



Growing Assets

Jahresabschluss 2013

TAG Immobilien AG, Hamburg

Lagebericht und Jahresabschluss 2013 nach HGB

Inhaltsübersicht

Lagebericht Jahresabschluss	3
Bilanz	31
Gewinn- und Verlustrechnung	33
Anhang	34
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	52
Bestätigungsvermerk	53
Kontakt	55

TAG Immobilien AG Hamburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

I. Grundlagen des Konzerns

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

Die TAG hat im Geschäftsjahr 2013 ihre strategische und operative Position weiter gefestigt und verbessert. Standen die Vorjahre im Zeichen einer dynamischen Entwicklung und eines starken Wachstums, so war das letzte Jahr sowohl durch die Konzentration auf die operative Ertragskraft – unter anderem durch Optimierung der Kosten - als auch durch die Verbesserung der Finanzierungsstruktur geprägt.

Die Schwerpunkte des Wohnimmobilienportfolios liegen in den Regionen Thüringen/Sachsen, in den Großräumen Berlin und Hamburg sowie in der Region Salzgitter und Nordrhein-Westfalen. Im Fokus stehen attraktive und renditestarke Wohnimmobilien in ausgewählten Lagen, die positive wirtschaftliche Wachstums- oder Entwicklungsdaten ausweisen, stabile Mieteinnahmen erwarten lassen und Wertschöpfungspotential besitzen. Daneben stehen bei Ankaufsentscheidungen die Synergien und die Verwaltung der neuen Wohnungsbestände durch bestehende Strukturen im Vordergrund, um möglichst kosteneffizient zu agieren.

Die „Highlights“ des Jahres 2013 stellen die folgenden Akquisitionen und Transaktionen dar:

- Januar 2013: Vollzug des Verkaufs von rund 1.400 Wohneinheiten in Berlin für EUR 87 Mio.
- Anfang August 2013: Emission einer Unternehmensanleihe über EUR 200 Mio.
- August 2013: Akquisition von 219 Wohneinheiten in Chemnitz
- August 2013: erfolgreiche Refinanzierung der Quokka-CMBS-Finanzierung über EUR 214 Mio.
- August 2013: Beginn eines Rückkaufprogramms für die Wandelschuldverschreibungen über insgesamt EUR 107 Mio.
- Dezember 2013: Erwerb eines Portfolios in Ostdeutschland über 2.860 Wohneinheiten für rund EUR 70 Mio.
- Dezember 2013: Abschluss der Refinanzierung der TAG Wohnen GmbH (ehemalige TLG Wohnen GmbH) über rund EUR 300 Mio. und der Colonia Portfolio Berlin GmbH über EUR 124 Mio.

Der Wert aller gehaltenen Immobilien lag zum 31. Dezember 2013 mit insgesamt EUR 3,6 Mrd. auf Vorjahresniveau. Die Mietumsätze betragen in 2013 EUR 251 Mio. Das EBT betrug EUR 23 Mio., der FFO (Funds From Operations) rund EUR 68 Mio. und der NAV (Net Asset Value) erreichte zum Jahresende EUR 9,45 je Aktie. Der Loan to Value (LTV) liegt zum 31. Dezember 2013 bei 62,1 %. Die für das Jahr 2013 veröffentlichten Prognosen für Umsatz und FFO konnten damit erreicht werden. Der FFO ermittelt sich aus dem EBT, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile. Dies sind das Bewertungsergebnis, die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen, Sach- und Finanzanlagen, die Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen, die Erträge aus Erstkonsolidierungen und Entkonsolidierungen, die nicht-zahlungswirksamen Bestandteile und Einmaleffekte des Zinsergebnisses und das Verkaufsergebnis. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft betrug per 31. Dezember 2013 EUR 1,2 Mrd.

In 2013 wurden eine weitere Verbesserung der Finanzierungsstruktur und eine Reduktion der Durchschnittsverzinsung erreicht. Durch die Refinanzierung von über EUR 600 Mio. an Bankkrediten, der Emission einer Anleihe über EUR 200 Mio. und dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen für rund EUR 107 Mio. konnte eine weitere Diversifizierung der Fremdkapitalinstrumente erreicht werden. Der durchschnittliche Zinsaufwand für Bankkredite konnte auf 3,7 % am 31. Dezember 2013 reduziert werden (Vorjahr: 4,2 %).

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

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

Grundlagen einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes sind ein hochwertiges, renditestarkes, aktiv gemanagtes Immobilienportfolio, sichere Zahlungsströme und eine gesicherte Fremdfinanzierung der Bestände sowie nicht zuletzt eine transparente und klare Corporate Governance. Parallel hierzu soll die TAG-Aktie weiterhin als eine sichere und attraktive Assetklasse von ihren Anlegern wahrgenommen werden und sich zum Wohle der Aktionäre entwickeln.

Konzernstruktur und Organisation der TAG Gruppe

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

Die wichtigsten Teilkonzerne der TAG-Gruppe sind die TAG Potsdam-Immobilien GmbH mit rund 24.500 Einheiten, die Colonia Real Estate AG mit rund 19.000 Einheiten, die TAG Wohnen GmbH mit rund 11.500 Einheiten und die Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH mit rund 3.000 Einheiten. Die TAG Potsdam, die Colonia sowie der Bau-Verein verfügen ihrerseits über Tochtergesellschaften und bilden daher Teilkonzerne in der TAG-Gruppe. An der Colonia Real Estate AG hält die TAG per 31. Dezember 2013 rund 80 % der Stimmrechte. Die Aktie der Colonia ist im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Das von der TAG gehaltene Gewerbeimmobilienportfolio, das per 31. Dezember 2013 einen Marktwert in Höhe von rund EUR 442 Mio. umfasst, wird im Wesentlichen von der TAG Gewerbeimmobilien GmbH gehalten.

Eine Gesamtübersicht aller Gesellschaften ist im Anhang („Sonstige Angaben“) dargestellt.

Die Aufbauorganisation des operativen Geschäfts der TAG ist durch flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege gekennzeichnet. Kern dieser Organisation ist die so genannte „LIM-Struktur“ (LIM abgekürzt für Leiter/in Immobilienmanagement). Jedem LIM ist ein regional abgegrenzter Immobilienbestand zugeordnet, dessen Verwaltung dezentral und im Rahmen der genehmigten Budgets weitgehend eigenverantwortlich erfolgt. Der LIM arbeitet wie ein Asset Manager des Wohnimmobilienbestandes und hat die von ihm betreuten Bestände im Hinblick auf Zustand, Leerstand, Modernisierungsmaßnahmen und Mieterzufriedenheit zu betreuen. Hauptaufgabe ist neben der Optimierung der Rendite der reibungslose Ablauf der Mietverwaltung, die wiederum von einzelnen, dem LIM unterstellten Kundenbetreuern, wahrgenommen wird. Aufgrund der dezentralen Organisationsstruktur kennt der LIM unmittelbar die von ihm betreuten Bestände. Er ist für die Budgets, Kosteneinhaltung und Planung sowie Durchführung von Bestandsentwicklungsmaßnahmen verantwortlich. Die TAG verfügt im Segment Wohnen derzeit über neun LIMs, die das gesamte TAG Portfolio, das sich über fünf Regionen erstreckt, verwalten. Die LIMs sind dem Vorstand direkt unterstellt. In regelmäßigen Treffen tauschen sich die LIMs untereinander aus und sorgen für eine einheitliche Umsetzung der zentral gesteuerten Unternehmensstrategie und der Vorstandsentscheidungen. Bei Akquisitionen und Ankäufen wird regelmäßig die Expertise und Erfahrung der LIMs genutzt. Daneben werden durch ein zentrales Immobilienmanagement Abläufe vereinheitlicht, überregionale Rahmenverträge ausgehandelt sowie Produkte und Dienstleistungen gruppenübergreifend geprüft.

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

Die aktuelle Liquiditätssituation und die Liquiditätsplanung für die nächsten 12 Monate werden regelmäßig und zeitnah erstellt. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe überwacht. Die regelmäßige Ermittlung der laufenden Ergebnisse auf Objektebene sowie auf Ebene der einzelnen Geschäftsbereiche und auf Konzernebene sind Bestandteile dieser Steuerung, die direkt mit dem zuständigen Vorstandsmitglied erfolgt.

Auf Vorstandsebene stellen sich die Zuständigkeiten im Wesentlichen folgendermaßen dar:

- CEO : Strategie, Personal, IR/ PR/ Marketing, An- und Verkauf, Finanzierung, Cashmanagement, Gewerbe
- CFO: Steuern, Controlling, Rechnungswesen
- COO: Immobilienmanagement, FM-Dienstleistungen, Shared Service Center, Einkauf, Datenmanagement
- CCO/CIO: Recht, IT, Wohnungseigentumsverwaltung, Compliance, Interne Revision, Gerichtliches Mietinkasso

Forschung und Entwicklung

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

II. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Finanz- und Schuldenkrise hat sich insbesondere in den rezessionsgeplagten Mitgliedstaaten des Euroraumes durch stabilisierende Maßnahmen der EZB wie z.B. Entlastung bei Kreditzinsen und Erleichterung von Kreditneuaufnahme beruhigt. Parallel zieht die Weltkonjunktur nach und nach an, vor allem aus den Industrieländern erwarten Konjunkturoptionen spürbare Impulse für Exporte und Investitionen. Die Heterogenität zwischen den Mitgliedstaaten wird aber unverändert groß bleiben. Vor diesem Hintergrund zeigt die deutsche Wirtschaft ein moderates Wachstum mit 0,4 %, maßgeblich begründet auf privatem Konsum und bleibt damit leicht hinter den Erwartungen zurück.

Die Wirtschaftsprognose des ifo-Instituts für 2014 für Deutschland fällt positiv aus, wenn auch gleichzeitig vor möglichen Preisblasen durch äußerst günstige Bereitstellung von Liquidität gewarnt wird: Die Unsicherheit bei den Unternehmen ist gesunken und das Interesse an vergleichsweise sicheren Investitionen in Deutschland wächst. Die Einkommensperspektiven privater Haushalte sind ebenfalls gut. Der Präsident des Münchner ifo-Instituts erwartet ein moderates Wachstum von 1,9 % für 2014 bei einer Inflationsrate von 1,6 % in 2013 auf 1,5 % in 2014. Zudem prognostiziert das ifo-Institut weiterhin, dass sich die Arbeitslosenquote in 2014 bei 6,8 % stabilisieren wird (nach 6,7 % in 2013).

b) Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

Der Immobilienstandort Deutschland erscheint im europäischen Vergleich sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien nach wie vor attraktiv. Dies belegt auch der im Folgenden dargestellte Überblick über die im vergangenen Jahr gehandelte Anzahl an Wohnimmobilienportfolios. Gleichzeitig wird dieser hohe Stellenwert des deutschen Immobilienmarktes durch die Finanz- und Eurokrise gestützt, die das Interesse an Investitionen in Sachwerte belegt, wie zum Beispiel Rohstoffe und Immobilien aufgrund von attraktiven Risikoprämien sowie der Angst vor dem Anstieg der Inflationsrate. Weiter wird diese Tendenz durch die momentan äußerst niedrigen Zinsen unterstützt. Somit gilt Deutschland aktuell als sicheres Anlageziel für Immobilieninvestments.

Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes

Im vergangenen Jahr wurde auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilienportfolios ein neuer Rekord erreicht. Das Transaktionsvolumen belief sich in 2013 auf EUR 13,8 Mrd. und stieg somit das vierte Jahr in Folge. Die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten legte in 2013 nochmal im Vergleich zum Vorjahr von rund 193.000 Einheiten auf 221.000 Einheiten zu. Die Zahl der gehandelten Portfolios stieg im Vergleich zum Vorjahr von 165 auf 193. Bemerkenswert ist, dass wie bereits im letzten Jahr mehrere Transaktionen mit über 10.000 Einheiten erfolgreich abgewickelt wurden. Die mit Abstand größte Käufergruppe waren - nicht zuletzt aufgrund des Deutsche Wohnen AG/ GSW AG Deals - Immobilien AGs mit einem Anteil von 54 %. Im Hinblick auf die Käuferherkunft dominieren einheimische Investoren mit einem Anteil von knapp 75 % am Transaktionsvolumen deutlich, gefolgt von Luxemburger Investoren (ca. 6 %) und Käufern aus Österreich (5 %).

Für 2014 geht das Immobiliendienstleistungs-Unternehmen Savills davon aus, dass der Markt für Wohnimmobilien sein zyklisches Hoch erreicht haben könnte, da die Zahl der Großtransaktionen mangels Angebot zurückgehe. Vieles am Kapitalmarkt werde sich in

Form von Börsengängen (die nicht in der Umsatzstatistik geführt werden) sowie Unternehmensfusionen und – übernahmen abspielen.

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

Region Thüringen/ Sachsen

Einen bedeutenden Standort des TAG-Portfolios mit knapp 32.000 Einheiten stellt die Region Thüringen/Sachsen dar, hier liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei EUR 4,88 pro m². Thüringen hat etwa 2,2 Millionen Einwohner, die in 1,1 Millionen Haushalten leben. Zum Vergleich: Sachsen zählt rund 4,1 Millionen Einwohner bei 2,2 Millionen Haushalten. Demographisch betrachtet fand seit den 1990er Jahren eine Abwanderung von den östlichen Bundesländern in den Westen statt. Diese Bewegung hat sich in den letzten Jahren stark verlangsamt – unter anderem weil sich die wirtschaftliche Situation im Osten verbessert hat, was deutlich in rückläufigen Arbeitslosenzahlen zum Ausdruck kommt.

Zurzeit erleben viele ostdeutsche Städte einen Zuzug, denn viele Menschen ziehen vom Land in die nahegelegenen Großstädte, da sie dort ein besseres wirtschaftliches, soziales und kulturelles Angebot vorfinden. Von diesem positiven Trend profitieren insbesondere Dresden und Leipzig. Mit der deutlich positiven Bevölkerungsentwicklung in den ostdeutschen Großstädten geht eine erhöhte Wohnungsnachfrage einher. Dies wirkt sich auf das Angebot an attraktiven Wohnungen und insbesondere auf Mietpreise aus, da gleichzeitig durch den Rückgang von Wohnungsneubau eine Knappheit herrscht.

