Harald Kintzel	20	20
Marco Schellenberg	20	20
Gesamt	365	365

Vergütungssystem für den Vorstand

Grundsätzliches Vergütungssystem

Die Vorstände der TAG erhalten eine erfolgsunabhängige Grundvergütung in bar sowie eine variable Vergütung, die zum Teil in bar ausgezahlt und zum Teil in Form von TAG-Aktien gewährt wird.

Die erfolgsunabhängige Grundvergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt, das in zwölf monatlichen Raten ausbezahlt 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 Bahncard, Unfallversicherungs- und Haftpflichtschutz, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln sowie Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen. Pensionsansprüche

begründen die Vorstandsverträge nicht. Zum Teil bestehen für die Mitglieder des Vorstands noch Pensionsansprüche aus einer Zeit vor ihrer Tätigkeit für den TAG Konzern, die zwar unverfallbar sind, jedoch seitdem keine neuen Ansprüche mehr mit sich bringen.

Für die variable Vergütung bestehen grundsätzlich feste Berechnungsschemata. Nur In Ausnahmefällen kann der Aufsichtsrat im Hinblick auf besondere Situationen und/oder besondere Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds etwas Abweichendes beschließen. Der Aufsichtsrat kann bei außergewöhnlichen Entwicklungen auch die Gewichtung einzelner Kriterien verändern.

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. noch nicht zugewiesener Aktienvergütungen. Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), d. h. wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Einfluss ausüben, steht den Mitgliedern des Vorstands das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer sechsmonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe eines Bruttojahresgehaltes, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Laufzeit im Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, so enthalten die Vorstandsverträge Regelungen, die entweder als Bruttoabfindung den Betrag, der als Bruttogehalt für die verbleibende Restlaufzeit zustünde, vorsehen oder eine Bruttoabfindung, die sich in den letzten 24 Monaten pro rata temporis in Bezug auf ein volles Bruttojahresgehalt reduziert. 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.

Variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2017

Für das Geschäftsjahr 2017 wurde die variable Vergütung, analog zum Vorjahr, zu 50 % in bar und zu 50 % in Form von TAG-Aktien (Verwendung von eigenen, am Markt erworbenen TAG-Aktien) gewährt. Die Kriterien für diese variable Vergütung stellen sich wie folgt dar:

- Erhöhung des Aktienkurses im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende)
- Erhöhung des EPRA NAV je Aktie im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende)
- Erhöhung des FFO I je Aktie im Geschäftsjahr
- Erhöhung des EBT je Aktie im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeigenschaften und aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente

Die Werte werden im Vergleich zum Vorjahr bezogen auf den Stichtag 31. Dezember errechnet und basieren auf dem IFRS-Konzernabschluss. Für die Anzahl der den Vorständen zu gewährenden Aktien wird der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Die maximale variable Vergütung beträgt TEUR 250 (cap). Die Auszahlung der Barkomponente der variablen Vergütung erfolgt zu 60 % nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung des betreffenden Geschäftsjahres und zu 40 % im Folgejahr. 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 für Zwecke der variablen Vergütung ggf. schon erworbene eigene 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.

Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2017

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 2.129 (Vorjahr: TEUR 1.955). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf TEUR 1.743 (Vorjahr: TEUR 1.600).

in TEUR	Claudia Hoyer COO				Martin Thiel CFO				Dr. Harboe Vaagt CLO			
	2016 (Ist)	2017 (Ist)	2017 (Min.)	2017 (Max.)	2016 (Ist)	2017 (Ist)	2017 (Min.)	2017 (Max.)	2016 (Ist)	2017 (Ist)	2017 (Min.)	2017 (Max.)
Gewährte Zuwendungen												
Festvergütung	375	420	420	420	375	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	14	14	14	14	7	7	7	7	14	14	14	14
Summe	389	434	434	434	382	427	427	427	434	434	434	434
Einjährige variable Vergütung	75	75	0	75	75	75	0	75	75	75	0	75
Mehrfährige variable Vergütung	175	175	0	175	175	175	0	175	175	175	0	175
Summe	250	250	0	250	250	250	0	250	250	250	0	250
Gesamtvergütung	639	684	434	684	632	677	427	677	684	684	434	684
Zufluss												
Festvergütung	375	420	420	420	375	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	14	14	14	14	7	7	7	7	14	14	14	14
Summe	389	434	434	434	382	427	427	427	434	434	434	434
Einjährige variable Vergütung	83	75	0	75	83	75	0	75	83	75	0	75
Mehrfährige variable Vergütung	63	118	0	118	0	58	0	58	83	118	0	118
Summe	146	193	0	193	83	133	0	133	166	193	0	193
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	535	627	434	627	465	560	427	560	600	627	434	627

Für das Geschäftsjahr 2017 erwarb jedes Vorstandsmitglied, unter Zugrundelegung des volumengewichteten XETRA-Durchschnittskurses der TAG-Aktie im November und Dezember 2017 von EUR 15,46 (Vorjahr: EUR 11,7732), einen Anspruch auf die künftige Übertragung von 8.085 (Vorjahr: 10.617) TAG-Aktien. Unter Berücksichtigung des Wertabschlags aufgrund fehlender Dividendenberechtigung ergab sich zum 31. Dezember 2017 ein beizulegender Zeitwert von TEUR 112 (Vorjahr: TEUR 115) je Vorstandsmitglied.

Variable Vergütung ab dem Geschäftsjahr 2018

Vor dem Hintergrund der Fortschreibung des Deutschen Corporate Governance Kodex im Jahre 2017, der im Hinblick auf die variable Vergütung eine mehrjährige, zukunftsbezogene Bemessungsgrundlage empfiehlt, hat sich der Aufsichtsrat im Jahre 2017 mit einer Aktualisierung der variablen Vergütung des Vorstands befasst und in seiner Sitzung am 29. November 2017 eine Neuregelung beschlossen, die ab dem Geschäftsjahr 2018 gültig ist. Diese Neuregelung unterscheidet nunmehr zwischen dem

- „Short Term Incentive Plan“ (STIP), der sich an der Entwicklung finanzielle Kennzahlen orientiert und als eine sofort auszahlbare Barvergütung vorgesehen ist, sowie dem
- „Long Term Incentive Plan“ (LTIP), der sich am „Total Shareholder Return“ (TSR) in einem 3-jährigen Zeitraum bemisst und in TAG-Aktien vergütet wird.

Die Festlegung des STIP erfolgt auf Basis der nachstehend aufgeführten Kriterien:

- Erhöhung des EPRA NAV je Aktie im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende)
- Erhöhung des FFO I je Aktie im Geschäftsjahr
- Erhöhung des EBT je Aktie im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeigenschaften und aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente

Die Auszahlung der Barvergütung aufgrund des STIP erfolgt in voller Höhe nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung des betreffenden Geschäftsjahres und ist der Höhe nach auf TEUR 125 begrenzt (cap).

Die Gewährung der mehrjährig zu bemessenden variablen Vergütung (LTIP) erfolgt demgegenüber in Aktien der TAG, deren Anzahl sich am TSR in einem 3-Jahreszeitraum bemisst. Dabei erfolgt die Beurteilung der TSR-Performance einerseits nach der Entwicklung der TAG-Aktie in einem jeweils jährlich neu beginnenden 3-Jahreszeitraum und andererseits relativ in Bezug auf die Performance einer ausgewählten Gruppe von Mitbewerbern (Peer-Group) in diesem Zeitraum.

Bemessungsgrundlage der Aktienkursentwicklung ist jeweils der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres zu Beginn und zum Schluss eines 3-Jahreszeitraumes. Zur Sicherstellung der Zukunftsbezogenheit der Bemessungsgrundlage wird der Ziel-TSR für den 3-jährigen Performance-Zeitraum mit 30 % angesetzt:

- Entspricht der Ist-TSR dem Ziel-TSR beträgt der LTIP TEUR 150 p. a.
- Liegt der Ist-TSR über oder unter dem Ziel-TSR wird der Betrag entsprechend linear berechnet bzw. angepasst (bei einem Ist-TSR von 20 % ergibt sich z. B. ein LTIP von $20/30 \times \text{TEUR } 150 = \text{TEUR } 100$).
- Ist der Ist-TSR negativ beträgt der LTIP TEUR 0.

Der Ist-TSR wird mit dem Ergebnis der Peer-Group verglichen und, wenn der Ist-TSR mindestens 2 % besser bzw. 2 % schlechter ausfällt, durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Ist der Ist-TSR besser als die Performance der Peer-Group wird ein Zuschlag in Höhe von 25 % angesetzt, im Falle einer schlechteren Performance ein Abschlag in Höhe von 25 %.

Die Peer-Group wird aus börsennotierten Immobiliengesellschaften, die als Bestandshalter über wesentliche Wohnimmobilien in Deutschland verfügen, zusammengestellt. Derzeit umfasst die Peer-Group folgende Unternehmen: Vonovia SE, Deutsche Wohnen SE, LEG Immobilien AG, Grand City Properties S.A. sowie ADO Properties und Adler Real Estate AG. Die Werte innerhalb der Group werden gleich gewichtet. Der Aufsichtsrat kann im Einzelfall die Zusammenstellung der Peer-Group ändern, wenn die Vergleichbarkeit durch Übernahmen oder Änderungen in den Geschäftsmodellen nicht mehr gegeben ist oder die Unternehmen ihren Schwerpunkt ins Ausland verlagern oder die Einbeziehung eines Mitbewerbers aus anderen Gründen nicht mehr angemessen bzw. sachgerecht wäre.

Die variable Aktienvergütung in Form des LTIP ist der Höhe nach auf TEUR 300 begrenzt (cap). Die Übertragung der durch den LTIP dem Vorstand zustehenden TAG-Aktien erfolgt nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung nach Ablauf des jeweiligen 3-Jahreszeitraums.

Hamburg, 01. März 2018



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Langfristige Vermögenswerte			
Renditeliegenschaften	(1)	4.166.008	3.777.757
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	1.825	2.256
Sachanlagen	(3)	23.992	16.996
Anteile an assoziierten Unternehmen	(4)	0	103
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	6.537	7.626
Latente Steuern	(6)	45.434	38.795
		4.243.796	3.843.533
Kurzfristige Vermögenswerte			
Immobilien des Vorratsvermögens	(7)	48.149	51.690
Andere Vorräte	(7)	318	280
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	8.716	14.642
Ertragsteuererstattungsansprüche	(6)	7.066	4.000
Derivative Finanzinstrumente	(13)	0	5
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(9)	11.324	11.081
Liquide Mittel	(10)	263.669	74.487
		339.242	156.185
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	(11)	51.502	17.049
		4.634.540	4.016.767

Passiva in TEUR	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital	(12)		
Gezeichnetes Kapital		146.439	142.344
Kapitalrücklage		779.689	736.964
Andere Rücklagen		-66	-617
Kumuliertes Konzernergebnis		699.848	472.227
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		1.625.910	1.350.918
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		20.738	14.650
		1.646.648	1.365.568
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(13)	1.858.037	1.675.758
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(13)	124.930	434.962
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(13)	255.628	0
Derivative Finanzinstrumente	(13)	8.030	2.938
Rückstellungen für Pensionen	(14)	5.942	6.132
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(15)	6.648	7.478
Latente Steuern	(6)	358.910	272.334
		2.618.125	2.399.602
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(13)	77.399	150.683
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(13)	197.291	8.764
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(13)	547	0
Derivative Finanzinstrumente	(13)	328	1.017
Ertragsteuerschulden	(6)	7.805	7.244
Sonstige Rückstellungen	(16)	37.117	21.521
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(17)	7.794	11.857
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(18)	41.486	50.511
		369.767	251.597
		4.634.540	4.016.767

KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	01.01. – 31.12.2017	01.01. – 31.12.2016 (angepasst*)
Umsätze aus Vermietung		293.037	275.193
Aufwendungen aus Vermietung		-57.117	-55.831
Mietergebnis	(19)	235.920	219.362
Umsätze aus Verkauf von Immobilien		100.309	51.436
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien		-100.285	-49.641
Verkaufsergebnis	(20)	24	1.795
Umsätze aus Dienstleistungen		33.098	13.261
Aufwendungen aus Dienstleistungen		-17.840	-5.617
Dienstleistungsergebnis	(21)	15.258	7.644
Sonstige betriebliche Erträge	(22)	5.660	4.077
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(23)	293.043	163.087
davon aufgrund geänderter Markteinschätzung hinsichtlich Erwerbsnebenkosten		-256.660	0
davon aufgrund Veränderung anderer Marktparameter		549.703	163.087
Personalaufwand	(24)	-41.367	-38.056
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2, 3)	-3.849	-3.031
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(25)	-25.787	-18.697
EBIT		478.902	336.181
Beteiligungsergebnis	(26)	3.556	351
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(4, 26)	-7	-11
Abschreibungen auf Finanzanlagen	(26)	-945	0
Zinsertrag	(26)	3.035	2.776
Zinsaufwand	(26)	-88.022	-92.603
EBT		396.519	246.694
Ertragsteuern	(6)	-82.845	-46.015
Konzernergebnis		313.674	200.679
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(12)	2.583	-689
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		311.091	201.368
Ergebnis je Aktie (in EUR)	(27)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		2,14	1,48
Verwässertes Ergebnis je Aktie		2,08	1,45

