



Zwischenbericht zum 3. Quartal 2014

Growing Assets

TAG
Immobilien AG

Konzernkennzahlen nach IFRS

in TEUR	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
A. Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Mieterlöse Gesamt	192.899	188.016
a) Mieterlöse fortgeführter Geschäftsbereich	184.401	172.446
b) Mieterlöse aufgegebenen Geschäftsbereich	8.498	15.570
EBITDA	120.551	108.381
EBIT	159.359	123.047
EBT	85.406	52.410
Konzernergebnis	63.459	38.152
FFO I in EUR Mio. (wie bisher berichtet)	60,6	48,6
FFO I in EUR Mio. (neu definiert)	56,2	43,4
AFFO in EUR Mio. (neu definiert)	34,5	31,4
FFO II in EUR Mio. (neu definiert)	55,6	43,2
FFO I pro Aktie in EUR (wie bisher berichtet)	0,51	0,37
FFO I pro Aktie in EUR (neu definiert)	0,48	0,33
AFFO pro Aktie in EUR (neu definiert)	0,29	0,24
FFO II pro Aktie in EUR (neu definiert)	0,47	0,33
B. Kennzahlen der Konzernbilanz		
	30.09.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	3.724.231	3.763.324
Eigenkapital	1.027.917	1.127.366
Eigenkapitalquote in %	27,6	30,0
Immobilienvolumen	3.530.459	3.606.799
LTV in %	61,6	62,1
LTV in % inkl. ausstehender Wandelschuldverschreibungen	64,7	65,0
NAV in EUR Mio. (wie bisher berichtet)	1.142	1.241
NAV in EUR Mio. (neu definiert)	1.201	1.307
NAV je Aktie in EUR (wie bisher berichtet)	9,66	9,45
NAV je Aktie in EUR (neu definiert)	10,16	9,96
Verwässerter NAV je Aktie in EUR (neu definiert)	9,89	9,76
NAV je Aktie in EUR (neu definiert) nach pauschalem Transaktionskostenabzug	8,62	8,75
C. Mitarbeiter		
	30.09.2014	31.12.2013
Mitarbeiter	534	519
D. Weitere Konzernkennzahlen		
Marktkapitalisierung zum 30.09.2014 in TEUR		1.177.870
Grundkapital in EUR		131.312.199,00
WKN/ISIN		830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien (ausgegeben)		131.312.199
Anzahl der Aktien (ausstehend nach Aktienrückkauf)		118.185.022
Free Float in %		100
Index		MDAX/EPRA

Inhalt

Konzernkennzahlen	02	Konzernlagebericht	30
Vorwort des Vorstands	04	Konzernbilanz	44
Portfolio	08	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	46
NAV	18	Konzerngesamtergebnisrechnung	47
FFO	20	Konzernkapitalflussrechnung	48
TAG Aktie	24	Konzerneigenkapitalentwicklung	49
Dividende	27	Konzernsegmentbericht	50
Unternehmensanleihen	27		
		Erläuternde Anhangsangaben	52
		Finanzkalender / Kontakt	68
		Notizen	70

Vorwort

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

in den ersten neun Monaten des Jahres 2014 haben wir uns erfolgreich auf die Optimierung und Verwaltung unseres Immobilienbestandes konzentriert und die Fokussierung auf die Wohnungswirtschaft weiter vorangebracht. Innerhalb des gesamten Bestandes von nunmehr fast 75.000 Wohneinheiten konnten die entscheidenden Parameter Leerstandsabbau und Mieten stetig verbessert werden. Mit gezielten Investitionen in die Effizienz und die Altersfreundlichkeit stellen wir gleichzeitig die Zukunftsfähigkeit des Bestandes sicher und bieten unseren Mietern einen messbaren Mehrwert zu günstigen Preisen in unterschiedlichen Regionen Deutschlands.

Im ersten Halbjahr 2014 haben wir uns von unserem Gewerbeimmobilienportfolio getrennt und damit die strategisch gewollte Fokussierung auf das Geschäftsfeld Wohnen erreicht. Das Portfolio konnten wir seit Dezember 2013 um rund 9.000 Wohneinheiten, vor allem in Sachsen und Thüringen, erweitern und die neu akquirierten Bestände kurzfristig in die bestehenden Strukturen einbinden.

Bereits im Jahre 2009, und damit deutlich früher als viele unserer Wettbewerber, haben wir begonnen, unseren Bestand durch zahlreiche Akquisitionen zu erweitern, um für die Aktionäre der Gesellschaft Werte zu schaffen. Im aktuellen Marktumfeld gewinnen jedoch Themen wie Kapitaldisziplin und effektive Kapitalallokation zunehmend an Bedeutung, da in einigen Segmenten und Regionen die Kaufpreise für Wohnungen und Wohnungspakete mittlerweile ein Niveau erreicht haben, bei dem eine langfristig orientierte Bestandbewirtschaftung nicht mehr in Kongruenz zu unseren Eigenkapitalkosten steht. Insofern werden wir nun auch selektive Verkaufsmöglichkeiten nutzen. Vor wenigen Tagen konnten wir in diesem Zusammenhang rund 2.600 Einheiten aus unserem Bestand in Berlin-Marzahn veräußern. Der Verkaufspreis von EUR 170,4 Mio. wird unseren NAV je Aktie (vor Vorfälligkeitsentschädigungen aus den Finanzierungen) um rund EUR 0,30 steigern. Den Mittelzufluss aus diesem und ggf. weiteren Verkäufen werden wir nutzen, um unser Portfolio mit entwicklungsfähigen Beständen in den von uns bereits besetzten Kernregionen weiter zu verstärken. Mit dieser Transaktion

haben wir auch bewiesen, dass ein noch vor wenigen Jahren als problematisch betrachteter Bestand durch unsere Plattform effektiv bewirtschaftet und qualitätssteigernd entwickelt werden kann. Ein Beleg hierfür ist auch die starke Entwicklung unseres NAV, der zum 30. September 2014 (nach Neudefinition) bei EUR 10,16 pro Aktie bzw. (nach der bisherigen Darstellung) bei EUR 9,66 lag.

Für das Geschäftsjahr 2014 hatten wir zum Ende des Vorjahres einen FFO I von EUR 90 Mio. prognostiziert. Auf Basis der bisherigen Aktienanzahl entsprach dies einem Betrag von EUR 0,69 je Aktie. Nach den nun vorliegenden Zahlen für das dritte Quartal werden wir diesen FFO I je Aktie bis zum Ende des Jahres erreichen, wenngleich der absolute Betrag geringer ausfallen wird. Wesentlicher Grund sind die im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 vollzogenen Verkäufe, insbesondere der Wegfall der Mieten aus dem Gewerbeportfolio, der nicht vollständig durch das ansonsten planmäßig verlaufene operative Wachstum kompensiert werden konnte. Auch konnten neue Bestände zu wesentlichen Teilen erst im zweiten Halbjahr 2014 übernommen und damit ergebniswirksam werden.

Für das kommende Geschäftsjahr 2015 prognostizieren wir einen FFO I je Aktie (nach der bisherigen Definition) von EUR 0,71 bis EUR 0,73 bzw. von EUR 0,67 bis EUR 0,69 nach der von uns nunmehr vorgenommenen Neudefinition des FFO I.

Schon im Geschäftsjahr 2013 hatten wir Wandelanleihen im Volumen von EUR 72 Mio. zurückgekauft und damit den potenziellen Verwässerungseffekt für unsere Aktionäre deutlich reduziert. Durch den im September und Oktober 2014 durchgeführten Rückkauf eigener Aktien im Volumen von rund EUR 122 Mio. unterhalb des NAV haben wir nun weitere Werte für unsere Aktionäre geschaffen. Der Aktienrückkauf erfolgte auf Basis unserer starken Liquiditätsposition aus dem Gewerbeverkauf und der erfolgreichen Platzierung einer weiteren Anleihe in Höhe von EUR 125 Mio. im Juni 2014.

Um auch künftig flexibel und schnell Aktienrückkäufe durchführen zu können, wenn dies für den Total Return unserer Aktien sinnvoll ist und unsere Verschuldung wie bisher in einem nachhaltig stabilen Rahmen bleibt, wollen wir in der am 28. November 2014 stattfindenden außerordentlichen Hauptversammlung die Aktionäre um eine Erneuerung der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien bitten.

Gleichzeitig soll in der außerordentlichen Hauptversammlung über den Wechsel unseres bisherigen Vorstandsvorsitzenden Rolf Elgeti in den Aufsichtsrat der TAG entschieden werden. Herr Elgeti hat aus persönlichen Gründen sein Vorstandsmandat zum 31. Oktober 2014 niedergelegt. Aktionäre, die zusammen mehr als 25% der Stimmrechte an unserer Gesellschaft halten, haben seinen Wechsel in den Aufsichtsrat vorgeschlagen und unterstützen die zeitnahe Umsetzung, um die personelle Kontinuität in den Organen der TAG zu wahren und um die strategische Expertise und Erfahrung von Herrn Elgeti auch künftig zugunsten unserer Gesellschaft nutzen zu können.



Cosmarweg, Berlin-Staaken

Wir bedanken uns für das Vertrauen, das Sie uns auf unserem Weg bis heute entgegengebracht haben, und hoffen insbesondere auf die breite Unterstützung Ende November auf der außerordentlichen Hauptversammlung, zu der wir Sie auch auf diesem Weg herzlich einladen.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Hoyer
COO

Martin Thiel
CFO

Dr. Harboe Vaagt
CLO

Portfoliodarstellung – Übersicht

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst am Ende des dritten Quartals 2014 rund 74.300 Einheiten und befindet sich in guten und urbanen Lagen deutscher Wachstumsregionen. Im Fokus stehen ausgewählte Standorte mit Entwicklungspotenzial, stabilen Cashflows und attraktiven Renditen, an denen die TAG bereits investiert ist.