Die thüringische Hauptstadt Erfurt ist mit über 203.000 Einwohnern die größte Stadt des Bundeslandes. Parallel zu der positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen profitiert der Erfurter Mietmarkt ebenfalls von einer positiven ökonomischen Grundstimmung in der Region, die sich in steigenden Wohnungsmieten in den letzten Jahren niederschlägt.

Großraum Berlin

Berlin ist die deutsche Hauptstadt und Sitz der deutschen Regierung. Im Jahr 2013 zählte das Land Berlin rund 3,4 Mio. Einwohner. Unvermindert weist Berlin einen starken Zuzug insbesondere aus europäischen Nachbarländern auf (rund 40.000 Menschen pro Jahr). Die Fertigstellung neuer Wohnungen bleibt mit weniger als 3.200 Einheiten im Jahr 2012 weit unter dem bestehenden Bedarf von 10.000 bis 15.000 Einheiten zurück. Starkes Bevölkerungswachstum und Migration bewirkten ein Sinken der Leerstandsrate im Schnitt um die Hälfte von 5,6 % im Jahr 2005 auf 2,8 % in 2012 bei gleichzeitigem Anstieg der Mieten um bis zu 32 %. Dennoch bleiben die Mieten in weiten Teilen der Stadt auf zu niedrigem Niveau, um Neubau-Projekte zu ermöglichen. Die von der Großen Koalition vereinbarte „Mietpreisbremse“ soll dem Trend des Preisanstiegs in Ballungszentren entgegenwirken: Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt dürfen bei Neuvermietung nur noch höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Miete liegen. Berlin ist ein Mietermarkt, jedoch ist dieser nicht homogen, sondern jeder der 12 Bezirke besitzt seine ganz eigene Dynamik. Generell hat sich das Angebot an Mietwohnungen im unteren Preissegment in 2012 in nahezu allen Bezirken erheblich reduziert. Das führt dazu, dass das Berliner Umland durch die Nähe zur Berliner City von der Attraktivität der Hauptstadt profitiert.

In der Region Berlin hält die TAG über 13.545 Wohneinheiten – davon im Stadtgebiet selbst rund 5.500 Einheiten. Daneben bewirtschaftet die TAG Portfolien mit jeweils rund 1.000 Einheiten in Strausberg, Eberswalde und Bestensee. Diese Kleinstädte sind über S-Bahnanbindung beziehungsweise Regionalzüge der Deutschen Bahn vom Berliner Haupt-

bahnhof bequem zu erreichen. In der westlich von Berlin gelegenen Kleinstadt Nauen hat die TAG ein Portfolio mit rund 3.000 Einheiten. Die in der Region Berlin zu verzeichnenden Mietsteigerungen sorgen dafür, dass die TAG mit einem durchschnittlichen Mietpreis von EUR 5,06 pro m² ein attraktives Produkt anbieten kann.

Region Salzgitter

Die Region Salzgitter befindet sich im südöstlichen Niedersachsen, auf der Achse der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. In diesem Gebiet wohnen rund 4 Millionen Menschen auf einer Fläche von 19.000 km². Salzgitter selbst ist eine Flächenstadt, die sich mit ihren 31 Stadtteilen auf über 224 km² erstreckt. Im Dezember 2013 zählte Salzgitter über 100.500 Einwohner. Eine Reihe von großen, internationalen Unternehmen unterhält Standorte in der Region, darunter die Salzgitter AG, Volkswagen, Alstom, MAN, Bosch und IKEA und macht Salzgitter mit seinen über 50.000 Arbeitsplätzen zu einem der führenden Industriestandorte in Niedersachsen. Das TAG Portfolio der Region Salzgitter umfasst insgesamt 9.200 Einheiten. Davon befinden sich 8.738 Einheiten direkt in Salzgitter in den Stadtteilen Lebenstedt, Fredenberg und Hallendorf und 462 in Wolfsburg. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im TAG Portfolio der Region Salzgitter beträgt Ende 2013 EUR 5,15 pro m².

Region Hamburg

Die „Region Hamburg“, mit der Hansestadt Hamburg als ihrem ökonomischen und kulturellen Zentrum Norddeutschlands, erstreckt sich in der TAG Verwaltung über Bremen bis nach Wilhelmshaven, gen Norden bis nach Schleswig-Holstein und im Osten über die Küstenregion Mecklenburg-Vorpommerns. Hamburg ist die zweitgrößte Stadt Deutschlands – nach Berlin mit rund 1,7 Millionen Einwohnern. Die Attraktivität Hamburgs spiegelt sich unter anderem in der stetig zunehmenden Bevölkerungszahl wieder, über die Hälfte der Haushalte sind Singlehaushalte. Hamburgs starker Anstieg bei der Anzahl der Haushalte und die geringe Bautätigkeit, kombiniert mit einer niedrigen Leerstandsrate bewirken einen Anstieg der Mieten. Mit insgesamt 11.389 Einheiten zählt die Region Nord zum drittgrößten Portfoliostandort der TAG, hier liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei EUR 5,18 pro m².

Nordrhein-Westfalen

Nordrhein-Westfalen ist mit über 17,8 Millionen Einwohnern und vier der zehn größten Städte Deutschlands das bevölkerungsreichste Bundesland. Obwohl sich 37 der 100 Top-Unternehmen in Deutschland in Nordrhein-Westfalen befinden und NRW somit die wichtigste Industrieregion Deutschlands ist, betrug die Arbeitslosenquote zum 31. Januar 2014 mit 789.380 Erwerbslosen in diesem Bundesland 8,6 %. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im TAG Portfolio der Region NRW beträgt Ende 2013 EUR 5,56 pro m² bei einer durchschnittlichen Leerstandsrate von lediglich 4 %.

Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes

Da die TAG über ihre Tochtergesellschaft, die TAG Gewerbeimmobilien GmbH, über ein Gewerbeimmobilienportfolio verfügt, ist auch der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt für die Geschäftsentwicklung des TAG Konzerns von nicht unerheblicher Bedeutung. Dessen Entwicklung war im Berichtsjahr positiv, dies belegen die Zahlen des vergangenen Jahres. Auf dem deutschen Gewerbeinvestmentmarkt wurde in 2013 das fünfte mal in Folge steigende Transaktionsvolumen verzeichnet. Insgesamt wurden EUR 30,5 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert und damit noch einmal 22 % mehr als in dem umsatzstarken Jahr 2012.

Das Transaktionsvolumen konzentrierte sich wie auch in den letzten Jahren weitgehend auf die deutschen TOP-6-Standorte. In Summe wurden in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München EUR 11,3 Mrd. investiert (Vorjahr: EUR 12,9 Mrd). Mit einem Investitionsvolumen von mehr als EUR 4,6 Mrd. (+27 %) lag München in diesem Jahr vor Berlin und Frankfurt, auf die ein Transaktionsvolumen von EUR 3,2 Mrd. (-15 %) beziehungsweise EUR 3,5 Mrd. (+16 %) entfiel. Das größte Wachstum konnte Düsseldorf vor allem durch den Verkauf des Kö-Bogens mit EUR 1,9 Mrd. (+140 %) erzielen.

Traditionell fokussiert sich das Investoreninteresse auf Büroimmobilien und dies fast ausschließlich in den TOP Standorten. Fast 50% des Transaktionsvolumens entfallen auf diese Asset-Klasse gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit 25 % Marktanteil. Mit Abstand folgen Logistikimmobilien mit 7%. Im Jahresverlauf 2013 ist die Leerstandsquote in den Großstädten von 8,8 % auf 8,5 % gefallen, dies entspricht dem niedrigsten Stand seit 2002.

Für 2014 ist aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen, starker Nachfrage und der sich im Markt befindlichen Portfolios weiterhin von einem hohen Interesse an deutschen Gewerbeimmobilien auszugehen.

Die TAG verfügt über einen soliden Bestand an Gewerbeimmobilien in zum Teil attraktiven Lagen wie Hamburg, Berlin und München. Gewerbeimmobilien stehen jedoch nicht mehr im Fokus der Konzernstrategie, so dass sich die TAG entschieden hat, ihr Immobilienportfolio sukzessive zu verkaufen. Der aktuelle Buchwert des Gewerbebestandes stellt ca. 10 % des gesamten Immobilienvolumens dar. Gleichwohl erzielt der Bestand attraktive Renditen und stabile Cashflows, die durch das laufende Management des Portfolios verbessert werden. Von den langfristigen Mietverträgen haben mehr als die Hälfte (55 %) eine Restlaufzeit von mehr als drei Jahren.

c) Geschäftsverlauf

Der parallel erstellte und veröffentlichte Konzernabschluss der börsennotierten TAG zum 31. Dezember 2013 wird entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt. Der Jahresabschluss der TAG AG sowie die Einzelabschlüsse der jeweiligen Konzerngesellschaften werden weiterhin nach den Grundsätzen des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Der Teilkonzernabschluss der seit November 2012 im Teilbereich des Open Market (Freiverkehr) mit weiteren Transparenzanforderungen (Entry Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse Frankfurt gelisteten Colonia Real Estate AG wird ebenfalls entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 und 3 HGB aufgestellt.

Die TAG AG fungiert als Holding und erzielt Erlöse aus Geschäftsbesorgungsleistungen für die gesamte Gruppe. Des Weiteren vereinnahmt sie Beteiligungsergebnisse ihrer Tochtergesellschaften. Wesentliche Beteiligungsgesellschaften sind die Colonia, der Bau-Verein, die TAG Admin, die TAG Potsdam, die TAG Wohnen sowie die TAG Gewerbe.

Die in den Jahren 2011 bis Anfang 2014 durchgeführten Akquisitionen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Portfolio	Erwerb	Anzahl Einheiten	KP inkl. Nebenkosten in EUR Mio.	m ²	KP inkl. NK je m ² in EUR	Jahres-Nettomiete in EUR Mio.	Anfangsrendite (Brutto auf KP inkl. NK) in %	Multiplikator	Gutachterwert in EUR Mio.	Budgetiertes Mietergebnis je EUR 1.000 Gutachterwert	Einfluss auf NAV je Aktie (in Cent)
Colonia	15.02.2011	18.888	716,7	1.162.749	616	57,0	8,0	12,6	789,4	50	81
Marzahn	01.06.2011	612	25,2	43.591	579	2,3	9,1	11,0	29,0	59	5
Hellersdorf	30.09.2011	461	18,7	26.921	693	1,7	9,3	10,7	22,7	56	6
Dresden	30.09.2011	156	7,7	11.427	674	0,6	7,9	12,6	8,8	54	2
Norddeutschland plus Sachsen	01.11.2011	3.343	151,1	208.287	725	13,7	9,1	11,0	163,0	61	17
Eberswalde	01.01.2012	1.068	30,3	59.911	506	2,9	9,5	10,6	38,1	60	8
Chemnitz	31.01.2012	429	23,8	32.217	737	1,8	7,6	13,2	24,8	66	2
TAG Potsdam	31.03.2012	25.023	960,0	1.484.000	647	72,9	7,6	13,2	1.054,0	56	97
Erfurt	31.12.2012	360	29,0	35.986	806	2,8	9,5	10,5	32,8	72	3
TAG Wohnen	31.12.2012	11.350	471,1	711.561	662	42,6	9,1	11,0	570,9	60	76
Chemnitz-Hellersdorf	31.08.2013	224	8,1	13.274	613	0,7	8,8	11,4	8,6	66	0,4
Ostdeutschland	19.12.2013	2.923	75,2	171.730	438	8,7	11,5	8,7	92,4	74	13
Thüringen/Sachsen	04.02.2014	4.011	128,1	236.262	542	12,6	9,8	10,2	147,4	69	15
Gesamt		68.848	2.645,0	4.197.916	630	220,3	8,3	12,0	2.981,7	57	325

Die TAG hat Anfang August 2013 erstmalig eine Unternehmensanleihe am Kapitalmarkt erfolgreich platziert. Das Orderbuch war deutlich überzeichnet und die erzielten Konditionen waren besser als ursprünglich erwartet. Insgesamt wurden EUR 200 Mio. zu par mit einem Zinssatz von 5,125 % und einer Laufzeit von fünf Jahren aufgenommen. Die erhaltenen Mittel wurden unter anderem für ein Rückkaufprogramm für Wandelschuldverschreibungen verwendet. Insgesamt wurden für EUR 107 Mio. Wandelschuldverschreibungen zurückgekauft. Aufgrund der positiven Entwicklung des Kurses der Anleihe wurde im Februar 2014 eine Aufstockung der Anleihe um weitere EUR 110 Mio. vorgenommen. Hier konnte die Platzierung zu einem Kurs von 103 % erreicht werden, so dass die Effektivverzinsung dieser Aufstockung bei rund 4,3 % liegt.

Das Grundkapital liegt auf Vorjahresniveau und hat sich nur geringfügig aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten erhöht. Insgesamt beträgt das Grundkapital der Gesellschaft EUR 131,3 Mio. zum 31. Dezember 2013. Die Eigenkapitalquote hat sich in 2013 auf 63,8 % (Vorjahr: 76,8 %) reduziert.

Neben den Akquisitionen und der Refinanzierung stand im Berichtsjahr der weitere Abbau der Leerstände im Fokus des operativen Geschäfts. Über das gesamte Wohnungsportfolio hinweg, ohne die Verkaufsbestände der Gesellschaft, reduzierte sich der Leerstand von 9,9 % auf 8,8 % bzw. ohne die Ende Dezember erfolgte Akquisition sogar auf 8,7 %.

Die TAG hat im Rahmen der Portfoliooptimierung und aus Gründen der Opportunität im Berichtsjahr einzelne Verkäufe durchgeführt. Der Ende 2012 geschlossene Kaufvertrag über rund 1.400 Wohneinheiten in Berlin zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von EUR 87 Mio. konnte Anfang 2013 vollzogen werden. Weiterhin konnten aus dem Gewebeportfolio einige Objekte verkauft werden. So wurden insgesamt für einen Verkaufspreis von EUR 64,6 Mio. Objekte in Hamburg, Hannover, Nürnberg, Ahrensburg, München und Köln verkauft. Bei den

verkauften Münchener Objekten "St.-Martin-Straße" und "Hofmannstraße" sowie dem Kölner Objekt wird der Nutzen-und-Lasten-Wechsel für 2014 bzw. 2015 erwartet.