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

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2016
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung		313.674	200.679
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden			
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge Accounting	(12)	700	2.355
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	(6)	-149	-572
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		551	1.783
Konzerngesamtergebnis		314.225	202.462
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(12)	2.583	-689
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		311.642	203.151

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2017	2016
Konzernergebnis		313.674	200.679
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	(26)	84.987	89.827
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	(6)	3.056	1.714
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen, Sach- und Finanzanlagen	(2, 3, 5)	4.794	3.031
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten	(4, 5)	- 3.549	- 340
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(23)	- 293.043	- 163.087
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	(1, 20)	484	- 649
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		1	4
Wertminderungen auf Mietforderungen	(19)	6.415	4.735
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	(6)	79.788	44.300
Veränderungen der Rückstellungen	(16)	15.406	4.257
Erhaltene Zinsen		283	1.788
Gezahlte Zinsen		- 69.794	- 77.951
Ertragsteuerzahlungen		- 5.562	383
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva		- 8.190	- 5.429
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva		- 4.277	- 1.263
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		124.473	101.999

in TEUR	Anhang	2017	2016
Einzahlungen aus dem Verkauf von Minderheitsanteilen		0	14.513
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen		- 569	0
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	(1, 20)	80.049	45.655
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	- 214.315	- 154.440
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		18	19
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2, 3)	- 10.434	- 4.679
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	(5)	3.796	5.681
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		- 141.455	- 93.251
Erwerb eigener Anteile	(12)	0	- 780
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile	(12)	50.417	57.018
Auszahlungen für incentivierte Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen	(13)	0	- 9.438
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen		259.120	0
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen		- 125.444	0
Dividendenzahlung		- 83.470	- 72.876
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter		- 1.456	- 407
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten		791.393	112.463
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten		- 691.377	- 123.592
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		199.183	- 37.612
Zahlungswirksame Veränderungen		182.201	- 28.864
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		67.046	95.910
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		249.247	67.046

KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens						Anteile nicht-be- herrschender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
	Ge- zeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Rücklagen		Kumu- liertes Kon- zerner- gebnis	Summe		
			Ge- winn- rück- lagen	Rücklage Hedge Account- ing				
Stand 01.01.2017	142.344	736.964	46	-663	472.227	1.350.918	14.650	1.365.568
Konzernergebnis	0	0	0	0	311.091	311.091	2.583	313.674
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	551	0	551	0	551
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	551	311.091	311.642	2.583	314.255
Abfindungsangebot Colonia	0	-756	0	0	0	-756	0	-756
Ausgabe eigener Aktien	4.095	47.012	0	0	0	51.107	0	51.107
Kosten Ausgabe eigener Anteile	0	-690	0	0	0	-690	0	-690
Anteilsbasierte Vergütung	0	336	0	0	0	336	0	336
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-83.470	-83.470	0	-83.470
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	-3.177	0	0	0	-3.177	3.505	328
Stand 31.12.2017	146.439	779.689	46	-112	699.848	1.625.910	20.738	1.646.648
Stand 01.01.2016	125.469	618.317	46	-2.446	343.735	1.085.121	35.431	1.120.552
Konzernergebnis	0	0	0	0	201.368	201.368	-689	200.679
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	1.783	0	1.783	0	1.783
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	1.783	201.368	203.151	-689	202.462
Erwerb eigener Aktien	-60	-720	0	0	0	-780	0	-780
Verkauf von Minderheitsanteilen	0	-2.999	0	0	0	-2.999	12.082	9.083
Abfindungsangebot Colonia	0	-4.032	0	0	0	-4.032	-15.730	-19.762
Ausgabe eigener Anteile gegen Colonia-Aktien	2.032	14.055	0	0	0	16.087	-16.087	0
Ausgabe eigener Aktien	5.000	53.250	0	0	0	58.250	0	58.250
Kosten Ausgabe eigener Anteile	0	-1.232	0	0	0	-1.232	0	-1.232
Kapitalerhöhung aus Wandlung	9.903	61.088	0	0	0	70.991	0	70.991
Latente Steuer Wandelanleihen	0	-1.109	0	0	0	-1.109	0	-1.109
Anteilsbasierte Vergütung	0	346	0	0	0	346	0	346
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-72.876	-72.876	0	-72.876
Erstkonsolidierung Immobilienobjektgesellschaften	0	0	0	0	0	0	-357	-357
Stand 31.12.2016	142.344	736.964	46	-663	472.227	1.350.918	14.650	1.365.568

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in TEUR		Wohnen nach Regionen										Übrige Aktivi- täten	Kon- soli- die- rung	Summe
		Berlin	Chem- nitz	Dres- den	Erfurt	Gera	Ham- burg	Leipzig	Rhein- Ruhr	Ros- tock	Salz- gitter			
Segment- umsatzerlöse (Mieterlöse)	2017	37.689	22.343	26.622	33.631	30.983	29.691	34.314	21.489	20.459	32.711	4.115	-1.010	293.037
	2016	35.436	21.612	25.823	29.043	29.686	29.028	30.318	20.910	19.839	30.981	3.441	-924	275.193
Segment- aufwand	2017	-8.455	-9.102	-4.630	-7.422	-8.596	-6.888	-6.827	-6.775	-4.927	-11.598	-1.234	243	-76.211
	2016	-6.979	-7.835	-4.446	-6.903	-8.087	-5.710	-5.935	-7.055	-4.625	-11.164	-792	825	-68.706
Aufwendungen aus Bewirtschaf- tung	2017	-1.246	-884	-849	-1.457	-1.758	-1.215	-1.184	-1.487	-646	-1.279	-741	-178	-12.924
	2016	-1.084	-1.072	-981	-1.436	-2.071	-1.077	-1.130	-1.714	-761	-1.639	-492	652	-12.805
Investitions- kosten	2017	-6.836	-7.985	-3.674	-5.541	-6.370	-4.953	-5.548	-4.491	-3.851	-9.682	-187	592	-58.526
	2016	-5.738	-6.635	-3.418	-4.934	-5.843	-4.196	-4.885	-4.677	-3.374	-8.750	-187	762	-51.875
Abschreibung auf Mietforderung	2017	-605	-381	-230	-543	-558	-969	-248	-993	-540	-1.028	-321	0	-6.416
	2016	-487	-206	-211	-709	-311	-601	-96	-657	-554	-801	-102	0	-4.735
Sonstige Erträge/ Aufwendungen	2017	232	148	123	119	90	249	153	196	110	391	15	-171	1.655
	2016	330	78	164	176	138	164	176	-7	64	26	-11	-589	709
Segment- ergebnis I	2017	29.234	13.241	21.992	26.209	22.387	22.803	27.487	14.714	15.532	21.113	2.881	-767	216.826
	2016	28.457	13.777	21.377	22.140	21.599	23.318	24.383	13.855	15.214	19.817	2.649	-99	206.487
Personalkosten (LIM-Region)	2017	-2.111	-1.515	-1.127	-1.432	-2.403	-1.383	-1.875	-837	-1.187	-2.029	-476	0	-16.375
	2016	-2.015	-1.424	-1.059	-1.241	-2.239	-1.254	-1.682	-733	-1.057	-1.893	-444	0	-15.041
Sonstige be- triebliche Kosten (LIM-Region)	2017	-395	-288	-217	-379	-306	-281	-287	-283	-232	-537	-214	981	-2.438
	2016	-360	-313	-193	-266	-119	-235	-256	-228	-210	-274	-58	568	-1.944
Segment- ergebnis II	2017	26.728	11.438	20.648	24.398	19.678	21.139	25.325	13.594	14.113	18.547	2.191	214	198.013
	2016	26.082	12.040	20.125	20.633	19.241	21.829	22.445	12.894	13.947	17.650	2.147	469	189.502
Segment- vermögen	2017	612.435	290.069	437.307	519.492	393.544	452.673	478.287	283.127	291.585	449.201	67.719		4.275.439
	2016	521.972	266.985	374.822	453.328	384.895	411.064	399.097	295.333	272.806	407.632	68.637		3.856.571

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs.

ANHANG

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, im Folgenden auch kurz „TAG“ oder „Gesellschaft“ genannt zum 31. Dezember 2017 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e Abs. 1 HGB beachtet.

Die TAG ist ein auf den deutschen Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen. Die Immobilien des Konzerns verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. Dezember 2017 rund 83.000 Wohnungen. Die Gesellschaft ist eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 106718 und hat ihren Sitz unter der Anschrift Steckelhörn 5, 20457 Hamburg.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Übereinstimmung mit den anwendbaren IFRS zugrunde. Der Konzernabschluss wird in EUR aufgestellt, der funktionalen Währung der Konzernmutter. Die Beträge werden, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend EUR (TEUR) angegeben. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht der TAG wurden durch den Vorstand am 1. März 2018 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Zum 31. Dezember 2017 werden insgesamt 73 (Vorjahr: 72) Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Veränderungen zum Vorjahr resultieren aus der Akquisition einer Immobilienobjektgesellschaft und der Neugründung von zwei Gesellschaften, während zwei Tochtergesellschaften konzernintern verschmolzen wurden.

Die Anteilsbesitzliste wird als Anlage dargestellt, sie stellt einen integralen Bestandteil des Konzernanhangs dar. Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschriften gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch nehmen, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

Der Konzernabschluss beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Tochterunternehmen. Die Beherrschung besteht insbesondere bei

- Verfügungsmacht über das Tochterunternehmen,
- Beteiligung an schwankenden Renditen und
- Einflussmöglichkeit auf die Renditen aufgrund der Verfügungsmacht.

Die Beherrschung kann neben der Stimmrechtsmehrheit auch durch die praktische Möglichkeit der maßgeblichen Einflussnahme auf ein Unternehmen erzielt werden. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die TAG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung endet. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie als zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert klassifiziert.

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

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

Der Erwerb und Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften führt entsprechend nicht zu einem Unterschiedsbetrag.

Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen), werden nach der Equity-Methode bewertet. Ein anteiliger Verlust assoziierter Unternehmen wird nicht erfasst, sofern der Beteiligungsbuchwert des jeweiligen assoziierten Unternehmens bereits null erreicht hat und keine Verpflichtung besteht, für einen weiteren Verlust einzustehen.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Schulden zwischen vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Leistungserbringung oder Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden ebenfalls eliminiert.

Anteile am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis, die nicht der TAG zuzurechnen sind, werden in der Konzernbilanz und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter“ ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die nicht-beherrschenden Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt. Bei Vereinbarung einer Garantiedividende über eine unkündbare Mindestvertragslaufzeit wird der Barwert der künftigen Zahlungen als Verbindlichkeit erfasst und die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter werden entsprechend reduziert.

Änderungen des Ausweises in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2016 wurde das bestehende Geschäftsmodell um weitere Dienstleistungen in den Feldern Multimedia und Energiemanagement, neben den bereits bestehenden Hausmeisterdienstleistungen, Handwerkertätigkeiten und der WEG-Verwaltung, erweitert. Um dieser Ausweitung des Dienstleistungsgeschäfts Rechnung zu tragen, wurden daher zum 31. Dezember 2017 innerhalb der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung folgende Ausweisänderungen vorgenommen, in dem die Vergleichszahlen der Vorperiode (Geschäftsjahr 2016) angepasst wurden:

- In 2016 saldierte unter den Aufwendungen aus Vermietung ausgewiesene Dienstleistungserträge in Höhe von TEUR 5.303, die überwiegend Multimediadienstleistungen, Energiemanagement, Hausmeisterdienstleistungen und Handwerkertätigkeiten betrafen, werden nunmehr im Dienstleistungsergebnis als Umsätze aus Dienstleistungen in Höhe von TEUR 10.920 und Aufwendungen aus Dienstleistungen in Höhe von TEUR 5.617 gezeigt.
- In 2016 unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesene Dienstleistungserträge in Höhe von TEUR 2.341, die im Wesentlichen die WEG-Verwaltung betrafen, werden nunmehr als Umsätze aus Dienstleistungen dargestellt.

Die Änderungen bleiben ohne Auswirkungen auf das Konzernergebnis, das Konzerneigenkapital, den Loan to Value (LTV) und die Konzernkapitalflussrechnung sowie auf die Steuerungskennzahlen Funds from Operations (FFO) und Net Asset Value (NAV).

Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsatz

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschaften sowie die Bilanzierung von Derivaten bzw. Sicherungsinstrumenten, die jeweils mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

Renditeliegenschaften

Die TAG klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen. Immobilien aus Operating-Leasingverhältnissen mit dem Konzern als Leasingnehmer werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert und bilanziert.

Unter den Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden in der Bilanz getrennt von anderen Vermögenswerten gezeigt. Immobilien, die langfristig gehalten werden sollen, jedoch nicht die Voraussetzungen einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie nach den Kriterien in IAS 40 erfüllen, werden unter den Sachanlagen ausgewiesen.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen.

Für Ankäufe von Immobilien werden Bewertungsgutachten auf den jeweiligen Zeitpunkt des Erwerbs erstellt. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen der Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mithilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf:

- Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z. B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie
- Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z. B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch das zentrale Immobiliencontrolling und den Finanzvorstand analysiert.