Das Wohnportfolio wurde, nach einer Akquisition von rund 3.000 Einheiten, die im Dezember 2013 und im Verlauf des ersten Halbjahres 2014 übergang, zu Beginn des Jahres um rund 4.000 Einheiten in Thüringen und Sachsen erweitert, die zum 1. August 2014 in den Bestand übernommen wurden. Mit zwei weiteren Akquisitionen mit insgesamt rund 1.800 Einheiten in Sachsen und Sachsen-Anhalt im August und September 2014, die zum überwiegenden Teil jedoch erst im vierten Quartal 2014 übergehen, wurde die Marktpräsenz in Ostdeutschland weiter verstärkt.

Portfolio zum 30.09.2014	Gesamt (Wohnen und Gewerbe)
Einheiten	74.318
Fläche in m ²	4.545.045
Immobilienvolumen in TEUR	3.530.459
Netto-Ist-Miete in EUR/m ²	5,17
Leerstandsquote in %	9,3

Die TAG im ostdeutschen Immobilienmarkt

Die Bedeutung und Präsenz der TAG im ostdeutschen Immobilienmarkt hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Der Fokus für Investitionen in den Wohnmarkt der neuen Bundesländer gründet sich vor allem auf den positiven wirtschaftlichen Fundamentaldaten. Einen Eckpfeiler hierfür bildet – entgegen aller Prognosen – der nun einsetzende positive Trend in der demografischen Entwicklung. Erstmals seit der

Wiedervereinigung zogen im Jahr 2012 ungefähr so viele Menschen von West- nach Ostdeutschland wie umgekehrt. Die Bevölkerungszahl steigt vor allem in Universitäts- und sogenannten „Schwarmstädten“ mit guten Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten, wie z.B. Dresden, Leipzig, Magdeburg, Jena und Rostock. Mit diesem Trend der Bevölkerungsentwicklung geht eine positive Wohnflächennachfrage einher. Nicht nur in den Zentren, sondern auch im direkten Umland wächst der Bedarf, die Leerstände sinken und das Mietpreisniveau steigt zunehmend. Parallel mit der zunehmenden Investorennachfrage macht sich ein anziehendes Kaufpreisniveau bemerkbar. Für manche Standorte wird mittlerweile im Durchschnitt das 16- bis 17-Fache der Jahresnettokaltmiete aufgerufen – im Jahr 2010 lag dieser Kaufpreisfaktor z.B. für Dresden und Leipzig noch bei 12,9.

Verkäufe in den ersten neun Monaten des Jahres 2014

Im Fokus der Konzernstrategie stehen für die TAG die Entwicklung und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Bereits Ende März 2014 wurde der Geschäftsbereich Gewerbeimmobilien durch eine Geschäftsanteilsübertragung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH (Share Deal) mit 21 Liegenschaften, einer Fläche von rund 270.000 m² und einem Immobilienvolumen per 31. Dezember 2013 von EUR 297 Mio. an einen Fonds von Apollo Global Management veräußert. Der Vertrag wurde Ende Mai 2014 vollzogen, d. h. die Gewerbeinheiten wurden im Konzernabschluss zum 30. Mai 2014 entkonsolidiert. Im Bestand der TAG bleiben nur noch einige wenige Gewerbeobjekte, die zu wesentlichen Teilen auch andere Nutzungsformen, wie z.B. Wohnen und die selbst genutzte Unternehmenszentrale in Hamburg, beinhalten. Zusammen mit den von uns betriebenen Serviced Apartments beträgt das diesbezügliche Immobilienvolumen rund EUR 171 Mio.

An Standorten, an denen der Kauf- bzw. Verkaufspreis von Wohnimmobilien wesentlich schneller wächst als die Mieten, sowie zur Portfoliobereinigung prüfen wir den Verkauf von einzelnen Immobilien und führen diesen auch durch, wenn durch die Verkäufe die Rentabilität unseres Gesamtportfolios verbessert werden kann. So wurden, neben dem im folgenden Absatz noch näher dargestellten Verkauf in Berlin-Marzahn, im Berichtszeitraum rund 50 Einheiten, vorwiegend in Sachsen und Thüringen, aber auch rund 40 Einheiten aus dem Großraum Berlin sowie rund 10 Einheiten in der Region Hamburg veräußert.

Verkauf Berlin-Marzahn Anfang November 2014

Ein erfolgreiches Beispiel für diese Strategie ist der Verkauf einer Liegenschaft in Berlin-Marzahn Anfang November mit rund 2.600 Einheiten. Die TAG hatte das Portfolio zum Teil schon mit der Übernahme der Colonia Real Estate AG im Jahr 2011 in den eigenen Bestand genommen. Durch aktives Asset- und Property Management konnte der ursprünglich vorhandene Leerstand von rund 5% in den letzten drei Jahren nahezu vollständig abgebaut und die Mieten parallel deutlich gesteigert werden. Anfang November wurde das Portfolio in Berlin-Marzahn zu einem Kaufpreis von EUR 170,4 Mio. und damit um rund EUR 35 Mio. über dem aktuellen IFRS-Buchwert zum 30. September 2014 verkauft.

Nach Abzug der auf den Objekten lastenden Bankverbindlichkeiten erwarten wir aus der Transaktion einen Nettozufluss an liquiden Mitteln von rund EUR 72 Mio. Der Vollzug des Vertrages ist zum Ende des vierten Quartals 2014 vorgesehen. Das freigesetzte Eigenkapital soll in weitere Akquisitionen mit höheren Anfangsrenditen reinvestiert werden.



Alfred-Delp-Ring, Erfurt

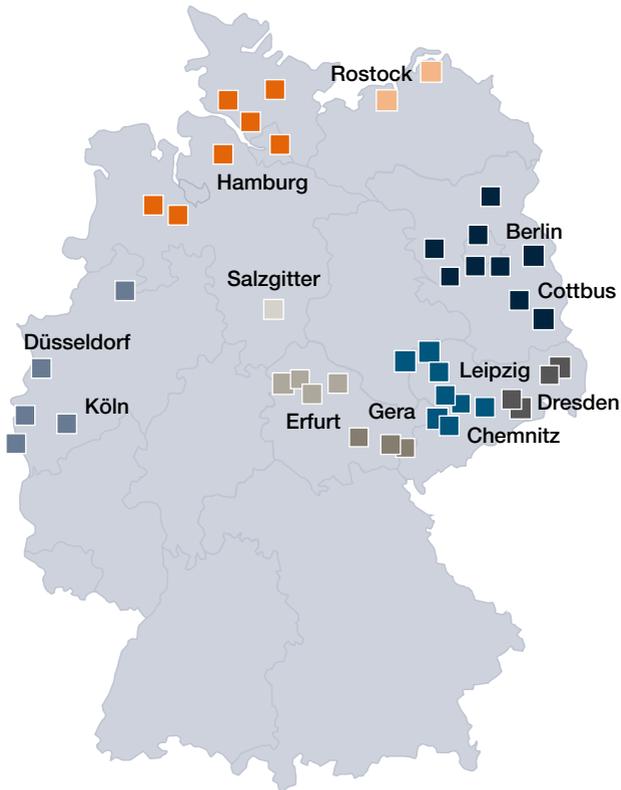
Portfoliodarstellung – Regionen und Standorte

Das Wohnimmobilienportfolio der TAG konzentriert sich auf Wachstumsregionen, die neben Nordrhein-Westfalen im Wesentlichen den norddeutschen Raum und die neuen Bundesländer umfassen. Im Rahmen unserer Strategie werden wir auch zukünftig Zukäufe nur an Standorten tätigen, an denen auf bestehende Infrastruktur aufgesetzt werden kann und wo kosteneffizient integriert und damit profitabel bewirtschaftet werden kann.

Entsprechend der Organisationsstruktur innerhalb der Immobilienverwaltung sind die Bestände regional abgegrenzt und jeweils einem sogenannten „Leiter Immobilienmanagement“ (LIM) zugeordnet. Jeder LIM ist innerhalb seiner Region für Budgets, Kosteneinhaltung und Planung sowie die Durchführung von Bestandsentwicklungsmaßnahmen weitgehend eigenständig verantwortlich. Diese dezentrale Steuerung und Aufgabenverteilung ermöglicht schnelle und für die jeweilige Region passende Entscheidungen.

Region	Einheiten	IFRS Buchwert TEUR	Ist-Rendite %	Leerstand %	Netto-Ist-Miete EUR / m ²	Neuvermietungs-miete EUR / m ²	L-f-I Mietwachstum (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR / m ²	Capex EUR / m ²
Berlin	13.241	683.550	6,7	4,7	5,09	5,75	2,2	3,33	5,44
Dresden	9.028	445.740	6,9	9,1	5,12	5,40	2,4	1,80	3,86
Erfurt	6.968	322.490	6,5	8,3	4,87	5,17	2,2	3,07	4,68
Gera	7.563	296.840	7,0	12,4	4,49	4,66	0,7	4,38	7,35
Hamburg	6.353	317.200	7,0	7,5	5,21	5,58	1,3	4,92	3,88
Leipzig	7.214	315.250	7,2	7,1	4,82	4,87	1,4	3,07	2,66
Rhein-Ruhr	3.685	228.510	6,6	2,6	5,42	5,74	1,2	8,66	1,70
Rostock	4.897	223.540	7,3	7,8	5,06	5,32	1,4	3,27	4,55
Salzgitter	9.173	358.630	7,6	16,6	4,83	5,07	1,1	7,55	8,40
Wohneinheiten	68.122	3.191.750	7,0	8,6	4,98	5,31	1,7	4,21	5,05
Akquisitionen	4.376	168.190	7,9	11,8	4,96	–	–	1,16	0,07
Gewerbeeinheiten (innerhalb der Wohneinheiten)	1.333	–	–	17,8	7,87	–	–	–	–
Zwischensumme Portfolio Wohnen	73.831	3.359.940	7,4	9,1	5,07	–	1,7	3,89	4,59
Sonstige*	487	171.000	4,6	18,6	12,72	–	–	18,56	7,28
Gesamtportfolio	74.318	3.530.940	7,2	9,3	5,17	–	1,7	4,10	4,63

* Beinhaltet sechs Gewerbeimmobilien und drei Serviced Apartments.