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

d) Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die TAG AG fungiert in erster Linie als Holding und Konzernmutter der TAG Immobilien Gruppe. Nach dem Ende Februar 2013 getätigten Verkauf der Objekte am Tegernsee verbleibt nur noch ein Objekt in Leipzig im direkten Immobilienbestand der Gesellschaft. Die Umsatzerlöse sind entsprechend von untergeordneter Bedeutung und betreffen die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung dieses Objekts.

Weiterhin ist die Ertragslage geprägt von den Umstrukturierungen innerhalb der TAG Gruppe, d.h. der Zentralisierung und Steuerung der Ressourcen aus der Holding heraus. In diesem Zusammenhang sind zahlreiche Arbeitsverhältnisse der Mitarbeiter von Tochtergesellschaften auf die TAG AG übergegangen, was sich insbesondere in den als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesenen konzerninternen Kostenumlagen und den Personalaufwendungen widerspiegelt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich von EUR 134,7 Mio. auf EUR 64,6 Mio. Im Berichtsjahr ist insbesondere der Ertrag aus der gestiegenen konzerninternen Kostenumlage von EUR 32,3 Mio. (Vorjahr: EUR 8,2 Mio.) enthalten. Daneben ergaben sich Sondereffekte aus der Wertaufholung von EUR 17,7 Mio. der Beteiligung an der Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg, sowie aus der Wertaufholung einer Forderung gegen die TAG Wohnen & Service GmbH (vormals: TAG Asset Management GmbH), Hamburg, um EUR 10,0 Mio. Weiterhin erzielte die TAG AG Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen von EUR 4,4 Mio. in Folge der Veräußerung der Beteiligung an der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH sowie der Objekte am Tegernsee. Im Vorjahr waren als Sondereffekte im Wesentlichen die Veräußerung von Beteiligungen an der TAG Potsdam, der Estavis AG und Anteile an der Colonia an die Zwischenholding TAG Admin mit einem Ertrag von EUR 123,5 Mio. zu verzeichnen.

Die Personalaufwendungen sind aufgrund des aus der beschriebenen Umstrukturierung folgenden Anstiegs der Mitarbeiterzahl von EUR 12,0 Mio. auf EUR 23,3 Mio. gestiegen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen erhöhten sich auf EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.). Dies resultiert im Wesentlichen aus der Zentralisierung der IT-Landschaft bei anhaltendem Wachstum der TAG Immobilien Gruppe. Innerhalb des Umlaufvermögens wurden die im Bestand gehaltenen Wandelschuldverschreibungen um EUR 4,3 Mio. wertberichtigt. Im Vorjahr wurde innerhalb

der Finanzanlagen eine Abschreibung auf Anteile an der TAG Nord von EUR 4,4 Mio. vorgenommen.

Die Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist mit EUR 21,3 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 20,9 Mio.) nahezu unverändert. Wesentliche Effekte ergaben sich insbesondere aus einer Senkung der Kosten von Kapitalerhöhungen auf EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 11,6 Mio.), der gegenläufige Effekte durch die Erhöhung von Rechts- und Beratungskosten auf EUR 4,7 Mio. (Vorjahr: EUR 2,1 Mio.), weiterberechneten Kosten von Tochtergesellschaften auf EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.), Transaktionskosten für Wandel- und Unternehmensanleihen auf EUR 3,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.), Mieten auf EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.) sowie EDV-Kosten auf EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.) gegenüber standen.

Zwischen der TAG AG und der TAG Gewerbe sowie der TAG BI bestehen Ergebnisabführungsverträge. Im Berichtsjahr resultieren hieraus ein Ertrag gegenüber der TAG BI von EUR 3,7 Mio. (Vorjahr: Verlust von EUR 0,2 Mio.) und ein Aufwand gegenüber der TAG Gewerbe von EUR 10,4 Mio. (Vorjahr: EUR 8,7 Mio.).

Das Zinsergebnis ist im Berichtsjahr auf EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,7 Mio.) gesunken. Dabei erhöhten sich der Zinsertrag gegenüber verbundenen Unternehmen auf EUR 19,3 Mio. (Vorjahr: EUR 15,9 Mio.) und der Ertrag aus Avalprovisionen aus verbundenen Unternehmen auf EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.). Der Zinsaufwand erhöhte sich insbesondere aufgrund des Aufwands aus der im August 2013 begebenen Unternehmensanleihe von EUR 4,1 Mio. und dem Zinsaufwand gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2,4 Mio.

Insgesamt verringerte sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr von EUR 90,8 Mio. auf EUR 9,9 Mio. Der Jahresüberschuss nach Steuern beträgt EUR 10,1 Mio. gegenüber EUR 91,0 Mio. im Vorjahr.

Vermögenslage

Das Anlagevermögen stieg um EUR 339,2 Mio. auf EUR 668,1 Mio. im Berichtsjahr. Im Wesentlichen ist diese Entwicklung verursacht durch den Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen. In 2013 hat die TAG durch Einbringung von Forderungen eine Kapitalerhöhung von EUR 276,3 Mio. bei der TAG Admin sowie eine Kapitalerhöhung von EUR 41,4 Mio. bei der TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG durchgeführt. Des Weiteren wurde bei der Beteiligung an der Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH eine Wertaufholung um EUR 17,7 Mio. vorgenommen.

Im Geschäftsjahr verringerte sich das Umlaufvermögen von EUR 867,2 Mio. auf EUR 740,9 Mio. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen die oben genannte Einbringung von Forderungen gegen die TAG Admin in deren Kapitalrücklage. Weitere Veränderungen ergeben sich im Wesentlichen ebenfalls aus den Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Maßnahmen des konzerninternen Cash Managements.

Des Weiteren weist die Gesellschaft im Berichtsjahr neu erworbene Wertpapiere in Höhe von EUR 102,8 Mio. im Umlaufvermögen aus. Es wurden eigene in Vorjahren ausgegebene Wandelanleihen für EUR 107,1 Mio. zurückgekauft und zum Jahresende auf den beizulegenden Wert von EUR 102,8 Mio. wertberichtigt.

Die liquiden Mittel erhöhten sich von EUR 2,3 Mio. auf EUR 50,5 Mio. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die im Berichtsjahr ausgegebene Unternehmensanleihe von EUR 200 Mio.

Die Bilanzsumme erhöhte sich von EUR 1.196,2 Mio. am 31. Dezember 2012 um 17,8 % auf EUR 1.409,0 Mio. am 31. Dezember 2013.

Das Eigenkapital verringerte sich von EUR 918,7 Mio. Ende 2012 auf EUR 899,1 Mio. Ende 2013. Ursächlich für die Verringerung des Eigenkapitals war im Wesentlichen die im Berichtsjahr durchgeführte Dividendenzahlung in Höhe von EUR 32,7 Mio. für das Geschäftsjahr 2012. Die Eigenkapitalquote verringerte sich damit im Geschäftsjahr 2013 auf 63,8 % gegenüber 76,8 % im Vorjahr.

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

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich insgesamt auf EUR 505,4 Mio. (Vorjahr: EUR 273,4 Mio.). Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der am 7. August 2013 begebenen Unternehmensanleihe über EUR 200 Mio. Die Gesellschaft hat dabei 200.000 Anleihen mit einem Nennbetrag von EUR 1.000,00 ausgegeben. Die Anleihe wird mit 5,125 % p.a. verzinst und hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Die Liquiditätszuflüsse wurden unter anderem für die Rückkäufe der in Vorjahren ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen verwendet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten von EUR 61,7 Mio. auf EUR 47,7 Mio. zurückgeführt werden. Diese haben mit EUR 15,7 Mio. (Vorjahr: EUR 19,1 Mio.) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, mit EUR 15,7 Mio. (Vorjahr: EUR 25,8 Mio.) eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren und mit EUR 16,4 Mio. (Vorjahr: EUR 16,8 Mio.) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch die Verpfändung von Anteilen an verbundenen Unternehmen sowie durch Grundschulden an Immobilien besichert.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von EUR 24,8 Mio. auf EUR 73,4 Mio. ist im Wesentlichen auf konzerninterne Cash Management Maßnahmen zurückzuführen.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Ertragslage des Konzerns ist aufgrund der Zukäufe im Immobilienbestand, der erfolgreichen Refinanzierungen und der Reduktion des Leerstands positiv, die Voraussetzungen für eine zukünftige weitere Verbesserung der Ertragslage wurden durch die Erweiterung des Kerngeschäfts geschaffen.

Die Eigenkapitalquote hat sich in 2013 auf 63,8 % (Vorjahr: 76,8 %) reduziert, liegt damit aber weiterhin im Branchenvergleich auf einem hohen Niveau. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist solide finanziert.

Dividendenvorschlag

Die TAG sieht sich aufgrund dieser Ergebnisse in der Lage, für das Geschäftsjahr 2013 eine erhöhte Dividende zur Ausschüttung vorzuschlagen. Bei der Festlegung der Dividende haben sich Vorstand und Aufsichtsrat am FFO orientiert. Der Hauptversammlung wird eine Ausschüttung von EUR 46,0 Mio. bzw. EUR 0,35 je Aktie an die Aktionäre vorgeschlagen.

e) Personalbericht (Mitarbeiter)

Die TAG beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres 2013 – ohne Auszubildende, Hausmeister und Reinigungspersonal – insgesamt 519 Mitarbeiter (im Vorjahr: 508 Mitarbeiter). Ein geringer Teil der Mitarbeiter ist derzeit noch in Tochtergesellschaften beschäftigt. Im Rahmen der Integration wurden in 2013 bereits der überwiegende Teil der Mitarbeiter der erworbenen Unternehmen in die TAG Immobilien AG übernommen.

Die Übernahme der Arbeitsverträge geht nicht zu Lasten der Mitarbeiter. In den Verträgen zur Übernahme der Gesellschaftsanteile hat sich die TAG verpflichtet, die von der Belegschaft erworbenen Besitzstände zu wahren.

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

Dies gilt auch für die Nachwuchsförderung. Insgesamt werden derzeit in der TAG-Gruppe 44 Auszubildende beschäftigt. Sechs Mitarbeiter absolvieren ein duales Studium der Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt der Immobilienwirtschaft im Unternehmen. Die TAG strebt an, den künftig ausgebildeten Immobilienkauffrauen- und Kaufmännern an den verschiedenen Standorten Weiterbeschäftigungen anzubieten. Der mit der technischen Universität Darmstadt geschlossene Kooperations- und Sponsoringvertrag dient der von der TAG unterstützten Nachwuchsförderung.

Zusätzlich zu den genannten Mitarbeitern beschäftigte die TAG durchschnittlich 100 (Vorjahr: 60) Hausmeister.

f) Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den finanziellen Leistungsindikatoren Net Asset Value (NAV) und Funds from Operations (FFO) werden insbesondere die Leerstandsquote und die erzielten Mieterlöse von der TAG beobachtet.

Der Leerstand, ohne die Verkaufsbestände der Gesellschaft, konnte vom 31. Dezember 2012 zum 31. Dezember 2013 von 9,9 % auf 8,8 % reduziert werden. Ebenfalls positiv hat sich die Quadratmetermiete entwickelt, welche sich von EUR 4,97 in 2012 auf EUR 5,04 zum Jahresende 2013 erhöhte.

Region	Einheiten	Fläche m ²	Leerstand %	Leerstand ohne Verkaufsbestand %	Annualisierte Ist-Miete TEUR p. a.	Netto-Ist-Miete EUR/m ²	Soll-Miete TEUR p. a.	Bilanzierter Wert TEUR	Rendite Soll-Miete p.a. zu IFRS-Buch-Wert %
Portfolio Wohnen*	69.806	4.255.864	9,48	8,81	233.124	5,04	253.219	3.137.923	8,1
Thüringen/Sachsen	31.850	1.920.496	10,0	8,47	101.278	4,88	109.911	1.357.658	8,1
Großraum Berlin	13.545	825.666	4,70	4,45	47.794	5,06	49.738	664.059	7,5
Großraum Hamburg	11.389	689.150	8,30	8,36	39.291	5,18	42.295	532.003	8,0
Region Salzgitter	9.200	564.581	18,60	18,62	28.379	5,15	34.098	359.544	9,5
NRW	3.822	255.972	4,00	3,92	16.382	5,56	17.177	224.659	7,6

III. Nachtragsbericht

Die TAG Immobilien AG hat Ende 2013 ein Wohnportfolio mit 2.860 Einheiten in Ostdeutschland zu einem Preis von EUR 70,5 Mio. erworben. Für einen Großteil des Bestandes von ca. 2.500 Einheiten mit einem Volumen von rund EUR 62 Mio. war bereits zum 31. Dezember 2013 der Nutzen-Lasten Wechsel. Für den verbleibenden Teil des Portfolios wird der Übergang im ersten Halbjahr 2014 erwartet.

Anfang Februar 2014 wurde ein Wohnimmobilienportfolio mit 3.985 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis in Höhe von rund EUR 120,5 Mio. erworben. Die Immobilien verteilen sich auf verschiedene Standorte in den neuen Bundesländern. Den regionalen Schwerpunkt bildet Thüringen mit rund 3.000 Einheiten entlang der A4 und ihren Universitätsstädten Jena, Erfurt und Weimar, weitere Einheiten befinden sich insbesondere in Sachsen und Sachsen-Anhalt.

Die Mitte 2013 ausgegebene Unternehmensanleihe über EUR 200 Mio. wurde im Februar 2014 im Wege einer Privatplatzierung um weitere EUR 110 Mio. aufgestockt. Die Begebung der Aufstockung erfolgte zu 103 % des Nennbetrags und damit etwa zum aktuellen Kurs der Anleihe. Damit ergibt sich eine Effektivverzinsung von rund 4,38 % für den aufgestockten Anteil.