Bei einer Übertragung von den zur Veräußerung bestimmten Immobilien in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert innerhalb des Bewertungsergebnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte

Einzelne erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis acht Jahren linear abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen untersucht, wann immer es einen Anhaltspunkt dafür gibt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsperiode und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende des Geschäftsjahres überprüft, hieraus resultierende Änderungen werden als Änderung einer Schätzung behandelt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer liegen nicht vor.

Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis 13 Jahren (Betriebs- und Geschäftsausstattung) bzw. 30 bis 50 Jahren (Immobilien) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Bei Immobilien dienen als Grundlage für eventuelle Wertminderungen Bewertungsgutachten externer Sachverständiger, die auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens erstellt werden. Wertminderungen auf Sachanlagen werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte

Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden klassifiziert als

- Kredite und Forderungen oder
- als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Kassageschäfte in nicht-derivativen finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die Verfügungsmacht aus vertraglichen Rechten auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert nicht mehr besteht.

Die in der Konzernbilanz der TAG erfassten kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sowie langfristigen Forderungen, die als andere finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen werden, werden der Kategorie Kredite und Forderungen zugeordnet. Kredite und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller Hinweis vorliegt, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Grundlage dieser Betrachtung ist im Wesentlichen die Altersstruktur der Vermögenswerte.

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

Immobilien des Vorratsvermögens sowie andere Vorräte

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

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

Bei Aufgabe der Veräußerungsabsicht erfolgt eine Umgliederung in die Renditeliegenschaften.

Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden sowie latente Steuern

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

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

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden auf Basis der bis zum Bilanzstichtag verfügbaren Informationen anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird.

Liquide Mittel

Die liquiden Mittel umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben mit ursprünglicher Fälligkeit zum Zeitpunkt des Erwerbs von weniger als drei Monaten.

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten

Renditeliegenschaften werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn die TAG einen Entschluss zum Verkauf der betroffenen Immobilien trifft, diese sofort veräußerbar sind und ab diesem Zeitpunkt mit einer Umsetzung des Verkaufsvorhabens innerhalb eines Jahres zu rechnen ist. Die Bewertung erfolgt unverändert mit dem beizulegenden Zeitwert.

Andere langfristige Vermögenswerte bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Innerhalb der Bilanz werden das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten gesondert ausgewiesen.

Eigenkapitalabgrenzung

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z. B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Bei der erstmaligen Erfassung der Verbindlichkeiten werden diese am Handelstag mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind.

Bei Bestehen zusammengesetzter Finanzinstrumente ist ein eingebettetes Derivat von seinem Basisvertrag zu trennen, wenn seine wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit denen des Basisvertrags verbunden sind, wenn ein vergleichbares eigenständiges Instrument der Definition eines Derivats entspräche, und wenn das zusammengesetzte Instrument nicht ergebniswirksam zum beizulegenden Wert bewertet wird.

Wird ein eingebettetes Derivat getrennt, erfolgt eine separate Bilanzierung und Bewertung der Komponenten nach den jeweils maßgebenden Regelungen.

Derivate mit Sicherungsbeziehungen (Cashflow Hedge Accounting)

Derivate mit Sicherungsbeziehungen werden erstmalig an ihrem Handelstag erfasst und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten, der sich für Cashflow Hedges variabel verzinslicher Darlehen eignet und als solcher designiert worden ist, wird im Eigenkapital innerhalb einer Rücklage für Hedge Accounting unter Berücksichtigung latenter Ertragsteuereffekte erfasst. Gegenstand der Sicherungsbeziehung sind dabei variable Zinsen aufgenommener Darlehen. Der auf den ineffektiven Teil entfallende Gewinn oder Verlust wird ergebniswirksam erfasst. Die Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität erfolgt mittels Sensitivitätsanalyse bzw. Dollar-Offset-Methode.

Derivate ohne Sicherungsbeziehungen

Derivate ohne Sicherungsbeziehungen werden erstmalig an ihrem Handelstag erfasst und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Bestimmung der Zeitwerte erfolgt auf Basis etablierter Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten. Die Änderung des beizulegenden Zeitwerts dieser Derivate wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Rückstellungen für Pensionen

Der Konzern verfügte in der Vergangenheit über leistungsorientierte Versorgungspläne für ehemalige Vorstände und Mitarbeiter sowie ihre Familienangehörigen bei einzelnen Tochtergesellschaften. Die Aufwendungen für die im Rahmen dieser Versorgungspläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Der als Schuld zu erfassende Betrag ist die Summe der Barwerte der leistungsorientierten Verpflichtung. Ein nicht-saldierungsfähiger Anspruch auf Rückerstattung wird unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Zuführungen und Auflösungen werden, soweit sich der Rückerstattungsanspruch korrespondierend verändert, erfolgsneutral erfasst. Darüber hinausgehende Effekte werden im Zinsergebnis abgebildet.

Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung, trotz Unsicherheiten bezüglich des Betrages oder der zeitlichen Inanspruchnahme, möglich ist. Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten im Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Risiken und Unsicherheiten werden durch Anwendung von geeigneten Methoden zur Schätzung unter Einbezug von Eintrittswahrscheinlichkeiten berücksichtigt. Langfristige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst, soweit der Zinseffekt wesentlich ist.

Leasing

Unter die Definition eines Leasingverhältnisses als eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt, können auch Mietverhältnisse subsumiert werden, die über eine bestimmte Grundmietzeit abgeschlossen wurden. Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarung im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Somit liegen im Konzern im Wesentlichen Operating-Leasingverhältnisse vor, in denen der Konzern als Leasinggeber auftritt. Das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht verbleiben beim Konzern. Die Erfassung der Erträge aus Leasingverhältnissen entspricht denen der Mieterträge.

Mietzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für einzelne Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Nutzenverlauf für den Leasingnehmer.

Ertragserfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus Immobilien innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte, die regelmäßig bei Erwerb und auch bei Veräußerung vermietet sind, werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst. Darüber hinaus beinhaltet das Mietergebnis die Effekte aus der Abrechnung mit den Mietern von in Vorjahren geleisteten Betriebs- und Heizkosten.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

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

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

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

Aktienbasierte Vergütung

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

Neue Standards und Interpretationen

Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2017

Im IFRS-Konzernabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals angewandt:

Standard	Inhalt
Änderungen zu IAS 7	Kapitalflussrechnungen: Angabeninitiative
Änderungen zu IAS 12	Ertragsteuern: Klarstellungen
Verbesserungen zu IFRS 2014-2016	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 12

Mit den Änderungen zu IAS 7 werden die Informationen über die Finanzlage des Unternehmens verbessert, indem Angaben über die Änderungen von finanziellen Verbindlichkeiten gemacht werden, die der Finanzierungstätigkeit des Unternehmens zugeordnet sind. Die Angaben werden in Form einer Überleitungsrechnung vom Anfangsbestand in der Bilanz bis zum Endbestand in der Bilanz dargestellt (vgl. Angabe 13).

Die Änderungen zu IAS 12 verdeutlichen die Bilanzierung der latenten Steueransprüche für nicht realisierte Verluste bei zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Schuldinstrumenten. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Verbesserungen zu IFRS 2014-2016 waren 2017 nur in Bezug auf IFRS 12 anzuwenden. Insbesondere wird klargestellt, dass die Angaben nach IFRS 12 grundsätzlich auch für solche Anteile an Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierten Unternehmen gelten, die als zur Veräußerung gehalten im Sinne des IFRS 5 klassifiziert werden. Die Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Noch nicht angewendete neue Standards

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab
EU Endorsement erfolgt		
Verbesserungen zu IFRS 2014-2016	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 1 und IAS 28	1.1.2018
IFRS 9	Finanzinstrumente	1.1.2018
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	1.1.2018
Klarstellungen zu IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	1.1.2018
Änderungen zu IFRS 4	Finanzinstrumente und Versicherungsverträge	1.1.2018
IFRS 16	Leasingverhältnisse	1.1.2019
EU Endorsement noch ausstehend		
IFRIC 22	Geschäftsvorfälle in fremder Währung	1.1.2018
Änderungen zu IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütung	1.1.2018
Änderungen zu IAS 40	Übertragungen	1.1.2018
IFRIC 23	Unsicherheiten bei der Einkommensteuer	1.1.2019
Änderungen zu IFRS 9	Finanzinstrumente	1.1.2019
Änderungen zu IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2019
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2019
Verbesserungen zu IFRS 2015-2017	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 13, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23	1.1.2019
IFRS 17	Versicherungsverträge	1.1.2021

Die Gesellschaft plant keine vorzeitige Anwendung dieser neuen Rechnungslegungsvorschriften.

Die Effekte aus der künftigen Anwendung der IFRS 9, IFRS 15 und IFRS wurden von der Gesellschaft geprüft und sind in den folgenden Abschnitten dargestellt. Die Auswirkungen weiterer Standardänderungen werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

IFRS 9: Finanzinstrumente

Der Standard legt die Anforderungen für Ansatz und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten, finanziellen Schulden sowie einigen Verträgen zum Kauf oder Verkauf von nicht finanziellen Posten fest. Dieser Standard ersetzt IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung.

IFRS 9 enthält einen neuen Einstufungs- und Bewertungsansatz für finanzielle Vermögenswerte, welcher das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen die Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften ihrer Cashflows widerspiegelt. Er enthält drei wichtige Einstufungskategorien für finanzielle Vermögenswerte: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL) sowie zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVOCI). Der Standard eliminiert die bestehenden Kategorien des IAS 39: bis zur Endfälligkeit zu halten, Kredite und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbar.

Die TAG hat in der Vergangenheit diverse Eigenkapitalinstrumente, für die kein notierter Preis auf einem aktiven Markt vorlag und deren Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden konnte, zu Anschaffungskosten bewertet. Aus der Einstufung dieser Instrumente als FVTPL ergibt sich eine Aufwertung um voraussichtlich rund EUR 1 Mio. Wesentliche Auswirkungen auf die Bilanzierung anderer Finanzinstrumente ergeben sich voraussichtlich nicht.

Die Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten wird zukünftig nicht mehr über das Modell der eingetretenen Verluste (incurred-loss-model), sondern über das Modell der erwarteten Verluste (expected-loss-model) abgebildet. Daraus ergeben sich grundsätzlich zwei Bewertungsebenen:

- Lebenslange Kreditausfälle: Erwartete Kreditausfälle aufgrund möglicher Ausfallereignisse über die Gesamtlaufzeit eines Finanzinstruments
- 12-Monats-Kreditausfälle: Erwartete Kreditausfälle aufgrund möglicher Ausfallereignisse innerhalb der nächsten zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag,

Die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle ist anzuwenden, wenn das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswertes am Abschlussstichtag seit dem erstmaligen Ansatz signifikant gestiegen ist; ansonsten ist die Bewertung nach dem Konzept der 12-Monats-Kreditausfälle anzuwenden. Die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle ist jedoch immer für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und für vertragliche Vermögenswerte ohne eine wesentliche Finanzierungskomponente anzuwenden. Hieraus ergibt sich ein zusätzlicher Wertminderungsbedarf von rund TEUR 70. Für die übrigen finanziellen Vermögenswerte ergibt sich kein zusätzlicher Wertminderungsbedarf.

Die Klassifizierung finanzieller Verbindlichkeiten bleibt weitgehend unverändert.

Im Rahmen des Hedge Accounting wurden gegenüber IAS 39 weniger restriktive Regelungen eingeführt, mit denen die Risikomanagementaktivitäten eines Konzerns transparenter bilanziell abgebildet werden. Die TAG erwartet in diesem Zusammenhang keine wesentlichen Auswirkungen auf ihren Konzernabschluss.

Die Änderungen des IFRS 9 sind grundsätzlich rückwirkend anzuwenden. Der Konzern wird von der Ausnahme Gebrauch machen, Vergleichsinformationen für vorhergehende Perioden nicht anzupassen und sämtliche Effekte im Eigenkapital zum 1. Januar 2018 zu erfassen.

IFRS 15: Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Demnach sind Umsätze nach Maßgabe des Übergangs der Kontrolle an Gütern oder Dienstleistungen auf den Kunden in Höhe der erwarteten Gegenleistung zu realisieren. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse.

Das Geschäftsmodell des Konzerns besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen. Alle für die Immobilienbewirtschaftung wesentlichen Funktionen werden durch eigene Mitarbeiter wahrgenommen. Darüber hinaus werden in vielen Beständen Hausmeister- und Handwerkertätigkeiten übernommen, seit 2016 erfolgen zudem durch konzerneigene Tochtergesellschaften die Multimediaversorgung von Mietern und die gewerbliche Wärmelieferung (Energiemanagement) in konzerneigenen Beständen.

Die Vermietungsleistungen fallen als Leasingkomponenten in den Anwendungsbereich von IAS 17 bzw. ab 2019 unter IFRS 16. Hiervon zu trennen sind Nichtleasingkomponenten, d. h. insbesondere die Leistungen, die als Betriebskosten abgerechnet werden. Die Abrechnung der Betriebskosten wurde bislang als Nettoausweis saldiert unter den Aufwendungen aus Vermietung ausgewiesen. Nach IFRS 15 müssen die als Betriebskosten abgerechneten Leistungen dahingehend unterschieden werden, ob eine originäre Leistungserbringung als Prinzipal oder die Vermittlung einer Fremdleistung als Agent vorliegt.