Region Hamburg (9%)
Segment: Hamburg; LIM: Hamburg

Region Rostock (7%)
Segment: Hamburg; LIM: Mecklenburg-Vorpommern

Region Berlin (20%)
Segment: Berlin; LIM: Berlin

Region Salzgitter (13%)
Segment: Salzgitter; LIM: Salzgitter

Region Dresden (13%)
Segment: Thüringen/Sachsen;
LIM: Dresden, Döbeln/Chemnitz

Region Leipzig (11%)
Segment: Thüringen/Sachsen; LIM: Leipzig

Region Gera (11%)
Segment: Thüringen/Sachsen; LIM: Gera

Region Erfurt (10%)
Segment: Thüringen/Sachsen; LIM: Erfurt

Region Rhein-Ruhr (6%)
Segment: NRW; LIM: Düsseldorf

Leerstands- und Mietentwicklung

Durch das erfolgreiche Asset- und Property Management konnte der Leerstand im Wohnportfolio bis zum Ende des dritten Quartals weiter abgebaut werden. Lag der Leerstand im konstanten Bestand, das heißt ohne die Akquisitionen des Geschäftsjahres und ohne die Gewerbe-/Einzelhandelseinheiten innerhalb des Wohnportfolios, zum Jahresende 2013 noch bei 8,9% (inklusive der im Dezember 2013 übernommenen Einheiten), konnte er bis zum Ende des dritten Quartals 2014 auf 8,6% reduziert werden. In der Region Salzgitter ist der positive Trend am deutlichsten ablesbar. Hier ist die höchste Leerstandsreduktion innerhalb des Portfolios um insgesamt 2%-Punkte von 18,6% zu Jahresbeginn auf 16,6% zum 30. September 2014 zu verzeichnen, was die Richtigkeit unserer Vermietungskonzepte und Maßnahmen in Salzgitter bestätigt.

Jedoch zeigt die Entwicklung an allen Standorten des Wohnportfolios eine positive Tendenz. Überall konnten Leerstände abgebaut und Mieterlöse gesteigert werden; Neuvermietungsmiten erfolgen deutlich über den bisherigen Mieten (per 30. September 2014 im konstanten Bestand mit EUR 5,31 je m²) bei einer Durchschnittsmiete von EUR 4,50 je m² und Monat.

Wesentliche Mieterhöhungen wurden gegenüber Bestandsmietern in den ersten neun Monaten des Jahres 2014 nicht ausgesprochen. Umso erwähnenswerter ist, dass die durchschnittliche Miete im gesamten Wohnportfolio an allen Standorten seit Jahresbeginn bis zum Ende des dritten Quartals 2014 von EUR 5,04 je m² auf EUR 5,07 je m² und Monat gesteigert werden konnte.

Erfolgreiches Revitalisierungskonzept in Elmshorn

Bereits im Jahr 2012 hat die TAG nach intensiver Prüfung beschlossen, ein baufälliges siebengeschossiges Gebäude in Elmshorn nicht abzureißen, sondern komplett zu sanieren und umfassend zu modernisieren. So sind bis Mai dieses Jahres 42 1-Zimmer Wohnungen mit Balkon in der Größe zwischen 30 und 36 m² entstanden. Neben überwiegend barrierefreien Zugängen, einer Aufzugsanlage sowie altenfreundlichen Badausstattungen verfügt das Haus nun über energieeffiziente Standards durch Fassaden- und Fensterdämmung und ist an ein Blockheizkraftwerk angeschlossen. Seit dem Vermietungsbeginn im Juni sind bis Ende September 2014 innerhalb weniger Wochen 100 % der Wohneinheiten zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von EUR 9,04 je Monat voll vermietet worden. Das übertrifft die Erwartungen für eine Netto-Ist-Miete nach Sanierung von ursprünglich EUR 8,50 je m² und Monat noch einmal deutlich.

Die Maßnahme belegt, dass durch sinnvolle Investitionsausgaben einerseits Leerstandskosten reduziert und gleichzeitig operative Gewinne gesteigert werden können. Vergleichbare Projekte an Standorten wie Bestensee bei Berlin oder auch Döbeln bei Dresden werden in den nächsten Quartalen zu weiterem Leerstandsabbau und Mietwachstum führen.

Weiterer Erwerb von Portfolios in Sachsen und Sachsen-Anhalt

Im September 2014 wurde ein Portfolio in Sachsen mit 1.503 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 37,8 Mio. (Faktor 10,1) erworben. Die Immobilien verteilen sich auf die Universitätsstädte Freiberg, Chemnitz und Dresden. Die vermietbare Fläche liegt bei rund 85.000m², die aktuelle Miete bei rund EUR 3,7 Mio. p. a. Das Portfolio weist einen Leerstand von knapp 13% auf, da der Bauzustand der Immobilien – überwiegend aus den Jahren 1970/1980 – lediglich teilsaniert ist. Die TAG wird hier in den kommenden Jahren durch gezielte Investitionsmaßnahmen und Modernisierungen das vor allem in Chemnitz vorhandene Wertschöpfungspotenzial heben können. Der Nutzen-Lasten-Wechsel ist zum 31. Oktober 2014 erfolgt. Daneben wurde im August ein Portfolio in Dessau in Sachsen-Anhalt mit 270 umfassend sanierten Einheiten und einer Fläche von rund 17.000m² zu einem Kaufpreis von EUR 11,3 Mio. (Faktor 10,7) erworben. Der Bestand ist seit der Sanierung im Jahr 2000/2001 durchgehend optimal instand gehalten worden, verfügt über einen hohen technischen Standard und weist keinen Leerstand auf. Der Nutzen-Lasten-Wechsel für das Portfolio erfolgte zum 30. September 2014.

Auf Grund der bestehenden guten lokalen Infrastruktur ist die TAG in der Lage, die neuen Bestände effizient zu verwalten und zu entwickeln. Beide Akquisitionen zeigen, dass trotz der von der TAG erkannten Verkaufschancen im Markt weiterhin Wachstumspotenziale vorhanden sind. Die erzielten Ankaufspreise mit Multiplikatoren zwischen dem 10- und 11-Fachen der jährlichen Ist-Miete versprechen attraktive Ergebnisbeiträge sowie eine weitere Steigerung des operativen Cashflow unseres Portfolios.



Straße Usti-nad-Labem, Chemnitz

Net Asset Value – NAV

Der NAV ist eine zentrale internationale Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften und verfolgt das Ziel, den Fair Value der Nettovermögenswerte auf einer konsistenten und langfristigen Grundlage zu zeigen.

Zum 30. September 2014 haben wir die Berechnung des Net Asset Value angepasst und erweitert, um so eine bessere Vergleichbarkeit mit Wettbewerbern zu ermöglichen, da wir zum einen unsere Renditeliegenschaften nicht durchgehend mit einem pauschalen Transaktionskostenabzug für Erwerbsnebenkosten (von in der Regel 7–8% des beizulegenden Zeitwerts) bewerten, sondern nur in den Märkten, in denen auf Basis öffentlich verfügbarer Informationen tatsächlich mehrheitlich Asset-Deals erfolgen und damit Transaktionskosten in dieser Höhe tatsächlich zu erwarten sind. Alle anderen Immobilien bewerten wir mit unseren historischen Transaktionskosten für Share-Deals (0,2% des beizulegenden Zeitwerts). Zum anderen haben wir in der Vergangenheit latente Steuerpositionen in voller Höhe aus dem NAV eliminiert, während Wettbewerber, den EPRA-Empfehlungen dabei folgend, nur diejenigen latenten Steuern eliminierten, die auf die Bewertung von Renditeliegenschaften und von derivativen Finanzinstrumenten entfallen.

Vor diesem Hintergrund passen wir unsere NAV-Berechnung an. Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des NAV unter Berücksichtigung der latenten Steuern nach EPRA-Empfehlungen:

in EUR Mio.	30.09.2014	30.06.2014	31.12.2013
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.007,8	1.079,7	1.107,3
Latente Steuern	126,2	116,5	120,1
Derivate Finanzinstrumente	8,0	8,0	13,8
EPRA NAV (bisherige Darstellung)	1.142,0	1.204,0	1.241,2
Latente Steuern (mit Ausnahme von Renditelegenschaften und derivativen Finanzinstrumenten)	58,7	63,1	66,2
EPRA NAV (neu definiert, vor Transaktionskosten)	1.200,7	1.267,3	1.307,4
Abzug pauschaler Transaktionskosten	-181,6	-159,3	-159,0
EPRA NAV (nach pauschalem Transaktionskostenabzug)	1.019,1	1.108	1.148
Anzahl ausstehender Aktien	118.185*	131.312	131.298
EPRA NAV pro Aktie in EUR (neu definiert, vor Transaktionskosten)	10,16	9,65	9,96
EPRA NAV pro Aktie in EUR (neu definiert, nach Transaktionskosten)	8,62	8,44	8,75
EPRA NAV pro Aktie in EUR (bisherige Darstellung)	9,66	9,17	9,45
Anzahl Aktien (verwässert)	144.456	144.456	145.110
EPRA NAV pro Aktie in EUR (neu definiert, verwässert)	9,89	9,44	9,76

* Nach Aktienrückkauf

Unter Berücksichtigung der potenziellen Verwässerungseffekte aus Wandelanleihen errechnet sich auf dieser Basis ein verwässerter NAV je Aktie von EUR 9,89 nach EUR 9,76 zum 31. Dezember 2013.