Der Finanzvorstand, Herr Georg Griesemann, wird mit Wirkung zum 31. März 2014 als Vorstand ausscheiden. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 26. Februar 2014 wurde Herr Martin Thiel, Hamburg, mit Wirkung zum 1. April 2014 zum Finanzvorstand der TAG Immobilien AG bestellt.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die globale wirtschaftliche Entwicklung dürfte je nach Region auch in den nächsten Jahren sehr unterschiedlich verlaufen und mit mehr oder weniger großen Unsicherheiten behaftet sein. Für die Entwicklungs- und Schwellenländer wird unverändert mit einem robusten, wenn auch abgeschwächten Wachstum gerechnet und die konjunkturelle Entwicklung in Europa wird weiterhin heterogen verlaufen. Bei den europäischen Staaten, die von der Euro- und Staatsschuldenkrise stärker betroffen sind, herrschen nach wie vor Rezessionstendenzen und nur wenige westliche Industrienationen können von einem marginalen Wachstum profitieren. Der konjunkturelle Ausblick für Deutschland ist leicht positiv. Konkret wird für das laufende Jahr erwartet, dass der Export nach wie vor eine bedeutende Stütze darstellt und ein Bruttoinlandsprodukt von etwa 1,8 % erreicht werden kann, so die Erwartung der Bundesregierung in der Jahresprojektion aus Januar 2014. Auch gemäß den Prognosen der Bundesbank für das nächste Jahr wird die deutsche Wirtschaft insgesamt minimal zulegen können, es wird ein Wirtschaftswachstum von 0,5 % prognostiziert. Trotz dieser verhaltenen Einschätzungen dürfte Deutschland seine starke Wettbewerbsposition behalten.

Da die TAG ausschließlich in Deutschland aktiv ist und dieser Standort unverändert einen stabilen Markt für Immobilien und attraktive Immobilieninvestments bietet, geht die Gesellschaft davon aus, dass sie von der leicht positiven konjunkturellen Entwicklung auch in 2014 und dem Folgejahr weiter profitieren kann. Die TAG wird im Rahmen ihrer Strategie die sich bietenden Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt nutzen und ihr Portfolio weiter wertsteigernd ausbauen.

Die Objekte der TAG befinden sich in ausgewählten Lagen, die positive wirtschaftliche Wachstums- oder Entwicklungsdaten ausweisen wie zum Beispiel die Regionen Thüringen/ Sachsen, die Großräume Berlin und Hamburg sowie die Regionen Salzgitter und Nordrhein-Westfalen. Diese Lagen zeichnen sich überwiegend durch eine gute Infrastruktur als auch durch eine konzentrierte Wirtschafts- sowie Kaufkraft aus und selbst in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld geht die TAG davon aus, dass die Mieten in diesen Regionen in den nächsten Jahren insbesondere im Wohnimmobilienbereich weiter steigen werden, wie das die aktuellen Zahlen auch belegen.

Im laufenden Geschäftsjahr wird der Fokus im Wohnimmobiliensegment auf der Leerstandsreduktion, der Integration der akquirierten Unternehmen/Portfolien und der weiteren Optimierung der Fixkosten liegen. Daneben steht die Festigung der Mieterbindung durch stetige Verbesserung des Services und der Kundennähe im Vordergrund. Die TAG geht davon aus, dass eine erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine strategische, moderate Investitionstätigkeit sich positiv auf Umsatz und Ertragskraft auswirken werden sowie Potenzial für die Wertsteigerung ihrer Immobilien bietet. Darüber hinaus sollen weitere Chancen am Wohnimmobilienmarkt für weiteres Wachstum genutzt werden, sofern die Akquisitionskriterien, wie die Steigerung des Net-Asset-Value und ein positiver Cashflow erfüllt sind. Dabei konzentriert sich die TAG bei Akquisitionen auf bereits bestehende Standorte, so dass Verwaltung und Asset Management der neu erworbenen Immobilien vom nächstliegenden TAG Standort mit der bestehenden Infrastruktur kosteneffizient übernommen werden können.

Da ein Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios nicht mehr im Fokus der Konzernstrategie steht, hat sich die TAG entschieden, ihr Immobilienportfolio sukzessive zu verkleinern. Dabei trägt der aktuelle Buchwert des Gewerbebestandes per 31. Dezember 2013 mit nur noch rund 10 % zum gesamten Immobilienvolumen bei.

Ausblick und Ziele

Mit den Akquisitionen in 2012 und in 2013 und dem damit verbundenen Ausbau des Portfolios sowie der Integration der erworbenen Immobilien und dem Leerstandsabbau auf 8,8 %, hat die TAG ihre auf Wachstum ausgerichtete Strategie weiterhin erfolgreich umgesetzt.

Aufgrund des starken operativen Ergebnisses, der erfolgreichen Integration der erworbenen Akquisitionen und der Reduktion der Verwaltungs- und Finanzierungsaufwendungen prognostiziert die TAG für das Geschäftsjahr 2014 Mieterlöse in Höhe von rund EUR 277 Mio. und einen FFO von rund EUR 90 Mio. Ebenfalls soll im Rahmen von Neufinanzierungen eine weitere Senkung des Zinsniveaus im Konzern erreicht werden.

Das diesjährige Ergebnis belegt, dass die TAG auf gutem Wege ist, einen nachhaltigen, operativen Cash Flow aus den Beständen zu erwirtschaften. Diese Entwicklung soll sich auch zukünftig in der Ausschüttung höherer Dividenden niederschlagen. Die TAG plant künftig, rund 75 % des FFO als Dividende auszuschütten. Die Kombination aus steigenden Mieten, sinkenden Leerständen, fallenden Zinsen und Synergien aus der Integration der Ankäufe soll auch in Zukunft für ein starkes, organisches Wachstum des FFO der TAG sorgen.

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 internen Organisationsstrukturen der Gesellschaft, insbesondere das Risikomanagement- und Compliance-System, sind im Berichtsjahr laufend weiterentwickelt und aktualisiert worden. Bei der Integration der neu erworbenen Gesellschaften und Immobilienportfolios konnte zum Teil auf bereits bestehende Risikomanagement- und Compliancestrukturen zurückgegriffen werden. Gleichwohl stellt die Aktualisierung und Weiterentwicklung eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte, Managementaufgabe dar.

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

Das Konzerncontrolling unterstützt den Vorstand und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten methodisch durch wiederkehrende interne Berichtskontrollen. Die Risiken werden regelmäßig erfasst und bewertet, bereits eingeleitete Gegenmaßnahmen neu bewertet und

weiter verfolgt. Über alle wesentlichen Risiken und Informationen wird darüber hinaus, sofern erforderlich, der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

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

Darstellung der Einzelrisiken

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.

Umfeld- und Branchenrisiken

Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Die Nachfrage nach Immobilien wird auch durch die demographische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investoren in Deutschland beeinflusst. Ein wesentlicher Faktor ist speziell auch das steuerliche Umfeld, in dem steuerpolitische Instrumente wie Nutzungsdauern, Haltefristen für private Veräußerungsgeschäfte, die Besteuerung von Erbschaften oder Immobilienkäufen eingesetzt werden.

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

Die Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite für Vermietungen haben direkte Auswirkungen auf die tatsächlichen Mieteinnahmen und Leerstände und somit auf die künftigen Markterwartungen und schlagen sich letztendlich in den Immobilienpreisen nieder. Das Risiko, dass die Wertschätzung der Investoren für die Vermögensanlageklasse Immobilien grundsätzlich nachlässt, wird von der TAG als niedrig eingeschätzt. Das besondere Rendite-Risiko-Profil von Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen, die Mischung aus Sicherheit (Substanz aus dem Sachwert) und laufenden Mieterträgen, lassen – wie verschiedene Presseberichte und auch Studien zeigen – erwarten, dass Immobilien in den Vermögensportfolios institutioneller Anleger in Zukunft auch weiterhin eine größere Bedeutung zu kommen wird.

Der Vermietungsmarkt zeigt ebenfalls eine starke Abhängigkeit von der konjunkturellen Lage in Deutschland. Insbesondere kann die Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zu steigenden Arbeitslosenzahlen und bei einem erheblichen Mieterkreis zu finanziellen Einschränkungen führen. Als Konsequenz könnte dies zu stagnierenden oder sogar rückläufigen Mieten führen und außerdem die Leerstände, und damit die Leerstandskosten der TAG erhöhen.

Die dynamischen Ballungszentren und ausgewählte weitere Standorte, die im Fokus der TAG-Strategie stehen, werden voraussichtlich die Folgen des demographischen Wandels – anders als ländliche Gegenden – kaum zu spüren bekommen, so dass daraus resultierende Risiken für die TAG begrenzt sind. Dennoch ist festzuhalten, dass sich die Geschäftstätigkeit der TAG auf einzelne Regionen innerhalb Deutschlands beschränkt. Diese Konzentration führt zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken.

Regulatorische und politische Risiken

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

Leistungswirtschaftliche Risiken

Unternehmensstrategische Risiken

Ein Erfolgsfaktor für die TAG ist entsprechend die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der in der Vergangenheit erworbenen und künftig zu erwerbenden Wohnimmobilienpakete, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung der Unternehmensstrukturen. Beim Erwerb von Immobilien oder Immobilienportfolios besteht zudem die Gefahr, dass die TAG den Wert der Objekte nicht zutreffend einschätzt und einen zu hohen Preis bezahlt. Daneben besteht gleichzeitig die Herausforderung, im Rahmen eines gezielten Abbaus, vorhandene Bestände zu attraktiven Preisen zu veräußern.

Da sich der Immobilientransaktionsmarkt in 2013 in Deutschland sehr gut entwickelt hat und auch der Marktausblick für 2014 durchaus positiv ist, sollten sich im laufenden Jahr durchaus Chancen für die TAG für weiteres Wachstum auf dem deutschen Immobilienmarkt ergeben. Zur Vorbereitung von Akquisitionsentscheidungen erfolgen eine permanente Beobachtung der Entwicklung von relevanten Immobilienmärkten, eine Auswertung regionaler Einflüsse durch strukturelle wirtschaftliche und demographische Entwicklungen und eine intensive Analyse von Objekt, Lage und Mietern. Zur Bewertung von Ertragspotenzialen, Synergien sowie Miet- und Kostenrisiken durchlaufen potentielle Transaktionen einen gründlichen Due Diligence-Prozess. Diese Faktoren werden in gleicher Weise für das gesamte Immobilienportfolio der TAG ausgewertet und auch bei potentiellen Verkäufen von Beständen berücksichtigt.

Vermietungsrisiken

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

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgt bei Neuvermietungen eine standardisierte Bonitätsprüfung potentieller Wohnungsmieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset und Property Management ein strategisches Ziel der TAG dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotentiale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die TAG langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die

kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit jedoch als gering.

Die TAG unterliegt darüber hinaus bei der Bewirtschaftung von Immobilien verschiedenen vertraglichen, behördlichen und gesetzlichen Beschränkungen, die ihre wirtschaftliche Handlungsfreiheit einschränken, zum Beispiel bestehen vereinzelt Auflagen aufgrund des Erhalts staatlicher Fördermittel oder Zweckbindungsvereinbarungen, die bei der Vermietung zu beachten sind.

Im Bereich der Gewerbeimmobilien wird nach wie vor ein großer Anteil der Umsätze mit der Siemens AG in Berlin, Mannheim, Köln und München erwirtschaftet. Die Mietverträge haben unterschiedliche Laufzeiten und die Siemens AG wird als bonitätsstarker Premium-Mieter eingestuft. Sollten die Mietverträge nicht prolongiert werden oder wegfallen, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage der TAG Gewerbe haben. Die TAG versucht, eine Abhängigkeit von wenigen großen Mietern mit hohen Umsatzanteilen (Klumpenrisiko) zu vermeiden und strebt den Abschluss langfristiger Mietverträge mit Unternehmen mit guter Bonität und stetigem, risikoarmen Geschäftsmodell an.

Immobilien Bewertungsrisiken

Der im Konzernabschluss ausgewiesene Marktwert der Immobilien basiert auf Wertgutachten, die mindestens einmal im Jahr von unabhängigen, anerkannten Wertgutachtern erstellt werden. Diese Gutachten sind von verschiedenen Faktoren abhängig. Hierbei handelt es sich teilweise um objektive Faktoren wie die konjunkturelle Entwicklung oder das Zinsniveau sowie um weitere exogene Faktoren wie die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen. Zusätzlich hat der Gutachter auch ermessensabhängige, qualitative Faktoren zu berücksichtigen, zum Beispiel die Bewertung von Lage und Qualität der Objekte oder die Höhe der erzielbaren Mieterlöse. In Folge dessen kann es zu bilanziellen Wertberichtigungen kommen und es besteht eine hohe Volatilität des Konzernergebnisses. Eine direkte Auswirkung auf die Liquidität der TAG besteht nicht.

In 2013 wurde aufgrund von Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes und der erstmalig anzuwendenden Vorschrift des IFRS 13 die Bewertung des Immobilienbestandes angepasst. Hierbei wurde ein Teil des Portfolios identifiziert, bei dem im Rahmen des DCF-Modells sämtliche Transaktionskosten eines potentiellen Erwerbers abgezogen werden. Das gesamte Gewerbeportfolio und die Wohnimmobilien in Westdeutschland – mit Ausnahme von Niedersachsen sowie in Berlin – werden demnach zum „Netto“-Ansatz bewertet. Diese Anpassung der Bewertungsmethodik führte in 2013 zu einer Abwertung von rund EUR 52 Mio. Der verbleibende Bestand an Wohnimmobilien, der in Ostdeutschland und in Niedersachsen liegt, unterliegt nur einem Abzug von 0,2 % Transaktionskosten („Brutto“-Ansatz). Es besteht das Risiko, dass künftig auch weitere Teile des Immobilienbestands zum Netto-Ansatz bewertet werden müssen. Eine Bewertung aller TAG-Immobilien zum Netto-Ansatz würde zu einer zusätzlichen Abwertung von rund EUR 159 Mio. führen. Eine entsprechend vollständige Bewertung zum Bruttoansatz würde zu einer Aufwertung von rund EUR 52 Mio. führen.

Sonstige leistungswirtschaftliche Risiken

Die TAG setzt im Rahmen ihres Geschäftsbetriebs im erheblichen Umfang IT-Systeme ein, deren Beeinträchtigung zu Betriebsstörungen und -unterbrechungen führen können. Risiken im Hinblick auf Verfügbarkeit, Zuverlässigkeit und Effizienz ihrer IT-Systeme begrenzt die Gesellschaft durch Einsatz aktueller Firewall- und Antivirenprogramme, die laufende Über-

wachung des Datenverkehrs, den Einsatz eines eigenständigen Netzwerks sowie eine zeitnahe Sicherung und Reproduzierbarkeit betriebsrelevanter Daten.