Zu diesem Zweck wurden die Nebenkosten drei Kategorien zugeordnet:

- Eigenleistung
- Fremdleistung
- Keine Leistung / Weiterbelastungen

Auf Basis des IAS 18 wurde die Unterscheidung in Prinzipal- oder Agentenstellung bislang auf Basis der Chancen und Risiken der Leistungserbringung beurteilt. Mit der Einführung des IFRS 15 wird nunmehr entscheidend sein, ob eine Vertragspartei vor der Übertragung einer Leistung auf einen Kunden die Kontrolle über die Leistung besitzt. Die Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ erfüllt sein müssen, sind die primäre Verantwortung für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung. Darüber hinaus beinhalten die Betriebskosten auch Komponenten, die einem Mieter keinen separaten Nutzen stiften und somit keine abgrenzbaren Leistungen darstellen. Für diese Vertragsbestandteile erfolgt eine Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Komponenten auf Basis ihrer relativen Einzelveräußerungspreise.

Die TAG hat die Klassifizierung der Vertragskomponenten anhand des IFRS 15 noch nicht vollständig abgeschlossen. Die Auswirkungen auf die Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher noch nicht abschließend beurteilt. Aus der Erstanwendung des IFRS 15 ergeben sich jedoch keine Unterschiede hinsichtlich des Zeitpunkts oder der Höhe der Erfassung dieser Erlöse, und somit ergeben sich auch keine Auswirkungen auf das Eigenkapital zum 1. Januar 2018.

Für die Umsätze aus dem Verkauf von Immobilien ergeben sich basierend auf der Einschätzung des Konzerns keine Unterschiede hinsichtlich des Zeitpunkts oder der Höhe der zu erfassenden Umsatzerlöse.

Der Konzern beabsichtigt, bei der Erstanwendung die modifiziert retrospektive Methode anzuwenden und die Vergleichsperioden nicht anzupassen. Da es sich ausschließlich um Ausweisänderungen handelt, ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Eigenkapital zum 1. Januar 2018.

IFRS 16: Leasingverhältnisse

Mit der Einführung des IFRS 16 werden Ansatz, Bewertung und Ausweis sowie Angabepflichten zu Leasingverhältnissen neu geregelt. Für Leasinggeber ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Ein Leasingnehmer hat nunmehr grundsätzlich sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen. Ein Wahlrecht kann für kurzfristige oder geringwertige Verträge in Anspruch genommen werden.

Zu Beginn eines Leasingverhältnisses werden dabei das Nutzungsrecht an einem Vermögenswert und eine korrespondierende Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts aller relevanten Leasingzahlungen erfasst. Während in der Folge das Nutzungsrecht grundsätzlich planmäßig abgeschrieben wird, erfolgt die Fortschreibung der Leasingverbindlichkeit nach finanzmathematischen Methoden. Betrifft das Nutzungsrecht Renditeigenschaften, so erfolgt stattdessen eine Bilanzierung zum Zeitwert entsprechend IAS 40.

Grundsätzlich erwartet die TAG bei erstmaliger Anwendung des Standards eine Verlängerung der Bilanz aufgrund der Abbildung von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten. Dies wird entsprechend zu einer Verringerung der Eigenkapitalquote führen. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden im Wesentlichen Miet- und Raumkosten durch Abschreibungen auf das Nutzungsrecht und Zinsen auf die Leasingverbindlichkeit substituiert. Dies führt zu einer Erhöhung des EBITDA (bereinigt) und des operativen Cashflows. Grundsätzlich würde dies auch zu einer Erhöhung des FFO führen, eine Anpassung der Berechnungsschemata dieser Kennzahl wird derzeit diskutiert.

Die TAG hat noch nicht entschieden, welche Methode bzw. Vereinfachungen bei der Einführung des Standards angewendet werden. Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung kann daher derzeit noch nicht quantitativ bestimmt werden.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Ermessensentscheidungen

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

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften als Immobilien des Vorratsvermögens bzw. als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert.

Schätzungen

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

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen. Entsprechend werden Faktoren wie zukünftige Mieterträge oder anzuwendende Kalkulationszinssätze durch die TAG in Zusammenarbeit mit dem Sachverständigen geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Zusätzlich werden Transaktionskosten im nach Einschätzung der TAG wahrscheinlichen Umfang berücksichtigt. Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen zur Umstellung der Bewertung in den Erläuterungen zu Renditeliegenschaften. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag EUR 4.166,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3.777,8 Mio.).
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert dieser Immobilien EUR 48,1 Mio. (Vorjahr: EUR 51,7 Mio.).
- Im Rahmen der Überprüfung der anderen finanziellen Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres die Buchwerte, mit denen die Beteiligungen sowie sonstigen finanziellen Vermögenswerte (Ausleihungen) bilanziert werden, mit den beizulegenden Zeitwerten verglichen. Dabei wird die Angemessenheit der Wertansätze auf Basis der verfügbaren Informationen zu den Beteiligungsunternehmen sowie Darlehensnehmern beurteilt. Bei absehbaren Minderungen der beizulegenden Zeitwerte werden entsprechende Wertminderungen vorgenommen. Der Buchwert der anderen finanziellen Vermögenswerte beträgt zum Stichtag EUR 6,5 Mio. (Vorjahr: EUR 7,6 Mio.) und betrifft Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, Ausleihungen an diese Beteiligungsgesellschaften sowie sonstige langfristige Forderungen.
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mängelbeseitigungen, Schadensersatz und Prozessrisiken sowie Steuerrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf EUR 37,1 Mio. (Vorjahr: EUR 21,5 Mio.).

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar.

Renditeliegenschaften	TEUR
Stand per 01.01.2016	3.531.108
Zugang durch Kauf von Immobilien	106.852
Investitionen in Bestandsimmobilien	47.589
Übertragung in das Vorratsvermögen	-35.858
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-17.022
Veräußerungen	-20.149
Marktwertveränderungen	165.237
Stand per 31.12.2016	3.777.757
Zugang durch Kauf von Immobilien	181.842
Investitionen in Bestandsimmobilien	41.044
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-51.442
Veräußerungen	-78.687
Marktwertveränderungen	295.494
Stand per 31.12.2017	4.166.008

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind zum ganz überwiegenden Teil besichert, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen.

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

Renditeliegenschaften	2017 TEUR	2016 TEUR
Mieterlöse	284.848	269.630
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-54.881	-48.895
Gesamt	229.967	220.735

Die TAG hat zum 30. Juni 2017 und zum 31. Dezember 2017 durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen ihren gesamten Immobilienbestand bewerten lassen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt in der Regel zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinste Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert.

Die Summe aus den abgezinste Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinste potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts. Dieser Wert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles anfallenden Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen werden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 0,5 Prozentpunkte reduziert sich der beizulegende Zeitwert um EUR 405 Mio. (Vorjahr: EUR 326 Mio.), bei einer Minderung um 0,5 Prozentpunkte erhöht er sich um EUR 507 Mio. (Vorjahr: EUR 397 Mio.). Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen und Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

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

Segment	Berlin		Chemnitz		Dresden		Rhein / Ruhr		Erfurt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Marktwert (in EUR Mio.)	574,3	517,0	289,7	266,4	437,3	374,8	282,9	290,1	519,4	452,8
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	37,9	34,4	22,8	21,7	27,4	25,8	19,3	20,3	34,0	28,7
Leerstand (in %)	7,2	7,0	11,1	13,4	3,6	5,0	4,7	5,5	3,1	4,7
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	91	90	96	96	94	94	95	93	92	93
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,8	0,6	0,4	0,3	0,9	0,7	0,9	0,9	0,8	0,7
Instandhaltungskosten (in EUR/m²)	8,3	7,8	8,9	8,3	9,1	8,5	9,1	8,8	9,5	8,3
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	205	201	237	220	245	232	260	237	229	215
Struktureller Leerstand (in %)	3,5	3,9	4,7	5,4	3,0	3,1	2,0	2,1	2,2	2,5
Diskontierungszinssatz (in %)	5,5	5,6	5,8	6,2	5,4	6,1	5,5	6,1	5,5	6,0
Kapitalisierungszinssatz (in %)	4,5	5,0	5,4	5,9	4,5	5,4	4,6	5,1	4,6	5,3

Segment	Gera		Hamburg		Leipzig		Rostock		Salzgitter	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Marktwert (in EUR Mio.)	392,9	383,9	442,0	400,3	469,2	387,4	291,1	272,3	449,2	407,6
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	31,3	28,7	29,8	28,3	36,2	29,3	20,9	19,8	33,3	31,0
Leerstand (in %)	9,7	11,0	4,3	4,5	4,9	5,6	4,7	5,7	5,6	9,8
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	93	92	93	93	94	94	93	94	96	95
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,5	0,5	0,9	0,8	0,6	0,4	0,6	0,5	0,6	0,5
Instandhaltungskosten (in EUR/m²)	9,0	7,7	8,4	7,6	8,7	7,9	9,1	8,5	9,1	8,5
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	236	212	243	217	231	222	240	228	244	230
Struktureller Leerstand (in %)	5,0	5,1	2,0	2,4	4,6	4,8	3,3	3,4	2,8	4,3
Diskontierungszinssatz (in %)	5,9	6,1	5,5	5,6	5,7	5,9	5,5	6,0	5,5	6,0
Kapitalisierungszinssatz (in %)	5,4	5,6	4,5	4,7	5,1	5,4	4,9	5,5	4,9	5,5

Die dargestellten Bewertungsparameter beziehen sich auf die Bewertungsgutachten zum 31. Dezember 2017 bzw. zum 30. September 2016. Der Bewertung liegen jeweils Mieterlisten bzw. Leerstände zu vorausgegangenen Perioden zugrunde. Wertschwankungen bis zum jeweiligen Abschlussstichtag werden berücksichtigt, soweit Anzeichen für wesentliche Abweichungen erkennbar waren.

Darüber hinaus besteht das Segment Übrige, das überwiegend Restaktivitäten im Bereich Gewerbeimmobilien sowie die durch den Konzern betriebenen Serviced Apartments beinhaltet. Der Marktwert der dort enthaltenen Renditeliegenschaften beträgt EUR 18,2 Mio. (Vorjahr: EUR 25,2 Mio.).

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften) – Neuschätzung der zukünftigen Transaktionskosten und Umstellung der Bewertung

In den vergangenen Geschäftsjahren, so auch zum 31. Dezember 2016, wurden die Transaktionskosten bei der Bewertung der Renditeliegenschaften in Abhängigkeit vom jeweilig relevanten Markt bestimmt, wobei neben dem Asset-Deal-Markt auch der Share-Deal-Markt berücksichtigt wurde, auf dem auf Basis des geltenden Steuerrechts durch entsprechende Strukturierung einer Transaktion insbesondere die Grunderwerbsteuer vermieden werden kann. Der Share-Deal-Markt als vorteilhaftester Markt wurde entsprechend für die neuen Bundesländer außer Berlin sowie für Niedersachsen zugrunde gelegt, und die marktspezifischen Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers wurden hier mit 0,2 % in Abzug gebracht. Die für alle übrigen Bundesländer in Abzug gebrachten Transaktionskosten beliefen sich durchschnittlich auf 8,3 %.

Erstmals zum 30. Juni 2017 erfolgte eine Änderung im Hinblick auf die Schätzung dieser zukünftig zu erwartenden Transaktionskosten dahingehend, dass von nun an in allen Märkten einheitlich der Markt für Asset Deals zur Schätzung von Transaktionskosten zugrunde gelegt wird und somit einheitlich sämtliche bei Asset Deals anfallenden Transaktionskosten bei der Bewertung in Abzug gebracht werden. Diese Schätzungsänderung erfolgte im Wesentlichen vor dem Hintergrund zunehmender Unsicherheit über die künftige steuerliche Zulässigkeit von grunderwerbsteuerneutralen Übertragungen von Immobilien durch eine entsprechende Strukturierung als Share Deal. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich daher für alle Immobilien zum 31. Dezember 2017 durchschnittlich auf 7,8 %.

Durch die Umstellung der Bewertung (Neuschätzung der zukünftigen Transaktionskosten) entstand zum 30. Juni 2017 ein einmaliger Bewertungsverlust von EUR 256,5 Mio. Aus der regulär durchgeführten Bewertung zum 30. Juni und zum 31. Dezember 2017 ergab sich ein Bewertungsgewinn von EUR 551,6 Mio., so dass sich insgesamt ein Bewertungsergebnis für Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2017 von EUR 295,1 Mio. (Vorjahr: EUR 165,2 Mio.) ergibt.

Um die Effekte aus der Neuschätzung der Transaktionskosten zu verdeutlichen, wurde das Gliederungsschema der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erweitert. Die Position „Fair-Value-Änderung von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien“ wurde um zwei Unterpositionen ergänzt. Zum einen wurde der Vermerk „davon aufgrund geänderter Markteinschätzung hinsichtlich Erwerbsnebenkosten“ ergänzt, der den zuvor beschriebenen Einmaleffekt aus der veränderten Berücksichtigung von Transaktionskosten darstellt, zum anderen um den Vermerk „davon aufgrund anderer Marktparameter“, der den Effekt der übrigen Parameter wie z.B. die Veränderung der Yield Compression, der Leerstände oder der Nettokaltmieten zum Stichtag darstellt. Anpassungen der Vorjahresvergleichszahlen waren in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

2. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt:

Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR
Stand per 01.01.2016	8.018
Zugänge	585
Abgänge	-2
Stand per 31.12.2016	8.601
Zugänge	855
Abgänge	-108
Stand per 31.12.2017	9.348

Kumulierte Abschreibungen	TEUR
Stand per 01.01.2016	5.059
Zugänge	1.288
Abgänge	-2
Stand per 31.12.2016	6.345
Zugänge	1.286
Abgänge	-108
Stand per 31.12.2017	7.523

Buchwert 31.12.2016	2.256
Buchwert 31.12.2017	1.825

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte erfasst. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sind gegenwärtig nicht vorhanden.

3. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt:

Sachanlagen			
Anschaffungs- und Herstellungskosten	Immobilien TEUR	Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2016	11.494	8.334	19.828
Zugänge	0	4.094	4.094
Abgänge	0	-138	-138
Stand per 31.12.2016	11.494	12.290	23.784
Zugänge	0	9.579	9.579
Abgänge	0	-260	-260
Stand per 31.12.2017	11.494	21.609	33.103

Sachanlagen			
Kumulierte Abschreibungen	Immobilien TEUR	Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2016	1.222	3.938	5.160
Zugänge	198	1.545	1.743
Abgänge	0	-115	-115
Stand per 31.12.2016	1.420	5.368	6.788
Zugänge	294	2.269	2.563
Abgänge	0	-240	-240
Stand per 31.12.2017	1.714	7.397	9.111
Buchwert 31.12.2016	10.074	6.922	16.996
Buchwert 31.12.2017	9.780	14.212	23.992

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

4. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg, ist im laufenden Geschäftsjahr auf die Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg, angewachsen. In der Folge wurde die GIB GmbH zum 30. September 2017 aufgelöst und deren Liquidation eingeleitet. Die Anteile an der Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l., Luxemburg, werden aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen zur Erlösverteilung der Gesellschaft mit einem Wert von TEUR 0 angesetzt.

Beide Beteiligungen wurden entkonsolidiert und werden nunmehr als Beteiligungen ausgewiesen.

5. Andere finanzielle Vermögenswerte

Die anderen finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus den unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Anteilen an verbundenen Unternehmen, aus Minderheitsbeteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften, die in Vorjahren eingegangen wurden, und aus langfristigen Darlehen zusammen. Sie entwickelten sich wie folgt:

Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR
Stand per 01.01.2016	13.516
Zugänge	115
Abgänge	-5.445
Stand per 31.12.2016	8.186
Zugänge	14
Abgänge	-190
Stand per 31.12.2017	8.010

Kumulierte Abschreibungen	TEUR
Stand per 01.01.2016	560
Stand per 31.12.2016	560
Zugänge	913
Stand per 31.12.2017	1.473
Buchwert 31.12.2016	7.626
Buchwert 31.12.2017	6.537

6. Tatsächliche und latente Ertragsteueransprüche und -schulden

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

Latente Steuern	2017		2016		Veränderung
	TEUR Aktive	TEUR Passive	TEUR Aktive	TEUR Passive	
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	49.947	0	56.021	0	-6.074
Renditeliegenschaften	442	-364.861	793	-288.303	-76.909
Immaterielle Vermögenswerte	1	0	21	0	-20
Sachanlagen	0	-2	0	-4	2
Andere finanzielle Vermögenswerte	0	-930	0	-1.340	410
Verbindlichkeiten	832	-4.807	884	-2.968	-1.891
Rückstellungen	4.029	-199	1.103	-76	2.803
Derivative Finanzinstrumente	2.072	0	330	0	1.742
Summe	57.323	-370.799	59.152	-292.691	-79.937
Saldierung	-11.889	11.889	-20.357	20.357	-
Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz	45.434	-358.910	38.795	-272.334	-
Veränderung 2017					-79.937
davon erfolgsneutral:					-149
davon erfolgswirksame Veränderungen:					-79.788

Die erfolgsneutralen Sachverhalte beinhalten die im Eigenkapital erfassten Effekte aus dem Hedge Accounting.

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

Ertragsteuern	2017 TEUR	2016 TEUR
Laufendes Steuerergebnis	-3.057	-1.715
Latente Steuern	-79.788	-44.300
Gesamt	-82.845	-46.015

Die laufenden Ertragsteuern enthalten neben den Steueraufwendungen für das Jahr 2017 einen Steuerertrag für Vorjahre in Höhe von TEUR 588 (Vorjahr: TEUR 544). Ein latenter Steuerertrag betrifft in Höhe von TEUR 686 Vorperioden (Vorjahr: Aufwand TEUR 94). In Höhe von TEUR 73.714 (Vorjahr: TEUR 47.307) resultiert ein latenter Steueraufwand aus der Veränderung temporärer Differenzen. Der Aufwand aus der Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge beträgt TEUR 6.074 (Vorjahr: Ertrag TEUR 3.007).

Wie im Vorjahr beinhalten die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Ertragsteuererstattungsansprüche überwiegend Erstattungen zur Kapitalertragsteuer. Die Veränderung der Ertragsteuerschulden enthält im Wesentlichen Aufwendungen für Ertragsteuern für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von TEUR 1.593 (Vorjahr: TEUR 2.257). Die übrigen Verbindlichkeiten entfallen auf Ertragsteuern für Vorjahre.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis	2017 TEUR	2016 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	396.519	246.694
Erwartetes Steuerergebnis (32,275 %)	-127.976	-79.620
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	1.274	450
Wertberichtigungen auf latente Steuern sowie Nutzung bislang nicht erfasster Verlust-/Zinsvorräte	-809	1.281
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht-abzugsfähige Aufwendungen	-3.276	-3.803
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	51.038	37.451
Konsolidierungsergebnisse	-1.548	-1.214
Übrige	-1.548	-560
Tatsächliches Steuerergebnis	-82.845	-46.015

Der Effekt aus der Gewerbesteuerfreistellung resultiert insbesondere aus der sogenannten „erweiterten Kürzung“ des Gewerbeertrags. Diejenigen Gesellschaften, die ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen, haben die Möglichkeit, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, sodass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz in %	2017	2016
Körperschaftsteuer	15,000	15,000
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuer	16,450	16,450
Gesamt	32,275	32,275

Die rechnerische Konzernsteuerquote für das Geschäftsjahr beträgt 20,89 % (Vorjahr: 18,65 %). Der Anstieg ist insbesondere darauf zurück zu führen, dass im Vergleich zum Vorjahr ein größerer Anteil des Neubewertungsergebnisses auf gewerbesteuerlich nicht erweitert kürzende Gesellschaften entfällt.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorräte zur Körperschaftsteuer von EUR 185 Mio. (Vorjahr: EUR 178 Mio.) und zur Gewerbesteuer von EUR 172 Mio. (Vorjahr: EUR 158 Mio.) sowie Zinsvorräte in Höhe von EUR 6 Mio. (Vorjahr: EUR 17 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint. Der Gesamtbetrag nicht erfasster temporärer Differenzen, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen stehen, beträgt EUR 56 Mio. (Vorjahr: EUR 42 Mio.). Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung dieser Anteile derzeit nicht geplant ist.

7. Immobilien des Vorratsvermögens und andere Vorräte

Die Veränderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres sind nachfolgend dargestellt:

Immobilien des Vorratsvermögens	TEUR
Stand per 01.01.2016	12.809
Zugänge	8.600
Wertminderung	-2.150
Abgänge	-3.427
Übertragungen aus den Renditeliegenschaften	35.858
Stand per 31.12.2016	51.690
Zugänge	1.237
Wertminderung	-2.451
Abgänge	-2.327
Stand per 31.12.2017	48.149

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

Die innerhalb des Vorratsvermögens ausgewiesenen Immobilien sind zum Stichtag in Höhe von TEUR 4.673 (Vorjahr: TEUR 9.382) durch Grundpfandrechte oder die Abtretung von Mieteinnahmen besichert. Der Posten enthält auch Immobilien, deren Veräußerung voraussichtlich erst nach mehr als zwölf Monaten erfolgen wird.

Die anderen Vorräte enthalten im Wesentlichen Heizmaterial.

8. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2017 TEUR	2016 TEUR
Forderungen aus Vermietung	7.749	11.008
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	125	2.250
Übrige	842	1.384
Gesamt	8.716	14.642

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

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

Einzelwertberichtigungen	TEUR
Stand per 01.01.2016	12.110
Verbrauch	-5.421
Auflösung	-4.605
Zugänge	7.593
Erstkonsolidierung	389
Stand per 31.12.2016	10.066
Verbrauch	-3.629
Auflösung	-4.725
Zugänge	9.319
Stand per 31.12.2017	11.031

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Mieter in Höhe von TEUR 6.415 (Vorjahr: TEUR 4.735) ergebniswirksam erfasst.

9. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2017 TEUR	2016 TEUR
Weiterbelastbare Verpflichtungen für Pensionen	4.258	4.396
Darlehen an Minderheitsgesellschafter	3.600	3.004
Überzahlungen an Lieferanten	2.152	2.781
Übrige	1.314	900
Gesamt	11.324	11.081

Die Darlehen an Minderheitsgesellschafter sind im Wesentlichen durch Verpfändung von Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften besichert.

10. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Die Kapitalflussrechnung enthält Bank- und Kassenguthaben abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten. Insofern unterscheiden sich die liquiden Mittel in der Kapitalflussrechnung von den in der Konzernbilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln. Zur Überleitung wird auf den Abschnitt „Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung“ verwiesen.

Innerhalb der liquiden Mittel stehen zum Stichtag Bankguthaben von TEUR 14.422 (Vorjahr: TEUR 7.441) nicht zur freien Verfügung. Der ausgewiesene Betrag betrifft vorübergehend nicht frei verfügbare Zahlungseingänge aus Verkäufen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen kurzfristig verpfändete Bankguthaben.

11. Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betreffen in voller Höhe Renditeliegenschaften und beinhalten im Wesentlichen ein Portfolio in Berlin mit einem Wert von EUR 36,1 Mio., eine Gewerbeimmobilie in Köln mit EUR 7,5 Mio. sowie ein Portfolio in Halle mit einem Wert von EUR 6,6 Mio. Zu diesen Veräußerungen wurden bereits Kaufverträge beurkundet, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird nach dem Stichtag erwartet.

Im Vorjahr waren im Wesentlichen zwei Gewerbeimmobilien aus dem Segment Übrige mit rund EUR 12 Mio. enthalten.

12. Eigenkapital

Grundkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2017 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr EUR 146.498.765,00. Das Grundkapital ist unverändert eingeteilt in 146.498.765 Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Eigene Aktien

Durch Beschlussfassungen der ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Juni 2014 wurde die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 12. Juni 2019 eigene Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2015 Gebrauch gemacht und 13.127.178 Aktien zurückerworben, wovon zum 31. Dezember 2016 noch 4.095.124 Stück im Bestand einer 100%igen Tochtergesellschaft gehalten wurden. Im März 2017 platzierte die TAG diese eigenen Aktien zum Preis von EUR 12,48 je Aktie. Hieraus resultierte, nach Abzug der mit der Platzierung verbundenen Kosten, eine Erhöhung des Eigenkapitals um EUR 50,4 Mio.

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

Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene gezeichnete Kapital beträgt entsprechend EUR 146.438.765,00 (Vorjahr: EUR 142.343.641,00).

Genehmigtes Kapital

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 29 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29 Mio. neuen Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Alle weiteren genehmigten Kapitalien wurden aufgehoben.

Bedingtes Kapital

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 wurde der Vorstand zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen in einem Volumen von bis zu EUR 500 Mio. bis zum 15. Mai 2022 ermächtigt. Zur Bedienung dieser Verpflichtung wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 29 Mio. bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017/I). Alle weiteren Ermächtigungen bzw. bedingten Kapitalien wurden aufgehoben.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert im Wesentlichen aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen aus Vorjahren sowie aus Entnahmen zum Ausgleich handelsrechtlicher Jahresfehlbeträge. Ferner werden in diesem Posten Effekte aus Anteilsauf- und -abstockungen ohne Statuswechsel ausgewiesen. Zur Entwicklung der Kapitalrücklage im abgelaufenen Geschäftsjahr wird auch auf die Konzerneigenkapitalentwicklung verwiesen.

Andere Rücklagen

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

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

Rücklage für Hedge Accounting	TEUR
Bestand 01.01.2016	-2.446
Unrealisierte Gewinne und Verluste	3.260
Ergebniswirksam erfasst	-905
Latenter Steuereffekt	-572
Bestand zum 31.12.2016	-663
Unrealisierte Gewinne und Verluste	1.030
Ergebniswirksam erfasst	-330
Latenter Steuereffekt	-149
Bestand zum 31.12.2017	-112

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

Kumuliertes Konzernergebnis

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Konzerneigenkapitalentwicklung dargestellt. Der Vorstand der TAG plant, vorbehaltlich der hierfür erforderlichen Zustimmung des Aufsichtsrats, für das Geschäftsjahr 2017 eine Dividende von EUR 0,65 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,57 je Aktie) der Hauptversammlung zur Ausschüttung vorzuschlagen.

Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter

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

Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter.

13. Finanzverbindlichkeiten

Die Entwicklung der Finanzierungsverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar.