Wären die latenten Steuern in der bisherigen Systematik in den NAV eingeflossen, so hätte sich zum 30. September 2014 ein NAV je Aktie von EUR 9,66 (31. Dezember 2013: EUR 9,45; 30. Juni 2014: EUR 9,17) ergeben.

Unter der Annahme, dass sämtliche Renditelegenschaften mit dem beschriebenen pauschalen Transaktionskostenabzug bewertet werden, ergibt sich der gezeigte NAV, den wir von nun an alternativ darstellen werden, in Höhe von EUR 8,62 zum 30. September 2014.

Funds from Operations – FFO

Die Kennzahl „Funds From Operations“ (FFO) hat sich zu einer weiteren wichtigen Kennzahl für Immobilien-gesellschaften entwickelt, da sie die operative Ertragskraft des Unternehmens beschreibt.

Der **FFO I** ermittelt sich nach unserer bisherigen Definition aus dem EBT des Gesamtkonzerns, bereinigt um nicht-zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen sowie nicht-zahlungswirksame Zinsaufwendungen und nicht regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte. Ferner wird der FFO I um Ergebnisse aus Verkäufen bereinigt.

Zum Ende des dritten Quartals 2014 beträgt der FFO I EUR 60,6 Mio. und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr (Q3 2013: EUR 48,6 Mio.) deutlich erhöht. Im Vergleich zu den ersten beiden Quartalen des Jahres 2014 ist das Niveau mit EUR 19,0 leicht gesunken (Q1 / Q2 2014: EUR 20,7 bzw. 21,0 Mio.). Das liegt vor allem an den reduzierten Mietumsätzen nach dem Verkauf des Gewerbeportfolios, der Ende Mai 2014 wirksam wurde.

Auch in Bezug auf den FFO wollen wir zukünftig eine bessere Vergleichbarkeit mit unseren Wettbewerbern ermöglichen und definieren diesen insofern beginnend mit diesem Quartalsbericht neu. Danach ergibt sich der FFO I zukünftig aus dem bisher berichteten FFO I, jedoch ergänzend unter Abzug tatsächlicher Ertragssteuern und sonstiger Steuern sowie unter Verzicht auf eine Eliminierung der Wertminderungen auf Mietforderungen. So definiert, belief sich der FFO I in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 auf EUR 56,2 Mio. nach EUR 43,4 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres bzw. auf EUR 17,1 Mio. im dritten Quartal 2014 nach EUR 19,2 Mio. und EUR 20,0 Mio. im ersten und zweiten Quartal 2014.



Wolfenbüttler Straße, Halberstadt

Als weiteren Indikator zeigen wir die Kennzahl eines **AFFO** („Adjusted Funds From Operations“), der ausgehend vom FFO I die bilanziell aktivierten Investitionen in den Portfoliobestand (sogenanntes „Capex“) in Abzug bringt. Dieser AFFO beträgt zum 30. September 2014 EUR 38,9 Mio. bzw. (auf Basis der Neudefinition des FFO I) EUR 34,5 Mio.

Die Geschäftstätigkeit der TAG umfasst regelmäßig auch Immobilienverkäufe. Aus diesem Grund weisen wir als weitere Kennzahl den **FFO II** aus, der nach unserer bisherigen Definition zusätzlich die Liquiditätszuflüsse aus Verkäufen (nach Tilgung der entsprechenden Bankkredite) beinhaltet. Dieser betrug zum 30. September 2014 EUR 70,0 Mio. nach EUR 100,7 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Neu definiert basiert der FFO II auf dem nunmehr festgelegten FFO I und berücksichtigt nicht mehr den Liquiditätszufluss, sondern das bilanzielle Ergebnis aus Immobilienverkäufen. So berechnet, belief sich der FFO II in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 auf EUR 55,6 Mio., nach EUR 43,2 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

FFO-Überleitungen

in EUR Mio.	9M 2014	9M 2013	2013 Gesamt	Q3 2014	Q3 2013
Konzernergebnis	63,5	38,2	27,0	49,3	11,8
Ertragssteuern/ sonstige Steuern	19,4	0,4	-3,9	10,1	1,8
Finanzergebnis	83,0	76,2	104,5	24,5	25,4
EBIT	165,9	114,8	127,6	83,9	39,0
Zahlungswirksames Finanzergebnis	-70,3	-72,7	-97,7	-23,0	-23,4
Zahlungswirksame Steuern	0,8	-0,8	-1,1	-0,3	0,1
Beteiligungsergebnis	0,2	0,2	0,7	0,1	0,1
Anpassungen					
Bewertungsergebnis	-51,5	-3,8	15,9	-44,6	-4,2
Wertaufholung Immobilien Vorratsvermögen	-0,8	0,0	0,0	-0,8	0,0
Entkonsolidierung Gewerbeportfolio	-1,0	-	-	0,0	0,0
Abschreibung	1,9	1,6	2,2	0,6	0,6
Wertminderung Vorräte und Forderungen	11,1	8,3	17,4	1,8	5,2
Einmaleffekte aus Refinanzierung	0,3	0,0	1,8	0,3	0,0
Sondereffekte Personalbereich und zusätzliche Projektkosten	4,1	-	-	1,0	0,0
Ergebnis aus Verkäufen	0,6	0,2	0,2	-0,3	0,2
Wertminderung auf Mietforderungen	-5,2	-4,4	-5,3	-1,6	-1,6
FFO I (neu definiert)	56,2	43,4	61,7	17,1	15,6
FFO I (bisherige Darstellung)	60,6	48,6	68,1	19,0	17,1
CAPEX	-21,7	-12,0	-20,0	-7,0	-4,4
AFFO	34,5	31,4	41,7	10,1	11,2
FFO I zzgl. Ergebnis aus Verkäufen	-0,6	-0,2	-0,2	0,3	0,2
FFO II	55,6	43,2	61,5	17,4	15,8
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	118.185	130.765	131.298	118.185	130.765
FFO I pro Aktie in EUR (neu definiert)	0,48	0,33	0,47	0,14	0,12
FFO I pro Aktie in EUR (bisherige Darstellung)	0,51	0,37	0,52	0,16	0,13
AFFO pro Aktie in EUR	0,29	0,24	0,32	0,09	0,09
Verwässerte Anzahl Aktien (in Tausend)	132.523	145.856	145.110	132.523	145.856
FFO I pro Aktie in EUR (neu definiert) verwässert	0,46	0,35	0,49	0,14	0,12
AFFO pro Aktie in EUR (verwässert)	0,30	0,27	0,35	0,09	0,09

FFO I – Prognose 2014 und 2015

Für das Geschäftsjahr 2014 hatten wir zum Ende des Vorjahres einen FFO I von EUR 90 Mio. prognostiziert. Auf Basis der bisherigen Aktienanzahl entsprach dies einem Betrag von EUR 0,69 je Aktie. Nach den nun vorliegenden Zahlen für das dritte Quartal werden wir diese Prognose für den FFO I je Aktie erreichen, wenngleich der absolute Betrag unseres FFO I geringer ausfallen wird; diesbezüglich prognostizieren wir einen Wert von rund EUR 81 Mio. Ganz wesentlicher Grund für den Rückgang des FFO I sind die im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 vollzogenen Verkäufe, insbesondere des Gewerbeportfolios, die nicht vollständig durch das ansonsten planmäßig verlaufene operative Wachstum kompensiert werden konnten. Neuakquisitionen konnten zum Teil erst im Verlauf bzw. zum Ende des zweiten Halbjahres vollzogen werden.

Für das Geschäftsjahr 2014 prognostizieren wir einen FFO I je Aktie nach unserer bisherigen Definition von EUR 0,69. Nach unserer Neudefinition des FFO I, also unter Abzug tatsächlicher Ertragssteuern und sonstiger Steuern sowie unter Verzicht auf eine Eliminierung der Wertminderungen auf Mietforderungen, ergibt sich für das Geschäftsjahr 2014 ein FFO I je Aktie von voraussichtlich EUR 0,64.

TAG Aktie, Veränderungen in den Organen und Anleihen der TAG

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG Aktie notierte in den ersten drei Quartalen 2014 mit leicht steigenden Kursen und lag mit einem Plus von 4 % leicht über dem entsprechenden MDAX-Index, der 4 %-Punkte seit Anfang des Jahres verlor. Zu Beginn des Jahres startete die TAG Aktie mit EUR 8,63 und wurde am 30. September 2014 mit EUR 8,97 gehandelt. Die Entwicklung des EPRA-Index, der sich aus verschiedenen an internationalen Börsen notierten Immobiliengesellschaften zusammensetzt, verlief mit +14 % ebenfalls mit deutlich steigender Tendenz. Aktuell notiert der Kurs der TAG Aktie bei EUR 9,33 am 31. Oktober 2014.

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien sind seit Jahresende 2013 auf Grund der Ausübungen von Wandlungsrechten um EUR 13.882 bzw. die gleiche Anzahl an Stückaktien auf 131.312.199 leicht angestiegen. Der Free Float liegt unverändert bei 100 % des Grundkapitals. Bei einem Schlusskurs von EUR 8,97 am 30. September 2014 beläuft sich die Marktkapitalisierung der TAG zu diesem Stichtag auf EUR 1.178 Mio. Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG.