Der TAG-Konzern ist für die Realisierung seiner strategischen und operativen Ziele auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Um einem Fachkräftemangel vorzubeugen, bildet der TAG Konzern seit vielen Jahren Auszubildende zum Immobilienkaufmann aus, mit dem Ziel, sie nach erfolgreich abgeschlossener Ausbildung zu übernehmen. Weiterhin erfolgen Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen auf allen Ebenen des Konzernes zur Sicherung und Verbreitung fachlichen Know-Hows. Im Rahmen der Zusammenführung der ERP-Systeme auf das einheitliche SAP-System Promos kann es zu wesentlichen Einschränkungen und Unterbrechungen des Geschäftsbetriebes kommen.

Für die Verwaltung ihrer Immobilien nutzt die TAG derzeit noch einen kleinen Kreis von Fremdverwaltern und ist daher von der Erbringung fremder Dienstleistungen abhängig. Es wird angestrebt, diese Verträge sukzessive aufzulösen und die Leistungen konzernintern zu übernehmen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

Weiterhin ist die TAG darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine erneute Verschärfung der 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 rd. EUR 1.583 Mio. (Vorjahr: EUR 1.393 Mio.) bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2013 wurden innerhalb des Konzernes die Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten. Gleichmaßen sind für die emittierten Wandelanleihen und die Unternehmensanleihe Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann.

Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, z.B. im Falle eines Kontrollwechsels, können diese Wandelanleihen und die Unternehmensanleihe, ebenso wie die nachfolgend im Abschnitt „Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB – Bedingungen eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots“ genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Zinsrisiken

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

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

Währungsrisiken

Risiken und Geschäfte in einer Fremdwährung bestehen nicht, da nahezu sämtliche Geschäftsvorfälle in Euro abgewickelt werden. In geringem Umfang fallen Geschäftsvorfälle in Schweizer Franken an. Das Risiko wird als gering eingeschätzt.

Sonstige Risiken

Rechtliche Risiken

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

Es bestehen rechtliche Risiken in Zusammenhang mit der früheren Tätigkeit im Bauträgergeschäft, mit Inanspruchnahmen aufgrund von Altlasten, Umweltverunreinigungen oder Bau-schadstoffen oder mit Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien, die über korrespondierende, durchsetzbare Regressansprüche hinausgehen können. Nach wie vor wird eine Tochtergesellschaft der TAG von Erwerbern in Anspruch genommen, die auf Grund entgangener Steuervorteile Schadensersatzansprüche, in Einzelfällen auch die Rückabwicklung von Kaufverträgen, deren Abschluss Jahre zurückliegt, geltend machen. Diese Auseinandersetzungen müssen vor dem Hintergrund einer verbraucher- bzw. erwerberfreundlichen Rechtsprechung geführt werden. Für die Risiken aus entsprechenden Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen wurden angemessene Rückstellungen gebildet.

Die Gesellschaft ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, da steuerliche Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen können. Daneben könnte die Geltendmachung steuerlicher Verlustvorträge durch bereits erfolgte oder durch zukünftige Kapitalmaßnahmen oder Aktienkäufe

gefährdet werden. Weiterhin sind bestimmte Voraussetzungen zur Eigenkapitalausstattung der Tochtergesellschaften einzuhalten, da ansonsten Zinsaufwendungen nicht oder nur im begrenzten Umfang steuerlich absetzbar sind („Zinsschranke“).

Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit Anteile an verschiedenen Immobiliengesellschaften zu weniger als 95 % der Anteile erworben. Die restlichen Anteile wurden von Gesellschaften übernommen, die - im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes - nicht dem Konzern der TAG zugerechnet werden können. Im Teilkonzern der Colonia Real Estate wurden Minderheitsbeteiligungen von der GIMAG AG, Schweiz, die zu 94 % im Besitz der Colonia steht, gehalten. Die Finanzverwaltung hat im Rahmen der laufenden Betriebsprüfung die Struktur in diesem Teilkonzern hinterfragt und beanstandet. Die Gesellschaft ist der vorläufig geäußerten Auffassung der Finanzverwaltung entgegengetreten. Sie ist der Auffassung, dass die von der GIMAG gehaltenen Beteiligungen nicht dem Konzern zugerechnet werden können. Würde sich die von der Betriebsprüfung geäußerte Auffassung in einem Verfahren vor dem Finanzgericht durchsetzen, könnte ein zusätzliches Steuerrisiko in Höhe von rund EUR 16 Mio. entstehen. Die TAG schätzt die Wahrscheinlichkeit dieses Risikos derzeit als gering ein.

Risiken aus Sicht der TAG AG (Einzelabschluss)

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

Chancen der künftigen Entwicklung

Die TAG Immobilien AG hat ihre Marktposition auch im vergangenen Geschäftsjahr weiter gestärkt und ausgebaut. Diese unterschiedlichen Wachstumsprozesse führten zu einem Erfahrungsgewinn für die Mitarbeiter und das Management und können bei zukünftigen Akquisitionsstrategien wertsteigernd eingesetzt werden. Infolgedessen ist mit der Anzahl der Einheiten auch das Immobilienvolumen, die Mietumsätze und der FFO gesteigert worden. Die TAG ist im September 2012 in den MDAX aufgenommen worden und ist sehr gut positioniert, um ihre Unternehmens- und Wachstumsstrategie auch in 2014 erfolgreich fortzusetzen.

Aufgrund der dezentralen Konzernstruktur mit dem Hauptsitz in Hamburg und Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Döbeln, Leipzig, Erfurt, Salzgitter und Gera können Marktströmungen frühzeitig erkannt und auf diese schneller reagiert werden, als es für Wettbewerber möglich ist.

Das Portfolio der TAG-Gruppe befindet sich an verschiedenen Standorten wie Berlin, Hamburg, Leipzig/Sachsen, Salzgitter, Düsseldorf und Gera, 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-Gruppe das aktive Asset und Property Management dar, das in der Vergangenheit erheblich zur Reduzierung von Leerständen und dadurch zur Steigerung von Mieteinnahmen und zur Senkung von Leerstandskosten geführt hat. Die Basis für weitere organische Wertsteigerungen bildet auch in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen innerhalb des Portfolios.

Neben der Umsetzung ihrer Wachstumsstrategie und der Verbesserung ihrer Kapitalmarktposition weist die TAG eine solide Finanzstruktur auf. Der Konzern ist überwiegend langfristig finanziert; die durchschnittliche Zinshöhe liegt zum 31. Dezember 2013 bei 3,7 %, die durchschnittliche Kreditlaufzeit lag bei über neun Jahren. Der Loan to Value, als Indikator für den Verschuldungsgrad eines Unternehmens, lag bei 62 % und die Eigenkapitalquote vor Minderheiten bei 30 %. Das Geschäftsmodell der TAG, insbesondere die erfolgreiche Umsetzung der Wachstumsstrategie als auch das aktive Asset Management, das sich im kontinuierlichen Leerstandsabbau zeigt - ist bei Banken etabliert.

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

Gesamteinschätzung

Im Einklang mit der stabilen Unternehmensentwicklung im Berichtszeitraum hat sich die Gesamtrisikosituation gegenüber dem Vorjahr nicht grundlegend verändert. Die TAG Immobilien AG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems und Einsatz der vorhandenen Instrumente die erforderlichen Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenwirken zu können. Dem Management 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 unvermeidbar 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. Ein Großteil der Abschlüsse des Konzerns wird durch eigene Mitarbeiter in der Konzernzentrale in Hamburg erstellt. Auch wenn Teile der Buchhaltung dezentral angesiedelt sind, z.B. Gesellschaften der Zukäufe in 2012, wie die TAG Potsdam und die TAG Wohnen, die Personalabrechnung bei externen Dienstleistern sowie die Mietenbuchhaltung bei der externen sowie internen Hausverwaltungsgesellschaft, verbleibt die finale Verantwortung bei der Finanzbuchhaltung.

Alle Zahlen der Abschlüsse der Einzelgesellschaften sowie auch der Teilkonzernabschlüsse, werden vom Financial Controlling überprüft und gegen Budgetvorgaben abgeglichen. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Zahlen werden in einem monatlichen Kennzahlenbericht dem Vorstand vorgelegt. Die Geschäftsjahreszahlen werden von einer externen, unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft überprüft. Im Rahmen der Abschlussprüfung wird soweit für Zwecke dieser Prüfung erforderlich auch das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem des Konzerns, einschließlich des IT-Systems, geprüft. Über wesentliche Schwächen und Verbesserungsmöglichkeiten werden Vorstand und Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer informiert.

Die Finanzbuchhaltung bedient sich zur Erstellung der Abschlüsse im Wesentlichen zweier ERP-Softwarepakete, die von unabhängigen Prüfern zertifiziert wurden. Diese sind für das Jahr 2013 die Systeme „RELion“ und „DKB@win“. Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So erstellen unabhängige Be-

wertungsgutachter Expertisen über die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Auch die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps werden mit Hilfe externer Dienstleister berechnet. Risiken aus den Zinsswapvereinbarungen werden laufend überwacht. Quartalsweise erfolgt eine Überprüfung der Effektivitäten der Zinsswaps im Vergleich zu den abgesicherten Krediten.

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

Die TAG Immobilien AG ist eine Kapitalmarkt orientierte Gesellschaft im Sinne des § 264d HGB. Aus diesem Grund sind nach § 315 Abs. 4 HGB Angaben zum Eigenkapital, zur Aktienstruktur sowie zu den Stimmrechten erforderlich. Bei den folgenden Angaben sind die Verhältnisse zu Grunde gelegt worden, die zum 31. Dezember 2013 bestanden haben:

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2013 beträgt EUR 131.298.317,00 nach EUR 130.737.996,00 zum 31. Dezember 2012. Das Grundkapital ist eingeteilt in 131.298.317 Stückaktien. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. 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 gem. § 136 Abs. 1 AktG. Aus eigenen Aktien steht der Gesellschaft gem. § 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 vier direkte oder indirekte Beteiligungen von mehr als 10% der Stimmrechte an der Gesellschaft zum Ende des Jahres 2013 bekannt:

- Eine Beteiligung wird von der Ruffer LLP, London, Vereinigtes Königreich, gehalten und beträgt zum Bilanzstichtag 15 %.
- Die zweite Beteiligung wird von Flossbach von Storch Invest S.A., Luxemburg-Strassen, Luxemburg, als auch von Flossbach von Storch AG, Köln, Deutschland in Höhe von 12 % gehalten.
- Sun Life Financial Inc., Toronto, Kanada, der Sun Life Global Investments Inc., Toronto, Kanada, als auch der Sun Life Assurance Company of Canada - U.S. Operations Holdings, Inc., Wellesley Hills, MA, USA, der Sun Life Financial (U.S.) Holdings Inc., Wellesley Hills, MA, USA, der Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC, Wellesley Hills, MA, USA und der Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holding, Inc., Boston, MA, USA und Massachusetts Financial Services Company (MFS), Boston, MA, USA halten eine Beteiligung an der TAG mit 10 % indirekt gehaltener Anteile.
- Ebenfalls hält die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Karlsruhe, Deutschland einen Anteil von 10 % an der TAG.

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.

Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes, Satzungsänderungen

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes erfolgt auf Grundlage der §§ 84, 85 AktG sowie auf Grundlage der Satzung der Gesellschaft. Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann einen Vorstandsvorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernennen. 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 gem. § 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 $\frac{3}{4}$ des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals sieht das Gesetz an mehreren Stellen vor. So z.B. für bestimmte Kapitalmaßnahmen und den Ausschluss von Bezugsrechten.

Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Juni 2012 wurde das „**Genehmigte Kapital 2012/I**“ beschlossen und der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 13. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 40 Mio. durch Ausgabe von bis zu 40 Mio. Stückaktien zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand im Jahre 2012 teilweise Gebrauch gemacht, die Ermächtigung beläuft sich zum 31. Dezember 2013 noch auf EUR 8.190.307,00.

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

EUR 20 Mio. durch Ausgabe von bis zu 20 Mio. Stückaktien zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bisher keinen Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft verfügt über verschiedene bedingte Kapitalien, die die von der Gesellschaft in den letzten Jahren begebenen Wandelschuldverschreibungen unterlegen und die sich auf Grund von der Ausübung von Wandlungsrechten im Geschäftsjahr 2013 verändert haben:

- Das bedingte Kapital 2009/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 27. August 2009 zurückgeht, ist Grundlage der von der Gesellschaft im Jahre 2009 begebenen und in 2012 ausgelaufenen Wandelschuldverschreibung über EUR 12,5 Mio. und der im Jahre 2010 begebenen Wandelschuldverschreibung über EUR 30 Mio. [WKN A1ELQF]. Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung über EUR 30 Mio. erhöhte sich das Grundkapital um 532.958 Stückaktien, die restlichen Wandelschuldverschreibungen über nominal EUR 27.266.300,00 wurden vollständig zurückerworben. Das bedingte Kapital 2009/I hat sich im Geschäftsjahr damit auf EUR 5.561.738,00 verringert.
- Durch das bedingte Kapital 2010/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2010 zurückgeht, ist das Grundkapital durch weitere 9,8 Mio. Aktien erhöht. Dieses bedingte Kapital dient der Unterlegung der Wandelschuldverschreibung über EUR 66,6 Mio. [WKN A1E89W]. Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten erhöhte sich das Grundkapital aus dieser Wandelschuldverschreibung um 27.363 Stückaktien. Das bedingte Kapital 2010/I hat sich im Geschäftsjahr damit auf EUR 9.772.637,00 verringert.
- Durch das bedingte Kapital 2011/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 26. August 2011 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 15 Mio. Aktien erhöht. Es dient der Unterlegung der Wandelschuldverschreibung mit einem Betrag von EUR 85,3 Mio. [WKN A1PGZM]. Wandlungsrechte sind noch nicht ausgeübt.
- Durch das bedingte Kapital 2013/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 14. Juni 2013 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 13 Mio. Stückaktien erhöht. Diese Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, als auf Basis des Ermächtigungsbeschlusses vom 14. Juni 2013 Wandel- und Optionsschuldverschreibungen bis zum 13. Juni 2018 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 160 Mio. begeben und dessen Inhabern bzw. Gläubigern weitere Wandel- und Optionsrechte auf neue Aktien der TAG gewährt werden.