Finanzielle Verbindlichkeiten in TEUR	01.01.17	Cashflow aus Finan- zierungs- tätigkeit	Ände- rungen des Zeit- werts	Sonstige		31.12.17
				Zinsauf- wand	"gezahlte Zinsen"	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.826.441	100.016	0	56.479	-47.500	1.935.436
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	443.726	-125.444	0	24.517	-20.578	322.221
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	255.175	0	1.000	0	256.175
Derivative Finanzinstrumente	3.955	3.945	1.492	14	-1.048	8.358
Gesamt	2.274.122	233.692	1.492	82.010	-69.126	2.522.190

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie die Abtretung von Mieteinnahmen und die Verpfändung von Anteilen an verbundenen Unternehmen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

Unternehmensanleihen

Die im August 2013 ausgegebene und im Februar 2014 aufgestockte Anleihe im Volumen von insgesamt EUR 310 Mio. wird mit nominal 5,125 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit von fünf Jahren bis 2018. Das zum Stichtag noch ausstehende Nominalvolumen dieser Unternehmensanleihe beträgt EUR 191,0 Mio.

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

Die zum Stichtag abgegrenzten Zinsen werden unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Wandelanleihen

Im August 2017 hat die TAG eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nominalwert von EUR 262 Mio. platziert. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit einem Kupon von 0,625 % p. a. verzinst. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 17,9331.

Aufgrund einer Barausgleichsoption seitens der TAG beinhaltet die Wandelschuldverschreibung bilanziell keine Eigenkapitalkomponente. Stattdessen wird das neben dem Basisinstrument bestehende Wandlungsrecht als eingebettetes Derivat getrennt als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen.

Derivative Finanzinstrumente

In den derivativen Finanzinstrumenten ist der Marktwert des Wandlungsrechts aus der Wandelschuldverschreibung abgebildet. Der Wert dieses Derivats zum Ausgabezeitpunkt betrug TEUR 3.945, der Wert erhöhte sich zum 31. Dezember 2017 auf TEUR 6.339.

Weiterhin ist unter den derivativen Finanzinstrumente eine Kaufpreisgarantie in Höhe von TEUR 1.600 (Vorjahr: TEUR 2.502) enthalten, die bei der Veräußerung von Anteilen an einer Tochtergesellschaft eingeräumt wurde, und durch die die TAG im Falle einer Wertminderung bei einer potenziellen Weiterveräußerung der Anteile zu einem finanziellen Ausgleich verpflichtet ist.

Daneben bestehen Verbindlichkeiten aus negativen Marktwerten von Zinssicherungsinstrumenten, deren Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Zu weiteren Erläuterungen verweisen wir auf die Ausführungen zu Marktrisiken.

14. Rückstellungen für Pensionen

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

Entwicklung der bilanzierten Nettoschuld	TEUR
Bilanzansatz zum 01.01.2016	6.020
Aufwandswirksame Zuführung	311
Erfolgsneutrale Zuführung (Rückerstattungsanspruch)	159
Rentenzahlung	-358
Bilanzansatz zum 31.12.2016	6.132
Aufwandswirksame Zuführung	111
Erfolgsneutrale Zuführung (Rückerstattungsanspruch)	67
Rentenzahlung	-368
Bilanzansatz zum 31.12.2017	5.942

Ein Anteil von TEUR 4.258 (Vorjahr: TEUR 4.396) dieser Verpflichtung betrifft Ansprüche gegenüber einer in Vorjahren erworbenen Tochtergesellschaft, für die ein Recht zur Weiterbelastung an die vorherige Anteilseignerin besteht. Ein entsprechender Anspruch auf Rückerstattung ist unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die Zuführung des Geschäftsjahres beinhaltet im Wesentlichen den Aufzinsungseffekt sowie versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste. Da der korrespondierende Rückerstattungsanspruch sich entsprechend mitentwickelt, werden die Effekte im Wesentlichen erfolgsneutral erfasst. Darüber hinausgehende Effekte werden im Zinsaufwand abgebildet.

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

Pensionsrückstellungen	2017	2016
Rechnungszinssatz in %	1,69	1,57
Gehaltsdynamik in %	1,50	1,50
Rentenalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von TEUR 363 (Vorjahr: TEUR 356) innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Der Ausweis dieser Beträge erfolgt einheitlich mit den anderen Pensionsverpflichtungen unter den langfristigen Verbindlichkeiten.

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht wie im Vorjahr der in der Konzernbilanz erfassten Schuld. Zum jeweiligen Abschlussstichtag betrug der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung TEUR 6.020 in 2015, TEUR 6.317 in 2014, TEUR 5.618 in 2013 und TEUR 5.126 in 2012.

15. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Dieser Posten enthält im Wesentlichen eine in 2023 fällig werdende Restkaufpreisverpflichtung für ein Erbbaurecht von TEUR 3.354 (Vorjahr: TEUR 3.297) sowie Verpflichtungen für Garantiedividenden von nicht-beherrschenden Gesellschaftern von TEUR 3.243 (Vorjahr: TEUR 4.060).

16. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 01.01.2017	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2017
Ausstehende Rechnungen	13.548	11.401	1.922	19.421	19.646
Grunderwerbsteuerrisiken	0	0	0	8.500	8.500
Schadensersatz- und Prozessrisiken	3.030	224	344	1.559	4.021
Tantieme	2.831	1.977	0	866	1.720
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	638	594	44	835	835
Übrige	1.474	1.053	243	2.217	2.395
Gesamt	21.521	15.249	2.553	33.398	37.117

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen betrifft im Wesentlichen zum Stichtag noch nicht erhaltene Rechnungen für laufende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, mit deren Inanspruchnahme überwiegend kurzfristig gerechnet wird.

Die steuerlichen Risiken betreffen grunderwerbsteuerliche Risiken bezüglich Anteilserwerben aus den Geschäftsjahren 2011 und 2012.

Die Rückstellung für Schadensersatz- und Prozessrisiken betrifft überwiegend mögliche Inanspruchnahmen aus bereits in Vorjahren abgeschlossenen Baurägermaßnahmen, deren Ausgang von laufenden Gerichtsverfahren abhängig sein wird. Ein Zinseffekt wurde nicht berücksichtigt.

17. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

18. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Entwicklung dieser Posten stellt sich wie folgt dar:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2017 TEUR	2016 TEUR
Andienungsrechte von nicht-beherrschenden Gesellschaftern	18.763	18.576
Mieterguthaben aus Vorauszahlungen und Betriebskostenabrechnungen	10.185	14.385
Steuerverbindlichkeiten	2.108	508
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	2.087	2.087
Abgrenzungsposten	859	1.107
Garantiedividende	827	754
Erhaltene Anzahlungen auf Immobilienverkäufe	285	8.975
Sonstige	6.372	4.119
Gesamt	41.486	50.511

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

19. Mietergebnis

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

Aufwendungen aus Vermietung	2017 TEUR	2016 TEUR
Instandhaltungsaufwendungen	29.135	24.982
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	13.993	15.560
Betriebskosten Leerstand	7.574	10.554
Wertminderungen Mietforderungen	6.415	4.735
Gesamt	57.117	55.831

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten u. a. die Bestandsveränderung noch nicht abgerechneter, umlagefähiger Heiz- und Betriebskosten des Geschäftsjahres und abgerechneter Heiz- und Betriebskosten des Vorjahres. Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten wurden mit den Aufwendungen saldiert.

20. Verkaufsergebnis

Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Verkaufsergebnis	2017 TEUR	2016 TEUR
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	96.914	45.796
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-97.399	-45.147
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-485	649
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	3.395	5.639
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-2.886	-4.493
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	509	1.146
Gesamt	24	1.795

Die wesentlichen Verkäufe des Geschäftsjahres 2017 betreffen, neben dem laufenden, kleinteiligeren Verkauf von einzelnen Wohnungen und Mehrfamilienhäusern, ein Portfolio in Freiburg zu einem Kaufpreis von EUR 59,0 Mio., das dem Segment Rhein-Ruhr zugeordnet war. Im Vorjahr entfielen die Erlöse auf den Verkauf diverser Einzelwohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser sowie auf einzelne Gewerbeimmobilien in mehreren Segmenten.

Die Aufwendungen entsprechen überwiegend dem Bestandseinsatz der im Geschäftsjahr verkauften Immobilien. Sie entsprechen damit in Bezug auf die Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien im Wesentlichen den Aufwendungen für verkaufte Vorräte, die erfolgswirksam erfasst werden.

21. Dienstleistungsergebnis

Das Dienstleistungsergebnis verteilt sich auf die unterschiedlichen Serviceleistungen des TAG Konzerns wie folgt:

Umsätze aus Dienstleistungen	2017 TEUR	2016 TEUR
Energiemanagement	12.932	4.455
Hausmeister Tätigkeiten	7.843	5.249
Multimediaservice	7.862	123
WEG-Verwaltung	1.802	1.625
Handwerkerservice	2.352	1.425
Sonstige	307	384
Gesamt	33.098	13.261
Aufwendungen aus Dienstleistungen		
Energiemanagement	10.817	3.622
Hausmeister Tätigkeiten	1.667	1.119
Multimediaservice	4.196	16
WEG-Verwaltung	2	80
Handwerkerservice	1.023	635
Sonstige	135	145
Gesamt	17.840	5.617
Dienstleistungsergebnis	15.258	7.644

Weitere im Bereich Dienstleistungen angefallene Aufwendungen werden unter den jeweiligen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (z. B. im Personalaufwand) ausgewiesen.

22. Sonstige betriebliche Erträge

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

Sonstige betriebliche Erträge	2017 TEUR	2016 TEUR
Auflösung von Rückstellungen	1.362	1.715
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.043	566
Erträge aus wertberechtigten Forderungen	244	309
Sonstige periodenfremde Erträge	1.019	1.051
Übrige	1.992	436
Gesamt	5.660	4.077

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

23. Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
Bewertungsergebnis Bestandsimmobilien	295.134	161.504
- davon aufgrund geänderter Markteinschätzung hinsichtlich Erwerbsnebenkosten	-256.496	0
- davon aufgrund Veränderung anderer Marktparameter	551.630	161.504
Bewertungsgewinne aus Immobilienkäufen	360	3.733
Vorratsimmobilien		
Wertminderung	-2.451	-2.150
- davon aufgrund geänderter Markteinschätzung hinsichtlich Erwerbsnebenkosten	-164	0
- davon aufgrund Veränderung anderer Marktparameter	-2.287	-2.150
Gesamt	293.043	163.087

24. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand	2017 TEUR	2016 TEUR
Operativ tätige Mitarbeiter	24.228	22.137
Verwaltung und Zentralbereiche	9.219	10.622
Hausmeister	6.389	4.462
Handwerker	1.531	835
Gesamt	41.367	38.056

25. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2017 TEUR	2016 TEUR
Zuführung zur Rückstellung für Grunderwerbsteuerrisiken	8.500	0
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	5.030	5.365
Raumkosten	1.943	1.963
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1.410	1.480
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1.408	1.393
Personalnebenkosten	1.236	1.206
EDV-Kosten	1.204	1.036
Investor Relations	563	923
Versicherungen	493	519
Nebenkosten des Geldverkehrs	467	659
Werbekosten	454	656
Beiträge und Spenden	441	381
Übrige	2.638	3.116
Gesamt	25.787	18.697

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für IT-Hardware, Kraftfahrzeuge und die Anmietung von Büroräumen von TEUR 2.748 (Vorjahr: TEUR 2.900) erfasst.

26. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

Finanzergebnis in TEUR	2017 TEUR	2016 TEUR
Beteiligungsergebnis	3.556	351
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-7	-11
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-945	0
Zinsertrag	3.035	2.776
Zinsaufwand	-88.022	-92.603
Finanzergebnis	-82.383	-89.487
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Anleihen	1.095	1.242
Vorfälligkeitsentschädigungen	14.417	10.456
Sonstige nicht- zahlungswirksame Posten (z. B. Derivative)	178	1.966
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmalrechnung)	-66.693	-75.823

Die Beteiligungserträge von TEUR 3.556 (Vorjahr: TEUR 351) entfallen auf langfristig gehaltene Minderheitsbeteiligungen, ebenso wie die Abschreibung auf Finanzanlagen.

27. Ergebnis je Aktie

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

Ergebnis je Aktie	2017	2016
Konzernergebnis (in TEUR)		
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile	311.091	201.368
Aufwendungen auf Wandelanleihen	2.299	2.490
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile (verwässert)	313.390	203.858
Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	145.709	135.666
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	4.883	5.146
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	150.592	140.812
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
unverwässert	2,14	1,48
verwässert	2,08	1,45

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung stellt die Zahlungsströme des Geschäftsjahres unterteilt nach laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit dar. Dabei werden Zahlungsströme der Investitions- und Finanzierungstätigkeit direkt dargestellt, während hinsichtlich des operativen Teils nach der indirekten Methode verfahren wird.

Der zum Stichtag ausgewiesene Finanzmittelfonds enthält alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben und Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten sowie, allerdings nur in geringem Umfang, Kassenbestände und setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzmittelfonds	2017 TEUR	2016 TEUR
Liquide Mittel lt. Bilanz	263.669	74.487
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-14.422	-7.441
Finanzmittelfonds	249.247	67.046

ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Die TAG verfolgt eine regionale Steuerung ihres Wohnimmobilienportfolios und gliedert ihren Immobilienbestand in die Segmente Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rhein-Ruhr, Rostock, Salzgitter und Übrige. Die Kategorie „Übrige“ enthält neben dem Dienstleistungsgeschäft auch die Restaktivitäten im Bereich Gewerbeimmobilien sowie die durch den Konzern betriebenen Boardinghäuser.