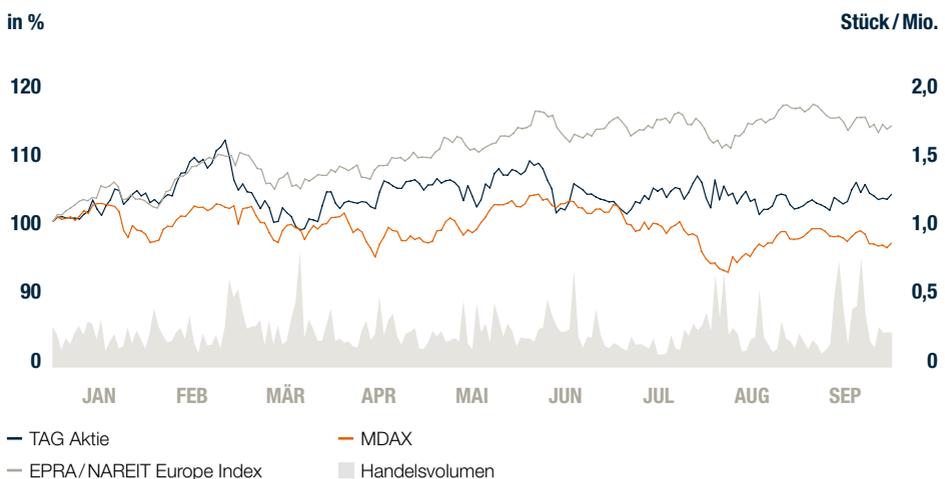
Aktienrückkauf im Oktober 2014

Am 11. September 2014 haben Aufsichtsrat und Vorstand der TAG beschlossen, allen Aktionären der TAG ein öffentliches Angebot zum Rückerwerb von bis zu 10 % des Grundkapitals innerhalb einer Preisspanne von EUR 8,35 bis EUR 9,35 je Aktie zu unterbreiten. Bis zur Annahmefrist am 14. Oktober 2014 wurden der TAG rund 14 % – dies entspricht 18.086.551 Aktien – zum Rückerwerb angedient. Der endgültige Kaufpreis wurde auf Grundlage der Gesamtzahl der angedienten Aktien und den Angebotspreisen der Aktionäre im Wege einer modifizierten sogenannten „Holländischen Auktion“ mit EUR 9,30 ermittelt. Nach Ausschluss von Spitzenbeträgen wurden insgesamt 13.127.178 Aktien zurückerworben.

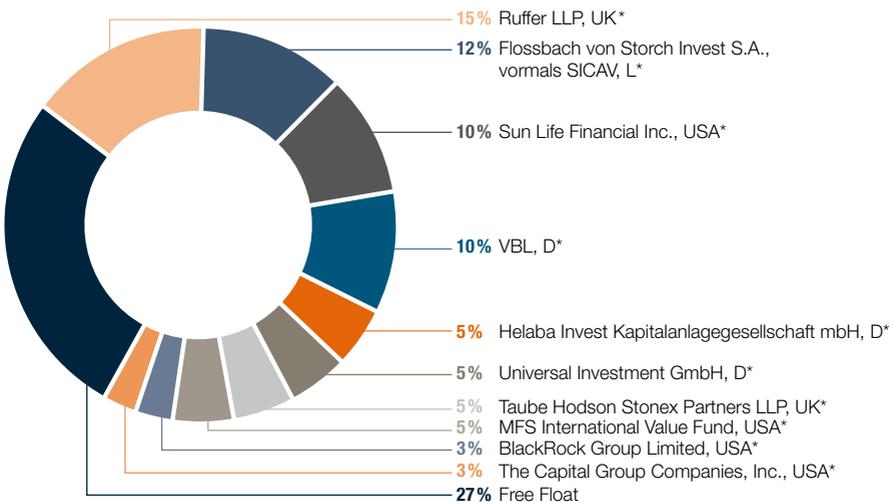
Durch den unterhalb des NAV durchgeführten Aktienrückkauf erhöht sich der Total Return der Aktie und schafft damit Werte für die Aktionäre. Auf Grund des Erwerbs verfügt die TAG nun über einen Bestand von knapp 10 % des Grundkapitals. Gleichwohl besteht die Möglichkeit, dass sich der derzeitige Bestand eigener Aktien während des Zeitraums der neuen Ermächtigung – etwa durch Einziehung eigener Aktien – reduziert. Wenn Vorstand und Aufsichtsrat eine solche Einziehung oder eine anderweitige Verwendung der eigenen Aktien beschließen, besteht wieder Raum für den Erwerb eigener Aktien. Daher soll auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. November 2014 die Beschlussfassung über eine erneute Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien herbeigeführt werden.

Die im Rahmen des Rückkaufs erworbenen Aktien könnten auch, als Alternative zur Einziehung, zur Bedienung von Wandlungsrechten oder als Akquisitionswährung bei Sacheinlagen verwendet werden. Insofern ist das Unternehmen zukünftig in der Lage, flexibel und liquiditätsschonend eigene Aktien für sich zu nutzen.

Aktienkursentwicklung Januar – September 2014



Aktionärsstruktur zum 30. September 2014



* Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen.

Wechsel von Rolf Elgeti in den Aufsichtsrat erwartet

Am 11. September 2014 hat Herr Elgeti die Niederlegung seines Vorstandsmandats angekündigt und den Aufsichtsrat der Gesellschaft um vorzeitige Entlassung aus seinem Vertrag zum 31. Oktober 2014 gebeten und dies verbunden mit dem Angebot, für ein Aufsichtsratsmandat in der TAG zur Verfügung zu stehen. Da die Transformation der TAG zu einem stabilen und effizienten Wohnungsunternehmen als weitgehend abgeschlossen angesehen werden kann und sich das Aufgabenprofil für das Management verändert hat, ist der Aufsichtsrat dieser Bitte nachgekommen. Ab dem 1. November 2014 werden die Aufgaben von Herrn Elgeti durch die Vorstandskollegen Claudia Hoyer (als COO), Martin Thiel (als CFO) und Dr. Harboe Vaagt (als CLO) gleichberechtigt wahrgenommen. Der Posten des Vorstandsvorsitzenden (CEO) wird nicht neu besetzt.

Die Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds, das in den letzten zwei Jahren Vorstandsmitglied der Gesellschaft war, bedarf nach den Vorschriften des Aktiengesetzes eines Vorschlags von Aktionären, die mehr als 25 % der Stimmrechte an der Gesellschaft halten. Aktionäre, die zusammen mehr als 25 % der Stimmrechte an der Gesellschaft halten, haben die Wahl von Herrn Elgeti in den Aufsichtsrat bereits vorgeschlagen und unterstützen die kurzfristige Umsetzung, um personelle Kontinuität zu wahren und um auch künftig die strategische Expertise von Herrn Elgeti sowie seine Erfahrung im Kapitalmarkt- und Immobilienbereich zugunsten der Gesellschaft nutzen zu können.

Über den Wechsel in den Aufsichtsrat wird das Aktionariat ebenfalls in der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. November 2014 in Hamburg abstimmen. Im Falle seiner Wahl wird erwartet, dass Herr Elgeti den Vorsitz im Aufsichtsrat übernimmt.

Dividende

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre am Erfolg des Unternehmens durch die kontinuierliche Zahlung einer Dividende und schüttet einen signifikanten Anteil des Gewinns als Dividende aus. So wurde auf der Hauptversammlung im Juni 2014 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,35 je Aktie für das Geschäftsjahr 2013 beschlossen und ausgezahlt. Für das Jahr 2014 wird eine Steigerung der Dividende auf EUR 0,50 je Aktie angestrebt, dies entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 75 % auf den FFO I. Um die TAG Aktie auch zukünftig als attraktiven Dividententitel zu etablieren, planen wir, für das Geschäftsjahr 2015 eine Dividende von EUR 0,55 je Aktie auszuschütten.

Unternehmensanleihen

Bereits im Februar 2014 wurde im Rahmen einer Privatplatzierung das Kapital einer im August 2013 begebenen Unternehmensanleihe (**WKN A1TNFU**) um weitere EUR 110 Mio. auf EUR 310 Mio. erhöht. Das ursprüngliche Volumen der Anleihe, die eine Laufzeit bis August 2018 hat und mit einem Coupon von 5,125 % p. a. verzinst wird, betrug EUR 200 Mio.

Im Februar 2014 wurde diese Anleihe um EUR 119 Mio. aufgestockt. Die Aufstockung erfolgte zu 103 % des Nennwertes und damit etwa zum damaligen Kurs der Anleihe. Dieser Teil der Anleihe ist insofern mit effektiv 4,3 % verzinst.

Desweiteren hat die TAG im Juni 2014 ebenfalls im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren eine Unternehmensanleihe (**WKN A12T10**) in Höhe von EUR 125 Mio. begeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 25. Juni 2020 und wird mit einem Coupon von 3,75 % p. a. verzinst.

Beide Schuldverschreibungen sind in den Handel im Freiverkehr (Open Market), Entry Standard, der Frankfurter Wertpapierbörse mit Teilnahme im Prime Standard für Unternehmensanleihen einbezogen.