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

Die TAG verfügt über eine Kreditlinie über insgesamt bis EUR 8,0 Mio., die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben können. Darüber hinaus sind zahlreiche Regelungen zu einem Kontrollwechsel auch in Darlehensverträgen der Tochtergesellschaften und in deren allgemeinen Bedingungen enthalten, die zwar in erster Linie nur die Ebene der Tochtergesellschaften und deren Gesellschafterwechsel erfassen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Darlehensgeber auch im Falle eines Wechsels des mittelbaren Gesellschafters Rechte aus einem Kontrollwechsel geltend machen können.

Die noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen über EUR 66,6 Mio. (WKN A1E89W) sowie die Wandelschuldverschreibung über EUR 85,3 Mio. (WKN A1PGZM) fällig im Dezember 2015 bzw. im Juni 2019 sehen für den Fall eines Kontrollwechsels – definiert als

Übernahme von mehr als 30 % der Stimmrechte der TAG – ein vorzeitiges Kündigungsrecht vor. Die im August 2013 begebene Unternehmensanleihe über EUR 200 Mio. sieht für den Kontrollwechsel ebenfalls besondere Regelungen vor, danach ist die Gesellschaft zu den in den Bedingungen der Anleihe näher festgelegten Bedingungen zum Rückkauf der Anleihe verpflichtet.

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

Den Mitgliedern des Vorstandes steht 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 Vergütungsbericht im Rahmen des Berichts zur Corporate Governance verwiesen.

Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebotes mit den Mitgliedern des Vorstandes getroffen sind, bestehen nicht.

VII. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

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

VIII. Vergütungsbericht

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

Auf Grund der Vorgaben des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsbezüge (VorstAG) erhalten die Mitglieder des Vorstands neben der Grundvergütung eine variable Vergütung. Dieses Vergütungssystem wurde erstmalig für das Jahr 2010 angewandt. Die Ermittlung der variablen Vergütungsbestandteile nimmt der Aufsichtsrat jeweils nach Feststellung eines Jahresabschlusses vor. Dabei werden die Aufgaben des Gesamtvorstands sowie der Einzelmitglieder, die persönlich erbrachte Leistung, die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und der Erfolg und die Perspektive der TAG berücksichtigt. Die variablen Bestandteile der Vorstandsvergütung werden jeweils für das abgelaufene Geschäftsjahr anhand der folgenden gleichwertig zu beachtenden Kriterien ermittelt:

- Entwicklung des Aktienkurses im Geschäftsjahr
- Entwicklung des Net-Asset-Value der Aktie im Geschäftsjahr
- Entwicklung des EBT (Ergebnis vor Steuern) im IFRS-Konzernabschluss im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften.

Die Werte werden im Vergleich zum Vorjahr bezogen auf den Stichtag zum 31. Dezember errechnet. Der Aufsichtsrat kann bei außergewöhnlichen Entwicklungen die Gewichtung einzelner Kriterien verändern. Die Auszahlung der variablen Vergütung erfolgt ratierlich, d.h. über einen Zeitraum von drei Jahren, und kann bei einer negativen Unternehmensentwicklung entsprechend korrigiert werden. Dadurch ist eine Berücksichtigung der langfristigen Unternehmensentwicklung sichergestellt. Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile. Es wurde eine Kappungsgrenze der variablen Vergütung auf TEUR 125 bzw. TEUR 250 festgelegt, für den Vorsitzenden des Vorstands beträgt die Kappungsgrenze TEUR 500. In Ausnahmefällen kann der Aufsichtsrat im Hinblick auf besondere Situationen und/oder besondere Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds etwas anderes beschließen.

Aktioptionen und vergleichbare Gestaltungen für eine variable Vergütung sind nicht vorgesehen. Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung des Vorstandsmandats in der Colonia Real Estate AG stehen den Mitgliedern des TAG Vorstands keine weiteren Tantiemen oder doppelten Vergütungen zu. Die variable Vergütung wird ausschließlich auf der TAG-Ebene festgelegt und dieser belastet.

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

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die mit Herrn Dr. Vaagt, Frau

Hoyer und Herrn Griesemann geschlossenen Vorstandsverträge die Regelung, dass Zahlungen an Herrn Dr. Vaagt, Frau Hoyer und Herrn Griesemann den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrages vergüten dürfen. Im Übrigen erhalten die Mitglieder des Vorstands weitere Leistungen als sonstige Bezüge, die zum Teil als geldwerte Vorteile angesehen und entsprechend versteuert werden, insbesondere eine Bahn-Card, Unfallversicherungs- und Haftpflichtschutz sowie Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen. Herr Elgeti erhält darüber hinaus die Prämie für eine Risikolebensversicherung. Die Übernahme von Management- und Aufsichtsratsfunktionen in Konzerngesellschaften erfolgt unentgeltlich. Nebentätigkeiten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Die erfolgsunabhängige Vergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt (Fixum), das in gleichen monatlichen Raten ausbezahlt wird. Frau Hoyer, Herr Griesemann und Herr Dr. Vaagt nutzen jeweils einen Dienstwagen, der zum Teil als geldwerter Vorteil anzusehen ist und entsprechend versteuert wird. Für weitere Angaben zur Vergütung und den Zahlungen an Vorstandsmitglieder wird im Übrigen auf den Anhang („Sonstige Angaben“) verwiesen.

Hamburg, den 21. März 2014

(Rolf Elgeti)

(Georg Griesemann)

(Claudia Hoyer)

(Dr. Harboe Vaagt)

TAG Immobilien AG Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva

	31.12.2013		31.12.2012	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und I	4.927.047,11		1.745.429,20	
2. Geleistete Anzahlungen	129.418,87	5.056.465,98	155.206,89	1.900.636,09
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten	1.406.659,83		1.480.522,43	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.642.894,95	3.049.554,78	1.278.053,12	2.758.575,55
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	639.041.832,12		303.332.636,21	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehme	20.946.518,67		20.946.518,67	
3. Beteiligungen	12.400,00	660.000.750,79	12.400,00	324.291.554,88
		668.106.771,55		328.950.766,52
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Unfertige Leistungen		26.141,28		45.261,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistun	160.742,33		72.961,41	
2. Forderungen gegen verbundene Unterneh	586.242.603,24		863.243.495,98	
3. Forderungen aus Vermietung	417,63		730,93	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.129.728,54	587.533.491,74	1.548.105,91	864.865.294,23
III. Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere		102.793.702,51		
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten				
		50.531.531,34		2.308.527,70
		740.884.866,87		867.219.082,95
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		0,00		1.971,93
		1.408.991.638,42		1.196.171.821,40

Passiva

	31.12.2013		31.12.2012	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		131.298.317,00		130.737.996,00
Bedingtes Kapital: EUR 43.334.375,00 (i. Vj. EUR 30.899.947,00)				
II. Kapitalrücklage		670.333.120,84		667.943.191,46
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	46.016,27		46.016,27	
2. Andere Gewinnrücklagen	480.615,37	526.631,64	480.615,37	526.631,64
IV. Gewinnvortrag		86.824.943,76		28.460.292,08
V. Jahresüberschuss		10.076.493,73		91.049.150,68
		899.059.506,97		918.717.261,86
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		153.406,00		200.000,00
2. Sonstige Rückstellungen		4.341.370,10		3.877.811,41
		4.494.776,10		4.077.811,41
C. Verbindlichkeiten				
1. Anleihen		378.975.594,69		181.845.400,00
–davon konvertibel EUR 178.975.594,69 (i. Vj. EUR 181.845.400,00)–				
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		47.749.473,40		61.694.345,22
3. Erhaltene Anzahlungen		18.047,01		18.799,32
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		421.471,25		1.922.486,16
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		73.391.399,55		24.770.148,83
6. Sonstige Verbindlichkeiten		4.875.635,39		3.118.635,42
–davon aus Steuern EUR 422.147,69 (i. Vj. EUR 1.580.787,52)–				
		505.431.621,29		273.369.814,95
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.734,06		6.933,18
		1.408.991.638,42		1.196.171.821,40

TAG Immobilien AG Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013		2012	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		194.848,66		400.521,81
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-19.119,74		12.765,97
3. Sonstige betriebliche Erträge		64.647.894,04		134.733.181,09
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen		82.833,79		98.416,35
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	19.905.396,38		10.731.848,19	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	3.411.077,83	23.316.474,21	1.302.820,71	12.034.668,90
–davon für Altersversorgung				
EUR 253.483,59 (i. Vj. EUR 94.108,45)–				
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.626.054,92		713.781,35
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		21.278.302,30		20.884.812,35
8. Erträge aus Beteiligungen		46.501,78		1.129,35
–davon aus verbundenen Unternehmen				
EUR 46.501,78 (i. Vj. EUR 1.129,35)–				
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.358.498,16		1.486.666,93
–davon aus verbundenen Unternehmen				
EUR 1.358.498,16 (i. Vj. EUR 1.486.666,93)–				
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.041.579,56		14.824.783,66
–davon aus verbundenen Unternehmen				
EUR 19.816.011,74 (i. Vj. EUR 14.641.453,53)–				
–davon aus der Abzinsung				
EUR 64.096,71 (i. Vj. EUR 27.859,26)–				
11. Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		3.736.471,66		0,00
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		4.349.749,37		4.400.000,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		19.054.392,89		13.629.973,53
–davon an verbundene Unternehmen				
EUR 3.560.980,14 (i. Vj. EUR 1.201.517,22)–				
–davon aus der Abzinsung				
EUR 48.151,55 (i. Vj. EUR 15.432,69)–				
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme		10.350.409,83		8.874.434,19
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		9.948.456,81		90.822.962,14
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-46.594,00		-61.600,01
17. Sonstige Steuern		-81.442,92		-164.588,53
18. Jahresüberschuss		10.076.493,73		91.049.150,68
19. Gewinnvortrag		86.824.943,76		28.460.292,08
20. Bilanzgewinn		96.901.437,49		119.509.442,76

TAG Immobilien AG Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Grundlagen

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie unter Beachtung des Aktiengesetzes erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die Angaben im Anhang sind teilweise in Tausend Euro (TEUR) dargestellt. Bei Abweichungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung handelt es sich um Rundungsdifferenzen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungskosten, vermindert um die notwendige Abschreibung, angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Grundstücke und Gebäude des Anlagevermögens werden mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert, soweit eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung eingetreten ist. Im Fall des Wegfalls der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften Wertaufholungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Wertes der Objekte erfolgt durch einen externen Gutachter anhand des DCF-Verfahrens. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen Ein- und Auszahlungen über einen Detailbetrachtungszeitraum von 10 Jahren prognostiziert. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

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

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

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

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

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

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

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

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte			
	1.1.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2013	1.1.2013	Zugänge	Abgänge	Wertaufholungen	31.12.2013	31.12.2012	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und Lizenzen	2.753.305,20	4.031.437,82	0,00	155.206,89	6.939.949,91	1.007.876,00	1.005.026,80	0,00	0,00	2.012.902,80	4.927.047,11	1.745.429,20
2. Geleistete Anzahlungen	155.206,89	129.418,87	0,00	-155.206,89	129.418,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	129.418,87	155.206,89
	<u>2.908.512,09</u>	<u>4.160.856,69</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>7.069.368,78</u>	<u>1.007.876,00</u>	<u>1.005.026,80</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>2.012.902,80</u>	<u>5.056.465,98</u>	<u>1.900.636,09</u>
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und Bauten	4.826.395,00	0,00	411.997,08	0,00	4.414.397,92	3.345.872,57	32.580,27	370.714,75	0,00	3.007.738,09	1.406.659,83	1.480.522,43
2. Betriebs- und Geschäftsausstatt	1.626.945,73	953.289,68	0,00	0,00	2.580.235,41	348.892,61	588.447,85	0,00	0,00	937.340,46	1.642.894,95	1.278.053,12
	<u>6.453.340,73</u>	<u>953.289,68</u>	<u>411.997,08</u>	<u>0,00</u>	<u>6.994.633,33</u>	<u>3.694.765,18</u>	<u>621.028,12</u>	<u>370.714,75</u>	<u>0,00</u>	<u>3.945.078,55</u>	<u>3.049.554,78</u>	<u>2.758.575,55</u>
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unterne	362.000.331,80	318.028.012,97	9.203,25	0,00	680.019.141,52	58.667.695,59	0,00	0,00	17.690.386,19	40.977.309,40	639.041.832,12	303.332.636,21
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	22.058.518,67	0,00	0,00	0,00	22.058.518,67	1.112.000,00	0,00	0,00	0,00	1.112.000,00	20.946.518,67	20.946.518,67
3. Beteiligungen	12.400,00	0,00	0,00	0,00	12.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.400,00	12.400,00
	<u>384.071.250,47</u>	<u>318.028.012,97</u>	<u>9.203,25</u>	<u>0,00</u>	<u>702.090.060,19</u>	<u>59.779.695,59</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>17.690.386,19</u>	<u>42.089.309,40</u>	<u>660.000.750,79</u>	<u>324.291.554,88</u>
	<u>393.433.103,29</u>	<u>323.142.159,34</u>	<u>421.200,33</u>	<u>0,00</u>	<u>716.154.062,30</u>	<u>64.482.336,77</u>	<u>1.626.054,92</u>	<u>370.714,75</u>	<u>17.690.386,19</u>	<u>48.047.290,75</u>	<u>668.106.771,55</u>	<u>328.950.766,52</u>

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

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

Im Geschäftsjahr wurden TEUR 3.260 für ein neues ERP-System aufgewendet und als Zugang unter den entgeltlich erworbene Konzessionen und Lizenzen ausgewiesen.

Die Gesellschaft verkaufte im Jahr 2013 ihre Grundstücke sowie die Anteile an der Bahnbetriebsgesellschaft am Tegernsee.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen erhöhten sich im Wesentlichen in Höhe von TEUR 17.690 um Wertaufholungen von in Vorjahren vorgenommenen Wertberichtigungen für Anteile an der Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH sowie um Zuführungen zu Kapitalrücklagen der Gesellschaften TAG Administration GmbH (TEUR 276.300) und TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG (TEUR 41.468).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Wertpapiere

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr eigene in Vorjahren ausgegebene Wandelanleihen für TEUR 107.143 zurückgekauft und aufgrund der Marktfähigkeit im Umlaufvermögen ausgewiesen. Zum Jahresende erfolgte eine Wertberichtigung auf TEUR 102.794.

Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2013 EUR 131.298.317,00 (Vorjahr: EUR 130.737.996,00) und ist eingeteilt in 131.298.317 (Vorjahr: 130.737.996) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft mehrfach durch Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen um EUR 560.321 erhöht.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital 2012/I

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Juni 2012 wurde das „Genehmigte Kapital 2012/I“ beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 13. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 40 Mio. durch Ausgabe von bis zu 40 Mio. Stückaktien zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand im Jahre 2012 teilweise Gebrauch gemacht. Zum 31. Dezember 2013 beläuft sich die Ermächtigung auf EUR 8.190.307,00.

Genehmigtes Kapital 2013/I

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

Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt über verschiedene bedingte Kapitalien, die die von der Gesellschaft in den letzten Jahren begebenen Wandelschuldverschreibungen unterlegen und die sich auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten im Geschäftsjahr 2013 verändert haben:

- Das bedingte Kapital 2009/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 27. August 2009 zurückgeht, ist Grundlage der von der Gesellschaft im Jahre 2009 begebenen und in 2012 ausgelaufenen Wandelschuldverschreibung über EUR 12,5 Mio. und der im Jahre 2010 begebenen Wandelschuldverschreibung über EUR 30 Mio. [WKN A1ELQF]. Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung über EUR 30 Mio. erhöhte sich das Grundkapital um 532.958 Stückaktien, die restlichen Wandelschuldverschreibungen über nominal EUR 27.266.300,00 wurden vollständig zurückerworben. Das bedingte Kapital 2009/I hat sich im Geschäftsjahr damit auf EUR 5.561.738,00 verringert.
- Durch das bedingte Kapital 2010/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2010 zurückgeht, ist das Grundkapital durch weitere 9,8 Mio. Aktien erhöht. Dieses bedingte Kapital dient der Unterlegung der Wandelschuldverschreibung über

EUR 66,6 Mio. [WKN A1E89W]. Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten erhöhte sich das Grundkapital aus dieser Wandelschuldverschreibung um 27.363 Stückaktien. Das bedingte Kapital 2010/I hat sich im Geschäftsjahr damit auf EUR 9.772.637,00 verringert.

- Durch das bedingte Kapital 2011/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 26. August 2011 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 15 Mio. Aktien erhöht. Es dient der Unterlegung der Wandelschuldverschreibung mit einem Betrag von EUR 85,3 Mio. [WKN A1PGZM]. Wandlungsrechte sind noch nicht ausgeübt.
- Durch das bedingte Kapital 2013/I, das auf den Hauptversammlungsbeschluss vom 14. Juni 2013 zurückgeht, ist das Grundkapital um weitere 13 Mio. Stückaktien erhöht. Diese Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, als auf Basis des Ermächtigungsbeschlusses vom 14. Juni 2013 Wandel- und Optionsschuldverschreibungen bis zum 13. Juni 2018 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 160 Mio. begeben und dessen Inhabern bzw. Gläubigern weitere Wandel- und Optionsrechte auf neue Aktien der TAG gewährt werden.

Genussrechte

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 14. Juni 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. Juni 2017 ein- oder mehrmalig Genussrechte zu begeben, die nicht mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft verbunden sind. Der Gesamtbetrag der auszugebenden Genussrechte darf EUR 100 Mio. nicht übersteigen. Von dieser Ermächtigung wurde bis zum 31. Dezember 2013 kein Gebrauch gemacht.

Kapitalrücklage

Die Veränderung der Kapitalrücklage im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen des laufenden Geschäftsjahres von TEUR 2.390 (Vorjahr: TEUR 362.675).

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen betragen unverändert zum Vorjahr TEUR 527.

Gewinnvortrag

Aus dem Gewinnvortrag wurden im laufenden Geschäftsjahr Ausschüttungen in Höhe von TEUR 32.684 geleistet.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Tantiemen in Höhe von TEUR 2.754 (Vorjahr: TEUR 2.053), Kosten für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 615 (Vorjahr: TEUR 1.200), Kosten für ausstehenden Urlaub in Höhe von TEUR 496 (Vorjahr: TEUR 267) sowie Aufwendungen für Bewertungsgutachten in Höhe von TEUR 213

(Vorjahr: TEUR 47), Berufsgenossenschaft von TEUR 145 (Vorjahr: TEUR 48) und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 262).

Anleihen

Am 13. Mai 2010 hat die Gesellschaft 300.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100,00 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt TEUR 30.000. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 6,375% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 13. Mai 2015. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 5,47. Im Oktober 2013 erklärte die Gesellschaft die Kündigung der ausstehenden Wandelanleihen zum 2. Dezember 2013. Von den Schuldverschreibungen wurden im laufenden Geschäftsjahr 26.791 Stück (TEUR 2.679) zu einem Wandlungspreis von EUR 5,03 in Aktien der Gesellschaft gewandelt. Die restlichen Schuldverschreibungen in Höhe eines Nennbetrags von TEUR 27.266 hat die Gesellschaft zurück gekauft.

Weitere 9.000.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 7,40 wurden am 10. Dezember 2010 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt TEUR 66.600. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 6,5% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 10. Dezember 2015. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 7,40. Von diesen Schuldverschreibungen wurden im laufenden Geschäftsjahr 25.635 Stück (TEUR 191) zu einem Wandlungspreis von EUR 7,14 bzw. 6,93 in Aktien der Gesellschaft gewandelt. Weitere Schuldverschreibungen in Höhe eines Nennbetrags von TEUR 31.344 hat die Gesellschaft zurück gekauft.

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

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von insgesamt TEUR 47.749 (Vorjahr: TEUR 61.694) haben mit TEUR 15.692 (Vorjahr: TEUR 19.061) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, mit TEUR 15.625 (Vorjahr: TEUR 25.810) eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren und mit TEUR 16.432 (Vorjahr: TEUR 16.823) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

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

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen von insgesamt TEUR 378.976 (Vorjahr: TEUR 181.845) haben mit TEUR 293.676 (Vorjahr: TEUR 96.545) eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren und in Höhe von TEUR 85.300 (Vorjahr: TEUR 85.300) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind unbesichert und in Höhe von TEUR 70.670 (Vorjahr: TEUR 24.770) innerhalb eines Jahres und in Höhe von TEUR 2.721 (Vorjahr: TEUR 0) in mehr als einem und weniger als fünf Jahren fällig.

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

Es bestehen zum 31. Dezember 2013 Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 422 (Vorjahr: TEUR 1.581).

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die TAG hat Bürgschaften in Höhe von TEUR 51.387 (Vorjahr: TEUR 116.137) zugunsten verbundener Unternehmen übernommen. Daneben bestehen Patronatserklärungen für verbundene Unternehmen. Die gewährten Patronatserklärungen decken bestehende und zukünftige Verpflichtungen ab. Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der verbundenen Unternehmen rechnet die TAG derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

Ferner bestehen zum 31. Dezember 2013 wesentliche finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Kaufverträgen für Software mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr von TEUR 4.058 (Vorjahr: TEUR 3.819) und mit einer Laufzeit von über einem und bis zu fünf Jahren von TEUR 4.374 (Vorjahr: TEUR 10.429).

Latente Steuern

Zum 31. Dezember 2013 besteht ein aktivischer Überhang latenter Steuern, der im Wesentlichen auf steuerlichen Verlustvorträgen beruht. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurde ein Gesamtsteuersatz von 32,275% zugrunde gelegt. Aufgrund des ausgeübten Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB wurden zum 31. Dezember 2013 keine aktiven latenten Steuern bilanziert.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt und setzen sich im Wesentlichen aus Mieteinnahmen aus Immobilien (TEUR 195; Vorjahr: TEUR 401) zusammen.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Geschäftsjahr 2013 im Wesentlichen Erträge aus Konzernumlagen für Personal- und Sachkosten in Höhe von TEUR 32.331 (Vorjahr: TEUR 8.181), Wertaufholungen von Anteilen an verbundenen Unternehmen von TEUR 17.690 (Vorjahr: TEUR 0) und von Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 10.000 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Gewinne aus dem Verkauf von Sach- und Finanzanlagen in Höhe von TEUR 4.392 (Vorjahr: TEUR 123.561). Außerdem werden unter dieser Position periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 442) ausgewiesen. Diese betreffen mit TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 428) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie mit TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 14) sonstige periodenfremde Erträge.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 4.660 (Vorjahr: TEUR 2.148), Kostenumlagen von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 4.365 (Vorjahr: TEUR 1.893), Emissionskosten für Wandel- und Unternehmensanleihen in Höhe von TEUR 3.247 (Vorjahr: TEUR 1.363), Raumkosten in Höhe von TEUR 1.820 (Vorjahr: TEUR 681), EDV-Kosten in Höhe von TEUR 1.652 (Vorjahr: TEUR 545), Kfz- und Reisekosten in Höhe von TEUR 1.131 (Vorjahr: TEUR 495), Personalnebenkosten in Höhe von TEUR 694 (Vorjahr: TEUR 379), Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 351 (Vorjahr: TEUR 11.602) und Aufwendungen aus Vorjahren in Höhe von TEUR 255 (Vorjahr: TEUR 17). Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert vor allem aus der Übernahme von Verträgen für Verwaltungskosten von verbundenen Unternehmen, die als Konzernumlage weiterbelastet werden.

Personalaufwand

Im Geschäftsjahr haben sich die Aufwendungen für Personal nahezu verdoppelt, weil Arbeitsverhältnisse von verbundenen Unternehmen auf die Gesellschaft übergegangen sind.

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge in Höhe von TEUR 1.358 resultieren aus einem Darlehen an ein verbundenes Unternehmen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis in der Position sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.

Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Der Ausweis betrifft in voller Höhe den von der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg (vormals Kraftverkehr-Tegernsee Immobilien GmbH, Tegernsee), aufgrund eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages abgeführten Gewinn in Höhe von TEUR 3.736 (Vorjahr: TEUR 0).

Abschreibungen Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens

Im Geschäftsjahr wurden Wertberichtigungen auf die erworbenen eigenen Wandelanleihen in Höhe von TEUR 4.350 (Vorjahr: TEUR 0) vorgenommen. Im Vorjahr wurden unter dieser Position Wertberichtigungen für Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 4.400 erfasst.

Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Gesellschaft hat den Jahresfehlbetrag der TAG Gewerbeimmobilien GmbH, Hamburg, in Höhe von TEUR 10.350 (Vorjahr: TEUR 8.660) aufgrund eines bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages übernommen. Im Vorjahr wurde zusätzlich zum Jahresfehlbetrag der TAG Gewerbeimmobilien GmbH, Hamburg, ein Jahresfehlbetrag von TEUR 215 der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg (vormals Kraftverkehr-Tegernsee Immobilien GmbH, Tegernsee) übernommen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Erträge aus den Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 47 betreffen die Gewerbesteuer für Vorjahre (Vorjahr: TEUR 77 abzüglich TEUR 15 für die Zuführung zu der Rückstellung für Körperschaftsteuer für Vorjahre).

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten periodenfremde Erstattungen für Umsatzsteuer aus Vorjahren von TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 167) sowie Aufwendungen für Kraftfahrzeugsteuern in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 3).

SONSTIGE ANGABEN

Beteiligungsverhältnisse

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

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung %	über Position	Eigenkapital 31.12.2013 TEUR	Ergebnis 2013 TEUR
1	TAG Immobilien AG, Hamburg				
2	Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	1, 63	79.639	15.585
3	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	99,97	2	8.648	0
4	Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	2	1.023	49
5	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	99,97	2	946	0
6	G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	99,97	4	-359	-26
7	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	99,97	10, 63	163	8
8	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	99,97	2	29	1
9	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	99,97	2	4.815	0
10	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	2	1.031	0
11	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	99,97	2	26	0
12	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	99,97	2	1.562	-25
13	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	99,97	2	150	0
14	Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	99,97	12	53	-2
15	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	99,97	12	513	16
16	GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	49,99	2	147	100
17	Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	49,99	2	34	1
18	BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg	99,97	2	7.684	232
19	BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg	99,97	2	32	2
20	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	98,01	12, 63	-917	-317
21	TAG Wohnen & Service GmbH (ehemals TAG Asset Management GmbH), Hamburg	99,97	1, 63	-16.874	-431
22	TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Hamburg	99,97	21	53	4
23	Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Hamburg	99,97	21	47	2
24	Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Berlin	99,97	21	-3.233	-66
25	Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Leipzig	99,97	21	-726	73

26	Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Leipzig	99,97	21	36	2
27	TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	99,97	21, 23	-1.085	9
28	Wasserkraftanlage Gückelsberg oHG, Leipzig	99,47	21	42	7
29	TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Hamburg	99,97	21	-10.665	-2.199
30	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Hamburg	99,97	21, 23	-2.684	479
31	Ingenieur-Kontraktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigungsbau mit beschränkter Haftung i. L., Leipzig	99,97	21	*	*
32	Trinom Hausverwaltungs GmbH i.L., Leipzig	99,97	21	*	*
33	Colonia Real Estate AG, Hamburg	79,14	1, 71	218.178	-10.679
34	Grasmus Holding B.V., Maastricht, Niederlande	80,36	33, 63	3.331	387
35	Colonia Wohnen GmbH, Hamburg	79,14	33	139.892	-819
36	Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	79,14	33	18	2
37	GIMAG Immobilien AG, Zug, Schweiz	74,39	33	2.904	96
38	Colonio Portfolio Ost GmbH, Köln	79,14	35	-2.862	-794
39	Colonia Portfolio Berlin GmbH, Köln	79,14	35	23.914	-1.485
40	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Köln	79,14	35	327	19
41	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Köln	79,14	35	6.800	38
42	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Köln	79,14	35	63.661	-2.656
43	Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln	80,36	42, 63	21.525	-2.866
44	Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln	80,36	42, 63	121	-366
45	TAG Potsdam-Immobilien GmbH, Berlin	99,97	71, 63	150.914	2.176
46	TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH, Berlin	94,80	45	9.847	-188
47	TAG Infrastruktur GmbH, Berlin	99,97	45	25	0
48	TAG Immobilien Wohn-Invest GmbH, Berlin	99,97	45	1.035	0
49	TAG Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH, Gera	93,98	58	485	94
50	TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Bieblach Ost mbH, Gera	93,98	58	183	0
51	TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH, Gera	93,98	58	279	0
52	TAG Wohnungsgesellschaft Berlin Süd-West mbH, Berlin	94,80	46	102	26
53	TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Schwerin	99,97	45	5.025	0
54	TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH, Döbeln	99,97	45	5.025	0
55	TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, Halle	99,97	45	525	0
56	Park- und Gewerbe Bestensee GmbH, Bestensee	94,80	46	26	0