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

Die Darstellung erfolgt analog zur internen Berichterstattung, indem das Segmentergebnis I unter Berücksichtigung direkt den LIM-Regionen zurechenbarer Personalkosten und weiterer betrieblicher Kosten in ein Segmentergebnis II übergeleitet wird.

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

Segmentergebnis in TEUR	2017 TEUR	2016 TEUR
Segmentergebnis II	198.013	189.502
Aktivierte Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	27.658	25.205
Nicht-zugeordnete Betriebskosten Leerstand	-7.574	-10.554
Verkaufsergebnis	24	1.795
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	293.043	163.087
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-24.993	-23.015
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-3.849	-3.031
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	-3.420	-6.808
Finanzergebnis	-82.383	-89.487
EBT	396.519	246.694

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

ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Risiken durch Finanzinstrumente

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

Kapitalrisikomanagement

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

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

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

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

Eigenkapitalquote	2017 TEUR	2016 TEUR
Eigenkapital	1.646.648	1.365.568
Bilanzsumme	4.634.540	4.016.767
Eigenkapitalquote in %	35,5	34,0

Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Schulden

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

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

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

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

	Bemessungshierarchie	2017 TEUR	2016 TEUR
Aktiva			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	4.166.008	3.777.757
Derivative ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	0	5
Passiva			
Derivative ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	8.163	2.701
Derivative mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	195	1.254

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

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

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

31. Dezember 2017	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie*	Zeitwert TEUR	Bemessungs- hierarchie
Aktiva				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	6.256	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	281	LaR	281	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.716	LaR	8.716	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.324	LaR	11.324	Stufe 2
Liquide Mittel	263.669	LaR	263.669	Stufe 2
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.935.436	AmC	1.973.186	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	322.221	AmC	327.472	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	256.175	AmC	267.792	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	6.648	AmC	6.648	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.794	AmC	7.794	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	41.486	AmC	41.486	Stufe 2
31. Dezember 2016				
Aktiva				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	7.345	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	281	LaR	281	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.642	LaR	14.642	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.081	LaR	11.081	Stufe 2
Liquide Mittel	74.487	LaR	74.487	Stufe 2
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.826.441	AmC	1.867.724	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	443.726	AmC	453.299	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7.478	AmC	7.478	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.857	AmC	11.857	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	50.511	AmC	50.511	Stufe 2

* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden)

Die Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Es handelt sich um nicht-börsennotierte Anteile, und es besteht kein aktiver Markt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht konsolidierte Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten, die im Immobilienbereich tätig sind. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Der beizulegende Zeitwert der anderen finanziellen Vermögenswerte entspricht dem Barwert der erwarteten Zahlungen unter Berücksichtigung laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen. Entsprechend erfolgt auch die Bewertung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der übrigen langfristigen Verbindlichkeiten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen (soweit im Anwendungsbereich von IFRS 7). Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzins.

Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

Die Nettogewinne und –verluste aus Finanzinstrumenten verteilen sich auf die jeweiligen IAS 39-Bewertungskategorien wie folgt:

	IAS 39 Kategorie*	Zinsen TEUR	Wertbe- richtigungen TEUR	Ausbuchung Verbindlich- keiten TEUR	Sonstige TEUR
31. Dezember 2017					
Darlehen und Forderungen	LaR	1.545	-6.171	0	0
Beteiligungen	AfS	0	0	0	3.556
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	-83.904	0	1.043	0
Derivative Finanzinstrumente ohne Sicherungsbeziehung	HfT	-1.497	0	0	0
31. Dezember 2016					
Darlehen und Forderungen	LaR	1.631	-4.426	0	0
Beteiligungen	AfS	0	0	0	351
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	-87.132	0	566	0
Derivative Finanzinstrumente ohne Sicherungsbeziehung	HfT	239	0	0	0

* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden); HfT: Held for Trading (zu Handelszwecken gehalten)

Ziele des Finanzrisikomanagements

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten Marktrisiken hinsichtlich Zinsen und Aktienkursen, das Ausfallrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Liquiditätsrisiko.

Marktrisiken

Die Aktivitäten des Konzerns sind finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum überwiegenden Teil werden langfristige Bankkredite nur mit einer fixen Verzinsung abgeschlossen, in geringem Umfang bestehen variabel verzinsliche Darlehen, die dann mithilfe eines derivativen Finanzinstruments (in der Regel Zinsswaps) in einen Festzinssatz umgewandelt wird. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen verfügen ausschließlich über feste Zinssätze.

Zum 31. Dezember 2017 bestehen in Sicherungsbeziehungen einbezogene Zinsswaps mit einem Nominalvolumen von TEUR 6.125 (Vorjahr: TEUR 44.597), die in bis zu einem Jahr mit TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 30.284) bzw. in ein bis fünf Jahren mit TEUR 6.125 (Vorjahr: TEUR 14.313) fällig werden. Die abgesicherten Zahlungsströme werden im Wesentlichen zu gleichen Zeitpunkten eintreten und im Periodenergebnis berücksichtigt. Der negative Marktwert dieser Zinsswaps beträgt TEUR 195 (Vorjahr: TEUR 1.303). Nicht in Sicherungsbeziehungen eingebundene Zinsswaps bestehen mit einem Nominalvolumen von TEUR 8.019 (Vorjahr: TEUR 6.183) und einer Restlaufzeit jeweils von unter einem Jahr. Der negative Marktwert dieser Zinsswaps beträgt TEUR 224 (Vorjahr: TEUR 203). Daneben besteht unverändert zum Vorjahr ein Cap mit einem Nominalvolumen von TEUR 8.945 (Vorjahr: TEUR 9.281) und einem Marktwert von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 4), der nicht in eine Sicherungsbeziehung eingebunden ist.

Bezogen auf die bestehenden derivativen Finanzinstrumente würde ein Anstieg bzw. Rückgang des Zinsniveaus um 0,5 % zu einer Erhöhung bzw. Minderung des Marktwerts um jeweils EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) führen. Demgegenüber bestehen zum 31. Dezember 2017 variabel verzinsliche Darlehen mit einem Nominalwert von rund EUR 40,2 Mio. (Vorjahr: EUR 211,6 Mio.). Bezogen auf diese Darlehen würde ein Anstieg bzw. Rückgang des Zinsniveaus um 0,5 % zu einer Erhöhung bzw. Minderung des jährlichen Zinsaufwands um jeweils EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.) führen. Die beschriebenen Effekte bezüglich der Zinssicherungsgeschäfte und der variabel verzinslichen Darlehen würden sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten auf die Rücklage Hedge Accounting im Eigenkapital oder unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Weiterhin enthalten die derivativen Finanzinstrumente mit EUR 6,3 Mio. das Wandlungsrecht der in 2017 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung sowie die mit EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2,5 Mio.) bilanzierte Kaufpreisgarantie bzw. Verpflichtung zum potenziellen Ausgleich einer Wertminderung bei einer Tochtergesellschaft. Diese Derivate unterliegen neben einem Zinsänderungsrisiko auch einem Aktienkursrisiko. Bei einer Erhöhung bzw. Minderung des Zinsniveaus um 0,5 % würde sich die Verpflichtung aus diesen beiden Finanzinstrumenten insgesamt um EUR 0,5 Mio. erhöhen bzw. um EUR 0,3 Mio. mindern, ein Anstieg bzw. Rückgang des Aktienkursniveaus um 5 % würde zu einer Erhöhung um EUR 2,6 Mio. bzw. einer Minderung um EUR 1,9 Mio. der Verpflichtung führen. Die Veränderung würden sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von latenten Steuereffekten in gleicher Höhe auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Ausfallrisikomanagement

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien und, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten ein, um die Risiken eines Verlustes aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern.

Der Konzern verwendet verfügbare Finanzinformationen sowie seine eigenen Handelsaufzeichnungen, um seine Kunden zu bewerten. Das Risikoexposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht.

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

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

Zu Absicherung von Ausfallrisiken bei derivativen Finanzinstrumenten wurden mit sämtlichen emittierenden Banken standardisierte Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte abgeschlossen, aus denen sich ein bedingter Anspruch z.B. im Insolvenzfall, auf Verrechenbarkeit ableiten lässt. Die Kriterien für eine bilanzielle Saldierung sind dabei nicht erfüllt. Für die im Vorjahr ausgewiesenen aktiven derivativen Finanzinstrumente von TEUR 4 bestanden keine Möglichkeiten zur nicht-bilanziellen Saldierung.

Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien bei Banken sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Die folgenden Tabellen zeigen die undiskontierten Cashflows der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des Konzerns, basierend auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann.

Restlaufzeit finanzieller Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2017 TEUR	2016 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	77.399	150.683
1 bis 5 Jahre	398.614	585.334
über 5 Jahre	1.459.423	1.090.424
Gesamt	1.935.436	1.826.441

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten innerhalb eines Jahres von EUR 27 Mio. (Vorjahr: EUR 46 Mio.), innerhalb von mehr als einem aber weniger als fünf Jahren von EUR 85 Mio. (Vorjahr: EUR 118 Mio.) und nach mehr als fünf Jahren von EUR 156 Mio. (Vorjahr: EUR 254 Mio.).

Die Rückzahlung der Unternehmensanleihe über EUR 191 Mio. (Vorjahr: EUR 310 Mio.) erfolgt in 2018, die der Unternehmensanleihe über EUR 125 Mio. in 2020. Die in 2017 ausgegebene Wandelanleihe wird, sofern keine Wandlungen erfolgen, in 2022 fällig. Zusätzlich fallen voraussichtlich Zinsen innerhalb eines Jahres von EUR 16 Mio. (Vorjahr: EUR 21 Mio.) und innerhalb von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von EUR 16 Mio. (Vorjahr: EUR 30 Mio.) an.

Andere finanzielle Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen Beteiligungen mit einer unbestimmten Laufzeit. Alle übrigen finanziellen Vermögenswerte sind innerhalb eines Jahres fällig.

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund EUR 73 Mio. (Vorjahr: EUR 7 Mio.). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

Finanzierungsrisiko

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

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 1.504 Mio. (Vorjahr EUR 1.409 Mio.), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 wurden wie im Vorjahr alle wesentlichen Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten.

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

Sicherheiten

Der Konzern hält Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Sichteinlagen und Sparguthaben) von Mietern in Höhe von EUR 40,2 Mio. (Vorjahr: EUR 42,7 Mio.). Die vertraglichen Bestimmungen sehen vor, dass Mietsicherheiten in Höhe von höchstens einer dreifachen Monatsmiete erbracht werden.

SONSTIGE ANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen in TEUR	2017	2016
Mieten Geschäftsräume	2.476	2.993
Übrige (z. B. Verwalterverträge, Leasing, Mietgarantien)	4.581	5.033
Gesamt	7.057	8.026

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 3.866 (Vorjahr: TEUR 3.702) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 3.192 (Vorjahr: TEUR 4.128) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 197) hat eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Eventualverbindlichkeiten

Die TAG hat in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 mehrere Transaktionen, die der Übernahme von Immobiliengesellschaften dienten, in gesellschaftsrechtlichen Strukturen vorgenommen, die den jeweiligen Anteilserwerb grunderwerbsteuerfrei stellen sollten. Die Anteilserwerbe erfolgten dabei unter Einbindung einer zwischengeschalteten Personengesellschaft. Zum Zeitpunkt der Durchführung der Transaktionen wurde die Grunderwerbsteuerfreiheit dieser Transaktionen aus den gesetzlichen Vorschriften und aus der zum damaligen Zeitpunkt veröffentlichten Rechtsprechung bzw. einem hierzu ergangenen Erlass der Finanzverwaltung abgeleitet und in verschiedenen Fällen mit den Finanzämtern abgestimmt.

Mit einem zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 veröffentlichten Urteil aus dem September 2017 hat der Bundesfinanzhof (BFH) seine Rechtsauffassung zur Grunderwerbsteuerfreiheit von Transaktionen mit diesen gesellschaftsrechtlichen Strukturen geändert. Konkret geht es um die Frage der grunderwerbsteuerlichen Zurechnung der Anteile, die von zwischengeschalteten Personengesellschaften gehalten werden. Aufgrund der durch das neue BFH-Urteil bestehenden Rechtsunsicherheit kann – ungeachtet eines ggf. bestehenden Vertrauensschutzes in die vorherige Rechtslage und die aufgrund von Anzeigen an die Finanzverwaltung ggf. schon eingetretenen Verjährungen – nicht ausgeschlossen werden, dass für bestimmte in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 erfolgte Anteilserwerbe das Risiko einer nachträglichen Grunderwerbsteuerbelastung besteht. Für Transaktionen aus den Jahren 2011 und 2012, bei denen der Eintritt der Festsetzungsverjährung zweifelhaft sein könnte, wurde zum 31. Dezember 2017 eine Rückstellung in Höhe von EUR 8,5 Mio. gebildet.