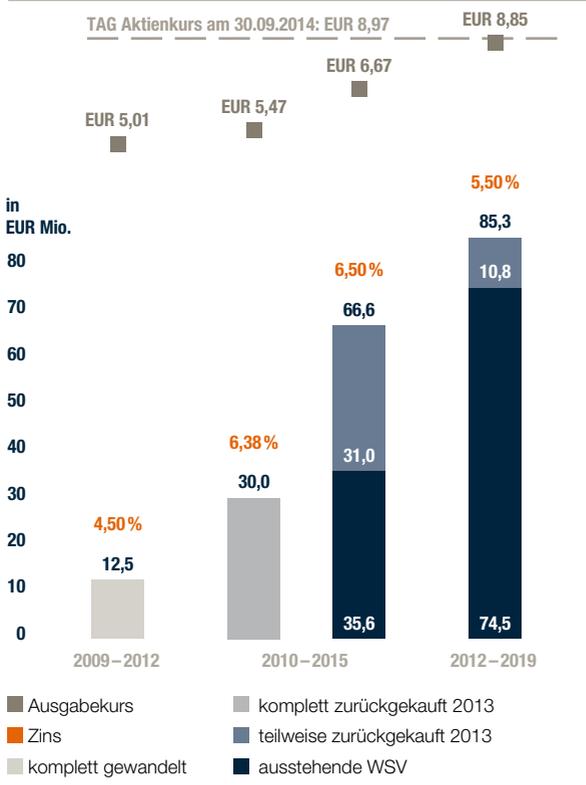
Anleihekonditionen im Überblick

WKN A1TNFU	WKN A12T10
Volumen: EUR 310 Mio.	Volumen: EUR 125 Mio.
Stückelung: EUR 1.000,00 je Stück	Stückelung: EUR 1.000,00 je Stück
Nennbetrag je Anleihe: EUR 1.000,00	Nennbetrag je Anleihe: EUR 1.000,00
Fälligkeit: 07.08.2018	Laufzeit: 25.06.2020
Zinssatz (effektiv): 5,125 % (200 Mio.)/4,3 % (110 Mio.)	Zinssatz: 3,75 %
Ausgabekurs: zu Pari (200 Mio.)/zu 103 % (110 Mio.)	Ausgabekurs: zu Pari

Übersicht zu ausstehenden Wandelschuldverschreibungen der TAG

WKN A1E 89W7	WKN A1PGZM3
Ausgabevolumen: EUR 66,6 Mio.	Ausgabevolumen: EUR 85,3 Mio.
Ausstehendes Volumen: EUR 35,6 Mio.	Ausstehendes Volumen: EUR 74,5 Mio.
Stückelung: EUR 9.000.000 je Stück	Stücke: 853
Nennbetrag je Anleihe: EUR 7,40	Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Fälligkeit: 10.12.2015	Fälligkeit: 28.06.2019
Zinssatz: 6,5 %	Zinssatz: 5,5 %
Wandlungspreis: EUR 6,6677	Wandlungspreis: EUR 8,1923

Wandelschuldverschreibungen der TAG seit 2009



Konzernlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2014

I. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche Lage

Nachdem die Wirtschaft im ersten Halbjahr 2014 wieder an Dynamik aufgenommen hatte, trübte sich die Stimmung im dritten Quartal 2014 deutlich. Zahlreiche Krisen, wie die in der Ukraine und im Nahen Osten, haben verunsichert. Viele Experten haben ihre Wachstumsprognosen daraufhin deutlich nach unten korrigiert.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) warnt sogar vor der Gefahr einer globalen Wirtschaftskrise und hebt dabei besonders die Eurozone hervor. Hier bestehe das Risiko, dass die Erholung der Wirtschaft stagniert. Für die Eurozone erwartet der IWF ein Wachstum von 0,8% in diesem und von 1,3% im kommenden Jahr und senkt seine Prognose somit deutlich. Auch für Deutschland sieht der IWF eine schlechtere Entwicklung als bisher angenommen und erwartet dieses Jahr lediglich ein Wachstum von 1,4% anstatt – wie bisher angenommen – 1,9%.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) bestätigt diesen negativen Trend und senkte seine Prognose für das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes in Deutschland von 1,8% auf 1,5% für das laufende Jahr 2014 herab. Auch der Ifo-Geschäftsklimaindex fiel zum sechsten Mal infolge, von 104,7 auf 103,2 Punkte, und ist damit auf dem tiefsten Stand seit fast zwei Jahren.

Weiterhin gering bleibt der Anstieg der Verbraucherpreise: Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lagen diese in Deutschland im September 2014 lediglich um 0,8% höher als im September 2013. Eine niedrigere Teuerungsrate wurde zuletzt im Februar 2010 mit 0,5% ermittelt. Diese niedrige Inflationsrate

ist vor allem auf die Preisentwicklung bei Energie (-2,2%) zurückzuführen. Die Dienstleistungspreise hingegen erhöhten sich mit 1,5% überdurchschnittlich. Diese Entwicklung ist maßgeblich durch Preissteigerungen bei Nettokaltmieten (+1,4%) beeinflusst, für die private Haushalte etwa ein Fünftel ihrer Konsumausgaben aufwenden. Die Arbeitslosenquote lag zum Ende des dritten Quartals bei 6,5% und somit auf genau demselben Niveau wie zum zweiten Quartal 2014. Die deutsche Wirtschaft rechnet im Allgemeinen mit einer längeren Wachstumsschwäche und betrachtet die Zukunftsaussichten eher skeptisch.

b) Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

Der Wohnimmobilienmarkt

Deutsche Wohnimmobilienportfolios sind nach wie vor eine stark nachgefragte Assetklasse. Das Transaktionsvolumen bei deutschen Wohnungsportfolios lag im dritten Quartal 2014 bei rund EUR 2,09 Mrd. und damit leicht über dem Vorjahreswert (EUR 1,85 Mrd.). Der Umsatz von Januar bis September 2014 summierte sich auf ca. EUR 9,07 Mrd., das bedeutet einen Zuwachs auf knapp 4% gegenüber dem Vergleichszeitraum. Im gesamten Jahr 2014 wird sich das Transaktionsvolumen voraussichtlich auf ca. EUR 11 Mrd. belaufen. Die Zahl der gehandelten Portfolios (141) ging um 8% zurück, wobei 26 Pakete 1.000 Einheiten und mehr umfassten (Vorjahr 29).

Die Anzahl der gehandelten Einheiten stieg hingegen um knapp 33% auf 176.940. Diese Entwicklung ist insbesondere auf drei Großtransaktionen im ersten Quartal 2014 zurückzuführen, bei denen beispielsweise die 30.000 Einheiten der Vitus-Gruppe oder das Dewag-Portfolio mit 11.500 Einheiten den Eigentümer wechselten. Die beiden mit Abstand größten Transaktionen im dritten Quartal waren der Verkauf von knapp 15.000 Berlinovo-Wohnungen an die Westgrund AG sowie der Erwerb des Franconia-Pakets durch die Deutsche Annington Immobilien SE.

Bedingt durch das deutlich gestiegene Preisniveau und den gleichzeitigen Angebotsmangel in A-Städten konzentriert sich das Transaktionsgeschehen, ausgenommen Berlin mit 22.000 gehandelten Einheiten (und damit umsatzstärkste Stadt), zunehmend auf B-Standorte. Vor allem in sehr hochpreisigen Städten wie Hamburg (ca. 1.000 Einheiten, Rang 27) oder München (ca. 460 Einheiten, Rang 38) wurden dieses Jahr kaum Wohnungspakete gehandelt.

Auf Grund des gestiegenen Preisniveaus bieten sich für Investoren mit höheren Renditeanforderungen im deutschen Wohnungsmarkt zunehmend weniger Investitionsgelegenheiten. Sie nutzen das momentane Marktumfeld eher für den Ausstieg aus diesem Segment. Die größte Verkäufergruppe stellen die Private-Equity-Fonds mit knapp EUR 1,8 Mrd. dar – auf der Käuferseite war dieser Investorentyp kaum zu finden (nur ca. EUR 120 Mio.). Hier dominieren hingegen die Immobilien-AGs/REITs, die knapp EUR 5 Mrd. in deutsche Wohnungsportfolios investierten.

Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes innerhalb der ersten neun Monate 2014 zeigt, dass deutsche Wohnimmobilien nach wie vor gefragt sind. Der Fokus liegt jedoch zunehmend auf B-Standorten außerhalb der Ballungszentren. Hier wird sich der Anteil am Gesamtmarkt in Zukunft deutlich ausbauen.

c) Geschäftsverlauf

Erwerb von Immobilien

Innerhalb der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2014 hat die TAG einige Portfolios neu in den Konzern übernommen bzw. vertraglich erworben.

Das erste Portfolio, das bereits im Dezember 2013 vertraglich erworben wurden, umfasst rund 3.000 Einheiten in den neuen Bundesländern und wurde, nachdem erste Übergaben schon zum 31. Dezember 2013 erfolgten, im Verlaufe des ersten Halbjahres vollständig übernommen. Hierdurch kam es im Bereich der Renditeliegenschaften zu einem Zugang von EUR 17,6 Mio. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ergab sich infolge der erstmaligen Bewertung dieser Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert bereits zum 30. Juni 2014 ein Gewinn von EUR 6,4 Mio.

Der Kauf eines zweiten Portfolios von rund 4.000 Einheiten in Sachsen und Thüringen wurde im Februar dieses Jahres beurkundet, die Übernahme erfolgte jedoch zum ganz wesentlichen Teil erst zum 1. August 2014. Hierdurch kam es im Bereich der Renditeliegenschaften, zum überwiegenden Teil im dritten Quartal 2014, zu einem Zugang von EUR 143,3 Mio. und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zu einem Bewertungsgewinn von EUR 16,8 Mio.

Im August 2014 wurde ein Portfolio von rund 270 Einheiten in Dessau erworben, das zum 30. September 2014 übergang und bei den Renditeliegenschaften zu einem Zugang von EUR 12,9 Mio. führte bzw. in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung einen Bewertungsgewinn von EUR 0,3 Mio. nach sich zog.

Schließlich wurde im September 2014 ein viertes Wohnimmobilienportfolio mit rund 1.500 Einheiten in den Städten Freiberg, Chemnitz und Dresden zu einem Kaufpreis von EUR 37,8 Mio. erworben. Der Übergang dieses Portfolios erfolgte jedoch erst zum 31. Oktober 2014, d. h. nach dem Bilanzstichtag.

Alle Portfolios befinden sich an Standorten bzw. in Regionen, in denen die TAG bereits vertreten ist, so dass eine effektive Bewirtschaftung erfolgen kann. Auch versprechen die erzielten Ankaufpreise mit Multiplikatoren zwischen dem 9- und 11-Fachen der jährlichen Ist-Miete attraktive Ergebnisbeiträge und eine weitere Steigerung des Cashflow des Portfolios.