57	Vivere Beteiligungs GmbH, Berlin	99,97	45	28	2
58	TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Gera	93,98	45	76.716	-1.708
59	TAG Immobilien Service GmbH, Berlin	99,97	45	426	0
60	TAG Gewerbeimmobilien GmbH, Hamburg	99,97	1, 63	10.643	0
61	TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	99,97	1, 60	-6.908	93
62	TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH, Hamburg	99,97	60	29	1
63	TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	99,50	1, 64	43.873	-1.471
64	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	49,60	1	29	4
65	TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH (ehemals Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH), Hamburg	100,00	1	4.541	0
66	TAG Nordimmobilien S.à r.l., Luxemburg	99,97	1, 63	5.570	2.531
67	TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg	99,97	63, 71	757	-614
68	TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH, Hamburg	99,97	63, 71	15.200	-1.083
69	TAG 1. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	68	1.053	0
70	TAG 2. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	68	1.027	0
71	TAG Administration GmbH, Hamburg	100,00	1	288.963	-2.218
72	TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	63, 71	7.234	-94
73	TAG Marzahn-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	63, 71	-97	304
74	TAG SH-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	63, 71	4.268	0
75	TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	63, 71	5.821	0
76	TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	63, 71	8.028	-525
77	TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	63, 71	6.512	260
78	TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	63, 71	6.983	0
79	TAG Chemnitz-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	63, 65	488	0
80	TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	63, 71	368	144
81	TAG Wohnen GmbH, Hamburg	99,97	63, 71	199.571	2.259
82	TAG Stadthaus am Anger GmbH, Hamburg	99,97	63, 71	2.934	-1.875
83	TAG TSA Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	100,00	65	25.000	0

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

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2013 waren:

- Herr Dr. Lutz R. Ristow, Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender)
 - Colonia Real Estate AG, Hamburg
 - LURIS AG, Hamburg (Vorsitzender)

- Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer, New York, USA (stellvertretender Vorsitzender)
 - Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
 - TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München
 - AGICOA, Genf, Schweiz
 - CAB, Kopenhagen, Dänemark

- Herr Lothar Lanz, Diplom-Kaufmann, Berlin (seit dem 14. Juni 2013)
 - ESMT European School of Management and Technology, Berlin
 - Axel Springer Digital Classifieds GmbH, Berlin
 - Axel Springer International Finance B.V., Niederlande
 - Ringier Axel Springer Management AG, Schweiz
 - Ringier Axel Springer Media AG, Schweiz
 - Dogan TV Holding A.S., Türkei

- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin (seit dem 14. Juni 2013)
 - Estavis AG, Berlin (bis zum 10. Januar 2014)

- Frau Bettina Stark, Kauffrau, Berlin (bis zum 14. Juni 2013)
 - SKG Bank AG, Saarbrücken (seit dem 1. Januar 2013)

- Herr Andrés Cramer, Kaufmann, Hamburg (bis zum 14. Juni 2013)

- Frau Andrea Mäckler, kaufmännische Angestellte, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin

- Frau Wencke Röckendorf, kaufmännische Angestellte, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 288 (Vorjahr: TEUR 285, davon TEUR 10 für das im Juni 2012 ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Herrn Rolf Hauschildt) ohne Umsatzsteuer.

Vorstand

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2013 stellen sich wie folgt dar:

- Herr Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender, Potsdam
 - Estavis AG, Berlin (bis zum 10. Januar 2014)
 - Sirius Real Estate Limited, Guernsey, Großbritannien
- Herr Georg Griesemann, Finanzvorstand, Hamburg
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation, Halstenbek
 - Colonia Real Estate AG (seit dem 15. April 2013)
- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien, Berlin

Gesamtbezüge des Vorstands und Aufsichtsrates

Die Bezüge des Vorstands belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 2.346 (Vorjahr: TEUR 2.521) und teilen sich wie folgt auf:

	Fixe Vergütung*	Variable Vergütung
Rolf Elgeti	TEUR 608 (Vorjahr: TEUR 563)	TEUR 500 (Vorjahr: TEUR 734)
Georg Griesemann	TEUR 249 (Vorjahr: TEUR 145)	TEUR 125 (Vorjahr: TEUR 73)
Claudia Hoyer	TEUR 247 (Vorjahr: TEUR 123)	TEUR 125 (Vorjahr: TEUR 63)
Dr. Harboe Vaagt	TEUR 367 (Vorjahr: TEUR 307)	TEUR 125 (Vorjahr: TEUR 125)
Hans-Ulrich Sutter	TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 373)	TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 250)

*einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen

Die variable Vergütung für 2012 von Herrn Rolf Elgeti enthielt eine Sondertantieme in Höhe von TEUR 234.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2013 der Gesellschaft berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von TEUR 372 (Vorjahr: TEUR 959) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 257), Honorare für andere Bestätigungsleistungen von TEUR 66 (Vorjahr: TEUR 345), für Steuerberatungsleistungen von TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 0) sowie für sonstige Leistungen von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 0). Die anderen Bestätigungsleistungen beinhalten dabei im Wesentlichen Honorare für Bestätigungen im Rahmen der Emission von Anleihen.

Anzahl der Arbeitnehmer

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2013 421 (Vorjahr: 178) und im Jahresdurchschnitt 406 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 163).

Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG

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

- Ameriprise Financial Inc., Minneapolis, USA hat der TAG mitgeteilt, dass sie am 10.01.2013 die Schwelle von 5% unterschritten hat und an diesem Tag die Beteiligungshöhe an der TAG bei 4,93% liegt. Stimmrechtszurechnungen bestehen in der gesamten Höhe. Zum 20.12.2013 wurde die Höhe der Beteiligung von Ameriprise Financial Inc., Minneapolis, USA aktualisiert und ein Stimmanteil von 2,97% gemeldet, die der Gesellschaft vollumfänglich zuzurechnen sind.
- Der TAG Immobilien AG wurde am 02.01.2013 gem. §21 WpHG von BlackRock Inc., BlackRock Financial Management, Inc. beide New York, NY, USA als auch BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington DE, USA zum 11.12.2012 mitgeteilt, dass eine indirekte Beteiligung in Höhe von 2,78% besteht. Zum 27.12.2012 hat sich der Anteil der zugerechneten Stimmen wiederum auf 3,70% erhöht.
- Die BlackRock Advisors Holding, Inc., die BlackRock International Holdings, Inc., beide Gesellschaften New York, NY, USA und die BR Jersey International Holdings L.P., St. Helier, Jersey, Channel Islands haben der TAG eine indirekte Beteiligungshöhe zum 01.02.2013 von 3,03% gemeldet. Zum 08.02.2013 hat sich die Beteiligung auf 2,99% verringert. Die indirekte Beteiligung der Gesellschaften bestand zum 05.11.2013 (BlackRock Advisors) mit 3,003% bzw. 07.11.2013 (BlackRock International Holdings und BR Jersey) in Höhe von 3,004%. Alle Gesellschaften besitzen mit Wirkung vom 24.12.2013 eine indirekte Beteiligung an der TAG von 2,98%.
- Ebenfalls wurden der TAG Immobilien AG Stimmrechtsmitteilungen durch die BlackRock Group Limited, London, U.K. aufgegeben. Mit Datum vom 14.11.2013 beträgt die indirekt gehaltene Beteiligung der Gesellschaft 3,001%, zum 18.11.2013 hat sich die Beteiligungshöhe auf 2,95% verringert, zum 03.12.2013 beträgt der Stimmrechtsanteil wiederum 3,01%. Zum 10.12.2013 beträgt die Beteiligungshöhe der BlackRock Group 2,978%.
- Die Deutsche Asset & Wealth Management Investment GmbH (vormals DWS Investment GmbH), Frankfurt, Deutschland zeigte an, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TAG die Schwelle von 5% überschritten hat und zum 26.07.2013 ihr direkt gehaltener Anteil 5,82% beträgt. Hiervon sind 0,03% Anteile aufgrund von Finanz- und sonstigen Instrumenten nach §25 WpHG einzuordnen. Weiterhin wurde die 5% Schwelle unterschritten und der Anteil der Deutschen Asset & Wealth Management Investment GmbH beträgt am 16.08.2013 die Höhe von 4,90%. Hierbei beträgt der

Stimmrechtsanteil aufgrund von Finanz- und sonstigen Instrumenten nach §25 WpHG 0,03%. Mit Datum vom 27.08.2013 verminderte sich der direkt gehaltene Anteil der Gesellschaft auf 2,99%, erhöhte sich zum 04.09.2013 wieder auf 3,03% und lag schließlich am 24.09.2013 bei 2,85%.

- Der TAG Immobilien AG wurde die Stimmrechtsmitteilung der IP Concept (Luxemburg) S.A. Luxemburg- Strassen, Luxemburg bekannt gegeben, wonach der Stimmrechtsanteil der Gesellschaft zum 01.01.2013 die 10%, 5% und 3% Schwelle unterschritt und zu diesem Zeitpunkt 0,05% betrug. 0,01% der Stimmen werden indirekt gehalten.
- Der TAG Immobilien AG wurde gem. §21 WpHG von Flossbach von Storch Invest S.A., Luxemburg-Strassen, Luxemburg, als auch von Flossbach von Storch AG, Köln, Deutschland eine Schwellenüberschreitung auf eine Beteiligung von 11,69% zum 01.01.2013 gemeldet.

Damit verbunden hat sowohl die Flossbach von Storch Invest S.A., Luxemburg-Strassen, Luxemburg, als auch die Flossbach von Storch AG, Köln, Deutschland an die TAG eine Meldung gem. §27a WpHG gemacht, aus der folgende Punkte hervorgehen:

1. Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinn.
 2. Flossbach von Storch Strategie SICAV beabsichtigt, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
 3. Flossbach von Storch Strategie SICAV strebt keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsratsorganen der TAG an.
 4. Flossbach von Storch Strategie SICAV strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der TAG, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.
 5. Zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte an der TAG handelte es sich zu 100% um Fremdmittel.
- Der TAG wurde von Helaba Invest Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt, Deutschland, eine Stimmrechtsbeteiligung am Unternehmen in Höhe von 3,24% zum 28.10.2013 gemeldet. Diese Beteiligung wurde in voller Höhe durch zugerechnete Stimmen erreicht. Zum 03.12.2013 wurde die Schwelle von 5% in der Beteiligung durch zugerechnete Stimmen überschritten und belief sich auf 5,16%.
 - Am 06.11.2013 betrug der Anteil von MFS Meridian Funds – European Value Fund, Boston, USA, 3,04% direkt gehaltener Stimmen an TAG.
 - Desweiteren hat die TAG eine Meldung von der Sun Life Financial Inc., Toronto, Kanada, der Sun Life Global Investments Inc., Toronto, Kanada, als auch der Sun Life Assurance Company of Canada- U.S. Operations Holdings, Inc., Wellesley Hills, MA, USA, der Sun Life Financial (U.S.) Holdings Inc., Wellesley Hills, MA, USA, der Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC, Wellesley Hills, MA, USA, der Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc., Boston, MA, USA, und der Massachusetts Financial Services Company (MFS), Boston, MA, USA, erhalten, die zum 11.07.2013 eine Beteiligung an der TAG mit 10,01% indirekt gehaltener Anteile melden. Jeweils 4,06% der zugerechneten Stimmen werden von MFS International Value Fund, Boston, MA, USA, direkt gehalten.

Damit verbunden haben alle genannten Gesellschaften an die TAG eine Meldung gem. §27a WpHG gemacht, aus der folgende Punkte hervorgehen:

1. Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinn.
2. Die Gesellschaften beabsichtigen, innerhalb der nächsten zwölf Monate keine weiteren Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
3. Die Gesellschaften streben keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsratsorganen der TAG an.

4. Die Gesellschaften streben keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der TAG, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.
 5. Zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte an der TAG handelte es sich weder um Eigen- noch um Fremdmittel. Die Stimmrechte wurden vollständig zugerechnet.
- Durch Taube Hodson Stonex Partners LLP, London, UK wurde der TAG eine Beteiligungshöhe von 5,32% zum 24.06.2013 gemeldet. Hierbei wurden alle Stimmen zugerechnet.
 - Zum 11.01.2013 haben uns Threadneedle Asset Management Holdings SARL, Luxembourg, Threadneedle Asset Management Holdings Limited, London, UK, als auch Threadneedle Asset Management Limited, London, UK eine indirekte Beteiligung in Höhe von 2,99% gemeldet.
 - Der TAG wurde mitgeteilt, dass die Universal Investment GmbH, Frankfurt a.M., Deutschland, am 12.08.2013 die Beteiligungshöhe von 3% überschritten hat und bei 3,14% liegt. 3,01% der Stimmrechte werden hierbei der Gesellschaft zugerechnet. Der Stimmrechtsanteil erhöhte sich zum 20.08.2013 auf 5,28%, wobei hiervon 5,12% indirekt gehalten werden.
 - Schließlich wurde durch die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Karlsruhe, Deutschland der TAG eine Schwellenüberschreitung von 3% und 5% auf eine Beteiligungshöhe von 5,42% zum 21.08.2013 gemeldet. Hierbei wurden alle Stimmen direkt gehalten. Zum 05.11.2013 beträgt der von der Gesellschaft direkt gehaltene Anteil 10,14%.

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

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

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

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

Hamburg, den 21. März 2014



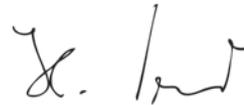
(Rolf Elgeti)



(Georg Griesemann)



(Claudia Hoyer)



(Dr. Harboe Vaagt)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Hamburg, den 21. März 2014



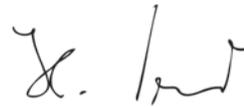
(Rolf Elgeti)



(Georg Griesemann)



(Claudia Hoyer)



(Dr. Harboe Vaagt)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 27. März 2014

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Madsen
Wirtschaftsprüfer

Drotleff
Wirtschaftsprüfer

Kontakt

TAG Immobilien AG Hamburg
Steckelhörn 5
20457 Hamburg

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

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

ir@tag-aq.com