Auch wenn die Gesellschaft der Ansicht ist, dass die grunderwerbsteuerlichen Risiken durch diese Rückstellung ausreichend berücksichtigt sind, könnten sich aufgrund der derzeit unklaren Rechtslage und einer zurzeit nicht absehbaren Praxis der Finanzverwaltung über den Rückstellungsbetrag hinausgehende zusätzliche Steuerbelastungen ergeben. Dies betrifft Transaktionen mit einer möglichen nachträglichen Grunderwerbsteuerbelastung von rund EUR 20 Mio. In diesen Fällen ist nach Auffassung der TAG aufgrund einer Anzeige der Transaktionen mittlerweile Verjährung eingetreten. Da der Eintritt der Verjährung amtlich bislang aber weder geprüft noch festgestellt worden ist, ist ein Ressourcenabfluss nicht vollständig unwahrscheinlich.

Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

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

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Konzernabschlussprüfer von insgesamt TEUR 883 (Vorjahr: TEUR 1.185) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für

- Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 860 (Vorjahr: TEUR 1.172)
- andere Bestätigungsleistungen von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 2) und für
- steuerliche Beratungsleistungen von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 11)
- sonstige Leistungen von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Honorare für Abschlussprüfungen enthalten Nachbelastungen für das Vorjahr von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 79). Die steuerlichen Beratungsleistungen betreffen Beratungsleistungen in Zusammenhang mit der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen (Zinsschranke) sowie mit dem steuerlichen Risikomanagementsystem. Die sonstigen Leistungen betreffen interne Fortbildungsmaßnahmen.

Personalstand

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter der TAG stellt sich wie folgt dar:

	2017	2016
Operativ tätige Mitarbeiter	509	484
Verwaltung und Zentralbereiche	105	102
Hausmeister	297	219
Handwerker	50	28
Gesamt	961	833

Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen

Es waren, mit Ausnahme der in den folgenden Abschnitten dargestellten Vergütungen an die Organe der Gesellschaft, keine Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

Aufsichtsrat

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

- Herr Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (Vorsitzender)
 - Fair Value REIT AG, München (Vorsitzender; bis November 2017)
 - 1801 Deutsche Leibrente AG (Vorsitzender)
 - Staramba SE (vormals: Social Commerce SE), Berlin
 - Laurus Property Partners, München
- Herr Lothar Lanz, Diplom-Kaufmann, Berlin (stellvertretender Vorsitzender)
 - Axel Springer SE, Berlin
 - Zalando SE, Berlin (Vorsitzender)
 - Home24 AG, Berlin (Vorsitzender)
 - Bauwert AG, Bad Kötzting (Vorsitzender bis März 2017, seitdem stellvertretender Vorsitzender)
 - Dermapharm Holding SE, Grünwald (seit Januar 2018)
 - Kinnevik AB, Stockholm, Schweden
 - Dogan TV Holding A.S., Istanbul, Türkei (bis März 2017)
- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin
 - Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam (seit August 2017)
- Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht, Diplom-Ingenieur, Berlin
- Herr Harald Kintzel, Rechtsanwalt, Berlin, Arbeitnehmervertreter
- Herr Marco Schellenberg, Immobilienkaufmann, Gera, Arbeitnehmervertreter

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

Vorstand

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2017 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)

Für weitere Angaben zur Vergütung des Aufsichtsrats und der Vorstandsmitglieder wird auf den Abschnitt „XII. Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB (Vergütungsbericht)“ des Konzernlageberichts verwiesen.

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 2.129 (Vorjahr: TEUR 1.955).

Die variable Vergütung des Vorstands besteht je zur Hälfte aus einer Barkomponente und einem Anspruch auf TAG-Aktien, die nach einer Sperrfrist von drei Jahren an den Vorstand übertragen werden. Die im Geschäftsjahr 2017 verdienten Aktien hatten einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 112 (Vorjahr: TEUR 115) je Vorstandsmitglied.

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Die nach § 161 Abs. 1 AktG vorgeschriebene Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der TAG zugänglich gemacht.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 01. März 2018



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

ANTEILSBESITZLISTE GEM. § 313 ABS. 2 HGB

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
Mutterunternehmen TAG Immobilien AG	Hamburg	
In den Konzernabschluss einbezogene, vollkonsolidierte Tochterunternehmen		
Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH*	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG	Berlin	100,0
VFHG Verwaltungs GmbH	Berlin	100,0
Wohnanlage Ottobrunn GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH	Hamburg	100,0
URANIA Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
TAG Handwerkerservice GmbH	Hamburg	100,0
TAG Steckelhörn Immobilien GmbH (vormals: BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH)	Hamburg	100,0
TAG Brandenburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0
TAG Wohnen & Service GmbH	Hamburg	100,0
TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH	Hamburg	100,0
Ingenieur-Kontraktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigbau mit beschränkter Haftung i. L.	Leipzig	100,0
TAG Potsdam-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Immobilien Wohn-Invest GmbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH	Hamburg	100,0
TAG Immobilien Service GmbH	Hamburg	100,0
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH*	Hamburg	100,0
Energie Wohnen Service GmbH	Hamburg	100,0
TAG Finance Holding GmbH	Hamburg	100,0
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Hamburg	100,0
TAG Nordimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Sachsenimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,0
TAG 1. NRW-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG 2. NRW-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Leipzig-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Marzahn-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG SH-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Magdeburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0

TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Chemnitz-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnen GmbH*	Hamburg	100,0
TAG Stadthaus am Anger GmbH	Hamburg	100,0
TAG TSA Wohnimmobilien GmbH*	Hamburg	100,0
Multimedia Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	Hamburg	98,1
TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH	Hamburg	94,8
TAG Bartol Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Certram Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Sivaka Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Zidal Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH	Hamburg	94,0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH	Hamburg	94,0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH	Hamburg	94,0
TAG Grasmus Immobilien GmbH	Hamburg	89,5
Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH*	Hamburg	89,5
Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	89,5
TAG Colonia-Immobilien AG	Hamburg	89,2
Colonia Wohnen GmbH	Hamburg	89,2
Colonia Immobilien Verwaltung GmbH	Hamburg	89,2
Colonia Portfolio Ost GmbH	Hamburg	89,2
Colonia Portfolio Berlin GmbH	Hamburg	89,2
Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG	Hamburg	89,2
Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	89,2
Colonia Wohnen Siebte GmbH	Hamburg	89,2
Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG	Hamburg	89,2
TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	Hamburg	89,2
FC REF I GmbH	Grünwald	80,0
FC REF II GmbH	Grünwald	80,0

* Inanspruchnahme der Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB

Beteiligungen, nicht-konsolidiert		
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH i.L.	Hamburg	50,0
Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l.	Luxemburg	20,0

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-eigenkapitalentwicklung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der TAG Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Renditeliegenschaften

Wir verweisen auf die Ausführungen im Konzernanhang zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeliegenschaften (Kapitel „Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ sowie „1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien („Renditeliegenschaften“) und zu den damit verbundenen Schätzunsicherheiten (Kapitel „Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“) sowie im Konzernlagebericht zur Neubewertung des Immobilienportfolios (Kapitel „Geschäftsverlauf“).

Das Risiko für den Abschluss

Die TAG Immobilien AG weist unter den langfristigen Vermögenswerten Renditeliegenschaften in Höhe von EUR 4.166,0 Mio aus (90 % der Bilanzsumme), die an jedem Stichtag zum jeweils beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Aus der Bewertung der Renditeliegenschaften ergab sich zum 31. Dezember 2017 ein Bewertungsgewinn von EUR 295,5 Mio, der erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurde.

Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften werden auf Grundlage von Wertgutachten des zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Die Wertgutachten basieren u. a. auf von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Ist-Daten (z. B. vermietbare Fläche, Leerstand und Ist-Miete). Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen. Entsprechend werden die wesentlichen wertbildenden Faktoren wie zukünftige Mieterträge, Bewirtschaftungskosten sowie anzuwendende Kalkulationszinssätze durch den unabhängigen Sachverständigen geschätzt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften erfordert neben Ist-Daten zukunftsorientierte, d. h. ermessensbehaftete, Schätzungen. Zukunftsorientierte Schätzungen sind mit Unsicherheiten verbunden und können einen bedeutsamen Einfluss auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte und somit auf die Darstellung der Vermögens- und Ertragslage haben. Von besonderer Bedeutung ist daher, dass die Bewertung von einem kompetenten, fähigen und objektiven Sachverständigen mithilfe von sachgerecht abgeleiteten wertbestimmenden Faktoren durchgeführt wird. Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die Renditeliegenschaften unzutreffend bewertet und die Bewertungsmethoden einschließlich der Schätzunsicherheiten nicht angemessen im Konzernanhang erläutert werden.

Im Geschäftsjahr erfolgte im Rahmen der Bewertung der Renditeliegenschaften eine Änderung der Schätzung zukünftig zu erwartender Erwerbsnebenkosten eines potenziellen Erwerbers. Im Hinblick auf diese Schätzungsänderung besteht das Risiko, dass die Darstellung in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung sowie in den Konzernanhangangaben nicht angemessen erfolgt.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Um die Angemessenheit der bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes verwendeten Ist-Daten sowie der Annahmen und übrigen Parameter zu beurteilen, haben wir unser Prüfungsteam um unsere eigenen Immobilienbewertungsspezialisten ergänzt und zunächst in Gesprächen u. a. mit dem Vorstand, Vertretern der Unternehmensabteilungen (insbesondere Immobiliencontrolling und Konzernrechnungswesen) sowie dem vom Unternehmen eingesetzten externen Sachverständigen ein Verständnis über die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsmethode, den Bewertungsprozess und die Tätigkeit des Sachverständigen erlangt. Anschließend haben wir uns davon überzeugt, dass die Kontrollen, mit denen die richtige und vollständige Erfassung von Ist-Daten, deren sachgerechte Aufbereitung und Bereitstellung an den unabhängigen Sachverständigen sowie die Angemessenheit der von diesem verwendeten wertbildenden Faktoren sichergestellt werden sollen, sachgerecht aufgebaut sind und wirksam durchgeführt werden.

Wir haben die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des unabhängigen Sachverständigen beurteilt. In einem weiteren Schritt haben wir die durch ihn erstellten Wertgutachten gewürdigt. Zu diesem Zweck haben wir u. a. für ausgewählte Objekte die bei den Berechnungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien berücksichtigten Ist-Daten (Adresse, vermietbare Fläche, Leerstand, Ist-Miete) mit den aktuellen Mieterbestandslisten des Unternehmens abgeglichen. Außerdem haben wir die bei der Bestimmung der immobilienpezifischen Marktmieten, des strukturellen Leerstands sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der risikoorientiert ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt.

Darüber hinaus haben wir die verwendeten objektübergreifenden Bewertungsannahmen (Mietwachstum, Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Neuvermietungszeiträume etc.) mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen verglichen. Zudem haben wir die sich aus den beizulegenden Zeitwerten und angesetzten Marktmieten ergebenden durchschnittlichen Vervielfältiger je Standort unter Berücksichtigung der jeweiligen Objekt- und Standorteigenschaften mit Vervielfältigern auf Basis von Berichten von Immobilienverbänden und anerkannten Immobilienvermittlern abgeglichen.

Ferner haben wir beurteilt, ob die Erläuterungen des Unternehmens zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeigenschaften sowie zu den damit verbundenen Schätzunsicherheiten im Konzernanhang sowie die Darstellung der Schätzungsänderung in Bezug auf zukünftig zu erwartende Erwerbsnebenkosten eines potenziellen Erwerbers in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung sowie im Konzernanhang sachgerecht sind.

Unsere Schlussfolgerungen

Die Berechnungsmethode ist sachgerecht, und die zur Bewertung verwendeten Annahmen und Parameter sind ausgewogen. Die Darstellung der Schätzungsänderung in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung sowie die Erläuterungen im Konzernanhang sind sachgerecht.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 16. Mai 2017 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 18. September 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2012 als Konzernabschlussprüfer der TAG Immobilien AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Niels Madsen.

Hamburg, 02. März 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Madsen
Wirtschaftsprüfer

Bagehorn
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Hamburg, 01. März 2018



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

FINANZKALENDER 2018 DER TAG

Veröffentlichungen / Events

22. Februar 2018	Veröffentlichung der vorläufigen Zahlen für 2017
22. März 2018	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2017
26. April 2018	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 1. Quartal 2017
23. Mai 2018	Hauptversammlung, Hamburg
12. Juni 2018	Capital Markets Day
09. August 2018	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 2. Quartal 2018
30. Oktober 2018	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2018

Konferenzen

15. Januar 2018	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt
21. Februar 2018	Oddo Seydler BHF German Conference micro, small & mid cap, Frankfurt
08. März 2018	dbConvertible Conference 2018, London
21. März 2018	Berenberg Convertible Bonds Conference, Paris
27. März 2018	Commerzbank German Real Estate Forum 2018, London
12. April 2018	HSBC European Real Estate Conference, Frankfurt
29. Mai 2018	Kepler Cheuvreux German Property Day, Paris
31. Mai 2018	Kempen European Property Seminar, Amsterdam
08. Juni 2018	dbAccess Berlin Conference, Berlin
29. August 2018	Berenberg Real Estate Seminar, Helsinki
30. August 2018	German sector conference Commerzbank AG, Frankfurt
04.–06. September 2018	EPRA Conference, Berlin
24. September 2018	Berenberg & Goldman Sachs Corporate Conference, München
25.–27. September 2018	Baader Investment Conference, München



TAG Firmensitz Hamburg (Hamburg)

KONTAKT

TAG Immobilien AG

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

Dominique Mann

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

Der Geschäftsbericht 2017 liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

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

NOTIZEN

TAG

Immobilien AG

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