Veräußerung der Mehrheitsbeteiligung an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH und damit verbundene Aufgabe des Geschäftsbereichs Gewerbeimmobilien

Da Gewerbeimmobilien nicht mehr im Fokus der Konzernstrategie stehen, hatte die TAG bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr 2013 ihr Verkaufsprogramm aus dem Gewerbeportfolio forciert und insgesamt acht Liegenschaften erfolgreich verkauft. Mit Vertrag vom 28. März 2014 veräußerte die TAG nunmehr 80 % ihrer Geschäftsanteile an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH und damit weitere 21 Objekte an einen Fonds von Apollo Global Management. Der Vollzug des Vertrages (Closing) fand am 30. Mai 2014 statt. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde die TAG Gewerbeimmobilien GmbH weiterhin in den Konzernabschluss einbezogen.

Im Zuge des Verkaufs trennt sich die TAG von allen wesentlichen Bestandteilen ihres Gewerbeportfolios. Im Konzern verbleiben danach nur noch einzelne Objekte, die zu wesentlichen Teilen auch andere Nutzungsformen, wie z. B. Wohnen und die selbst genutzte Unternehmenszentrale in Hamburg, beinhalten. Die TAG bleibt mit 20 % weiterhin an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH beteiligt. Zu weiteren Einzelheiten zu den bilanziellen Effekten wird auch auf die Ausführungen in den ausgewählten erläuternden Anhangangaben verwiesen.

Dividendenzahlung

In der ordentlichen Hauptversammlung der TAG vom 13. Juni 2014 wurde eine Dividende für das Geschäftsjahr 2013 von EUR 0,35 je Aktie beschlossen, die im Anschluss an die Aktionäre ausgezahlt wurde.

Aktienrückkauf

Die TAG hat am 11. September 2014 ein Barangebot zum Rückerwerb von bis zu 13.129.831 ihrer Aktien beschlossen. Das Rückerwerbsangebot wurde als öffentliches Erwerbsangebot im Wege einer sogenannten „modifizierten holländischen Auktion“ mit einer Preisspanne zwischen EUR 8,35 und EUR 9,35 durchgeführt. Die Annahmefrist lief vom 15. September 2014 bis zum 14. Oktober 2014.

Der endgültige Preis wurde auf Grundlage der Gesamtzahl der angedienten Aktien und der Angebotspreise der Aktionäre mit EUR 9,30 je Aktie ermittelt. Insgesamt wurden 13.127.178 Stück Aktien zurückgekauft.

Obwohl der Aktienrückkauf rechtlich erst nach dem 30. September 2014 wirksam wurde, war die Zahlungsverpflichtung aus diesem Rückkauf bereits eigenkapitalmindernd als (künftige) sonstige kurzfristige Verbindlichkeit mit einem Betrag von TEUR 122.083 zum Stichtag zu erfassen.

Begebung und Aufstockung einer Anleihe

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

d) Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Infolge der Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH wurden, wie auch bereits in den vorherigen Quartalsabschlüssen des Geschäftsjahres 2014, die Regelungen des IFRS 5 zu sogenannten „aufgegebenen Geschäftsbereichen“ angewendet. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden insofern alle Erträge und Aufwendungen, einschließlich des Verkaufsgewinns, die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen sind, saldiert in der Position „Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereichs“ dargestellt. Die Vorjahreszahlen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und im Konzernsegmentbericht wurden an diese neue Darstellung angepasst.

Die Mieterlöse des Konzerns konnten im fortgeführten Geschäftsbereich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 172,4 Mio. um 7 % auf EUR 184,4 Mio. gesteigert werden. Im dritten Quartal 2014 erzielt die TAG Mieterlöse in Höhe von EUR 62,4 Mio. nach EUR 57,4 Mio. im dritten Quartal des Vorjahres. Wesentliche Ursachen für den Anstieg der Mieterlöse waren die neu übernommenen Bestände sowie das laufende operative Mietwachstum. Bezieht man die Mieteinnahmen des aufgegebenen Geschäftsbereichs, also des veräußerten Gewerbeportfolios, mit ein, so ergeben sich zum 30. September 2014 Mieterlöse von EUR 192,9 Mio. nach EUR 188,0 Mio. im Vorjahr.

Das Mietergebnis, also der Saldo aus Mieterlösen und den Aufwendungen aus Vermietung, belief sich auf EUR 151,3 Mio. (Vorjahr EUR 136,9 Mio.) und für das dritte Quartal 2014 auf EUR 50,8 Mio. (Vorjahr EUR 46,0 Mio.). Dies entspricht einer Marge von 82,0 % für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2014 im Vergleich zu 79,4 % im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Aus Immobilienverkäufen erzielte der Konzern im Berichtszeitraum im fortgeführten Geschäftsbereich Erlöse in Höhe von EUR 14,5 Mio. (Vorjahr EUR 107,7 Mio.). Diese Verkäufe betrafen überwiegend einzelne Wohnimmobilien, die nicht zum Kernbestand des Konzerns zählen. Die erhöhten Verkaufsumsätze des Vorjahres beinhalteten einen Paketverkauf von Wohnimmobilien in Berlin.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf EUR 8,0 Mio. (Vorjahr EUR 5,6 Mio.), wovon ein Teilbetrag von EUR 3,7 Mio. auf das dritte Quartal 2014 entfiel. Die hier erfassten Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten aus Vorjahren, aus Wertaufholungen aus Immobilien des Vorratsvermögens sowie aus Gewinnen aus Wertpapierverkäufen.

Das Bewertungsergebnis der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2014 lag bei EUR 51,5 Mio. (Vorjahr EUR 24,0 Mio.) und entfiel mit EUR 23,5 Mio. (Vorjahr EUR 0,3 Mio.) auf neu erworbene Renditeliegenschaften und mit EUR 27,9 Mio. (Vorjahr EUR 24,3 Mio.) auf die jährliche Neubewertung des Bestandsportfolios durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen.

Erhöhte Aufwendungen entstanden im Berichtszeitraum mit EUR 24,5 Mio. (Vorjahr EUR 22,4 Mio.) im Personalbereich. Dies beruht zum einen Teil auf der Steigerung der Mitarbeiterzahl im Rahmen des Unternehmenswachstums, jedoch mehrheitlich auf Sondereffekten auf Grund eines im ersten Quartal 2014 erfolgten Wechsels im Vorstand der Gesellschaft sowie aus der Implementierung eines eigenen ERP-Projektteams.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf EUR 15,4 Mio. nach EUR 13,5 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Wesentliche Ursachen waren auch hier zunächst Mehraufwendungen infolge des Starts des neuen ERP-Programms zum 1. Januar 2014 sowie erhöhte Beratungsaufwendungen im Rahmen der erstmaligen Implementierung einer zentralen Einkaufsabteilung.

Die erhöhten Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen von EUR 10,7 Mio. (Vorjahr EUR 8,0 Mio.) entfallen mit EUR 5,7 Mio. auf eine bereits im ersten Quartal 2014 erfasste vollständige Wertberichtigung auf die Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der Polares Real Estate Management GmbH.

Das Zinsergebnis, also der Saldo aus Zinsertrag und Zinsaufwand, erhöhte sich von EUR -70,8 Mio. in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013 auf EUR -74,2 Mio. zum 30. September 2014. Dies ist zum überwiegenden Teil auf erhöhte Bewertungsverluste aus Derivaten, die im fortgeführten Geschäftsbereich EUR 3,7 Mio. betragen, zurückzuführen.

Der durchschnittliche Zinssatz unserer Bankkredite belief sich zum 30. September 2014 auf 3,58% nach 3,7% zum 31. Dezember 2013 bei einer nunmehr durchschnittlichen Restlaufzeit der Kredite von 9,8 Jahren (31. Dezember 2013: 9,4 Jahre). Unsere gesamten Fremdkapitalkosten, also unter Einbeziehung der Zinssätze für Unternehmens- und Wandelanleihen, beliefen sich zum 30. September 2014 auf 3,88% nach 4,0% zum 31. Dezember 2013.

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 aus fortgeführten Geschäftsbereichen ein EBT von EUR 85,4 Mio. (Vorjahr EUR 52,4 Mio.) und ein Konzernergebnis von EUR 66,8 Mio. (Vorjahr EUR 49,1 Mio.). Bezogen auf das dritte Quartal 2014 betrug das EBT aus fortgeführten Geschäftsbereichen EUR 59,4 Mio. (Vorjahr EUR 30,7 Mio.) und das Konzernergebnis EUR 49,3 Mio. (Vorjahr EUR 25,4 Mio.).

Der aufgegebenen Geschäftsbereich verzeichnete ein Ergebnis von EUR -3,3 Mio. (Vorjahr EUR -11,0 Mio.), das neben Bewertungsverlusten aus Derivaten von EUR 6,1 Mio., die eigenkapitalneutral aus der Rücklage Hedge-Accounting in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurden, auch den Verkaufsgewinn aus der Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH von EUR 1,0 Mio. beinhaltet.

Der FFO I, der unsere operative Ertragskraft zeigt und sich, wie bisher berichtet, aus dem EBT (des Gesamt Konzerns, d. h. inklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs) ohne Ergebnisse aus Verkäufen, und aus Bewertungsergebnissen, Abschreibungen und Wertminderungen sowie nicht-zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte errechnet, stieg in den ersten neun Monaten 2014 auf EUR 60,6 Mio. nach EUR 48,6 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Bezogen auf das dritte Quartal 2014 hat sich der FFO I nach EUR 20,7 Mio. bzw. EUR 21,0 Mio. in den ersten beiden Quartalen auf EUR 19,0 Mio. reduziert. Wesentliche Ursache dafür war der zum Ende des ersten Halbjahres vollzogene Verkauf des Gewerbeimmobilienportfolios.

Nach der von uns zum 30. September 2014 vorgenommenen Neudefinition ergibt sich der FFO I zukünftig aus dem bisher berichteten FFO I, jedoch ergänzend unter Abzug tatsächlicher Ertragssteuern und sonstiger Steuern sowie unter Verzicht auf eine Eliminierung der Wertminderungen auf Mietforderungen. So definiert, belief sich der FFO I in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 auf EUR 56,2 Mio. nach EUR 43,4 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres bzw. auf EUR 17,1 Mio. im dritten Quartal 2014 nach EUR 19,2 Mio. und EUR 20,0 Mio. im ersten und zweiten Quartal 2014. Mit dieser Neudefinition passen wir uns an die Berichterstattung unserer Wettbewerber an, um so eine bessere Vergleichbarkeit zu ermöglichen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme belief sich zum 30. September 2014 auf EUR 3.724,2 Mio. nach EUR 3.763,3 Mio. zum 31. Dezember 2013. Der Minderung der Bilanzsumme aus der Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH zum 30. Mai 2014 stehen kompensierende Effekte aus den bereits genannten Ankäufen von Wohnimmobilienportfolios sowie die Wertsteigerung des bestehenden Portfolios gegenüber. Zum 30. September 2014 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienbestandes EUR 3.530,5 Mio. (Vorjahr EUR 3.606,8 Mio.), davon entfallen EUR 3.493,7 Mio. (Vorjahr EUR 3.544,1 Mio.) auf den Bereich der Renditeliegenschaften.

Die Eigenkapitalquote betrug zum Stichtag 27,6 % nach 30,0 % zum 31. Dezember 2013. Wesentliche Ursache für den Rückgang war die bereits zum 30. September 2014 eigenkapitalmindernd zu erfassende künftige Verbindlichkeit aus dem Aktienrückkauf, auch wenn dieses erst nach dem Stichtag rechtlich wirksam wurde, in Höhe von EUR 122,1 Mio.

Zum 30. September 2014 haben wir auch die Berechnung unseres Net Asset Value (NAV) angepasst und erweitert. Regelmäßig sind wir in der Vergangenheit auf mangelnde Vergleichbarkeit mit Wettbewerbern angesprochen worden, da wir zum einen unsere Renditeigenschaften nicht durchgehend mit einem pauschalen Transaktionskostenabzug für Erwerbsnebenkosten (von in der Regel 7–8 % des beizulegenden Zeitwerts) bewerten, sondern nur in den Märkten, in denen auf Basis öffentlich verfügbarer Informationen tatsächlich mehrheitlich Asset-Deals erfolgen und damit Transaktionskosten in dieser Höhe tatsächlich zu erwarten sind. Alle anderen Immobilien bewerten wir mit unseren historischen Transaktionskosten für Share-Deals (0,2 % des beizulegenden Zeitwerts). Zum anderen haben wir in der Vergangenheit latente Steuerpositionen in voller Höhe aus dem NAV eliminiert, während Wettbewerber, den EPRA-Empfehlungen dabei folgend, nur diejenigen latenten Steuern eliminierten, die auf die Bewertung von Renditeigenschaften und von derivativen Finanzinstrumenten entfallen.

Vor diesem Hintergrund passen wir unsere NAV-Berechnung an. Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des NAV unter Berücksichtigung der latenten Steuern nach EPRA-Empfehlungen:

	30.09.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.007.802	1.107.306
Latente Steuern Renditeigenschaften	189.023	192.216
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	7.950	13.801
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-4.075	-5.919
Net Asset Value	1.200.700	1.307.404
Anzahl der relevanten Aktien (nach Aktienrückkauf)	118.185.022	131.298.317
NAV je Aktie in EUR	10,16	9,96

Unter Berücksichtigung der potenziellen Verwässerungseffekte aus Wandelanleihen errechnet sich auf dieser Basis ein verwässerter NAV je Aktie von EUR 9,89 nach EUR 9,76 zum 31. Dezember 2013.

Wären die latenten Steuern in der bisherigen Systematik in den NAV eingeflossen, so hätte sich zum 30. September 2014 ein NAV je Aktie von EUR 9,66 (31. Dezember 2013: EUR 9,45; 30. Juni 2014: EUR 9,17) ergeben.

Unter der Annahme, dass sämtliche Renditeliegenschaften mit einem pauschalen Transaktionskostenabzug bewertet werden, ergibt sich folgender NAV, den wir von nun an alternativ darstellen werden:

	30.09.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR
Ausgangsbasis: Net Asset Value nach EPRA-Empfehlungen	1.200.700	1.307.404
Vollständiger Abzug pauschale Transaktionskosten	-181.600	-159.000
Net Asset Value nach pauschalem Transaktionskostenabzug	1.019.100	1.148.404
Anzahl der relevanten Aktien (nach Aktienrückkauf)	118.185.022	131.298.317
NAV je Aktie nach pauschalem Transaktionskostenabzug in EUR	8,62	8,75

Im Juni 2014 hat die TAG eine weitere Anleihe im Volumen von EUR 125,0 Mio. begeben. Der Zinssatz beträgt 3,75 % p. a. bei einer Laufzeit von sechs Jahren. Durch die bereits im Februar 2014 erfolgte Aufstockung unserer Unternehmensanleihe um weitere EUR 110,0 Mio. stieg der Buchwert der Anleihen auf EUR 435,0 Mio. nach EUR 197,0 Mio. zum 31. Dezember 2013.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich zum Stichtag auf EUR 1.837,6 Mio. (Vorjahr EUR 2.126,6 Mio.). Durch die Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH zum 30. Mai 2014 kam es zu einer Reduzierung der Bankverbindlichkeiten des Konzerns um EUR 166,1 Mio.

Der Loan to Value, berechnet als Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus Unternehmensanleihen abzüglich vorhandener liquider Mittel in Relation zum gesamten Immobilienvermögen, beträgt ohne Einbeziehung der Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen zum 30. September 2014 61,6 % (31. Dezember 2013: 62,1 %) und mit Einbeziehung der Wandelanleihen 64,7 % (31. Dezember 2013: 65,0 %).

Zum 30. September 2014 weist der Konzern liquide Mittel von EUR 102,8 Mio. (31. Dezember 2013: EUR 85,3 Mio.) aus. Zusätzlich standen zum Stichtag bereits Bankkredite zur Finanzierung von Portfolioankäufen, deren Kaufpreise zuvor aus eigenen Mitteln beglichen wurden, in Höhe von rund EUR 120 Mio. sowie weitere Kreditlinien über EUR 26,1 Mio. zur Verfügung, die jedoch zur Reduzierung des Zinsaufwands erst im vierten Quartal 2014 abgerufen wurden bzw. werden, so dass sich die gesamte verfügbare Liquidität auf rund EUR 250 Mio. belief.

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

Zum 30. September 2014 beschäftigte der TAG Konzern 534 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2013 waren 519 Mitarbeiter angestellt.

Am 11. September 2014 hat Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender der TAG, den Aufsichtsrat um vorzeitige Entlassung aus seinem Vorstandsvertrag zum 31. Oktober 2014 gebeten. Der Aufsichtsrat ist dieser Bitte nachgekommen.

Seine Aufgaben werden von seinen Vorstandskollegen Claudia Hoyer (als COO), Martin Thiel (als CFO) und Dr. Harboe Vaagt (als CLO) gleichberechtigt übernommen. Herr Elgeti stellt sich im Rahmen der am 28. November 2014 stattfindenden außerordentlichen Hauptversammlung zur Wahl für den Aufsichtsrat der TAG, um eine personelle Kontinuität in den Organen der Gesellschaft zu ermöglichen. Aus Sicht der Gesellschaft könnte dann die strategische Expertise von Herrn Elgeti sowie seine Erfahrungen im Kapitalmarkt- und Immobilienbereich weiter in Anspruch genommen werden. Im Falle seiner Wahl ist geplant, dass Herr Elgeti den Vorsitz im Aufsichtsrat übernimmt.

f) Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

Der Leerstand des sogenannten „konstanten Bestands“ unseres Wohnportfolios, d. h. ohne die in den letzten Monaten akquirierten Immobilien und ohne Gewerbeeinheiten, belief sich zum 30. September 2014 auf 8,6 % nach 8,9 % zum 31. Dezember 2013 (inklusive der zum 30. Dezember 2013 übernommenen Einheiten). Insbesondere am Standort Salzgitter konnte der Leerstand weiter gesenkt werden. Die diesbezügliche Leerstandsquote konnte von 18,6 % zum 31. Dezember 2013 auf 16,6 % zum 30. September 2014 gesenkt werden. Der Leerstand des gesamten Portfolios betrug zum Stichtag 9,3 % nach 9,5 % zum 31. Dezember 2013.

Die durchschnittliche Quadratmetermiete des gesamten Wohnportfolios betrug zum Stichtag EUR 5,07 (31. Dezember 2013: EUR 5,04), Neuvermietungen erfolgten zum 30. September durchschnittlich zu EUR 5,31 (31. Dezember 2013: EUR 5,15). Im Gesamtportfolio ging die durchschnittliche Quadratmetermiete infolge des Verkaufs der TAG Gewerbeimmobilien GmbH und der damit verbundenen reduzierten Anzahl an Gewerbeeinheiten von EUR 5,24 zu Beginn des Geschäftsjahres auf EUR 5,17 zum 30. September 2014 zurück.

II. Nachtragsbericht

Mit Vertrag vom 4. November 2014 hat die TAG ein aus rund 2.600 Wohneinheiten bestehendes Portfolio in Berlin-Marzahn veräußert. Der Kaufpreis betrug EUR 170,4 Mio. und lag um rund EUR 35 Mio. über dem IFRS-Buchwert zum 30. September 2014. Nach Abzug der auf den Objekten lastenden Bankverbindlichkeiten erwarten wir einen Nettozufluss an liquiden Mitteln von rund EUR 72 Mio. Das Closing dieser Transaktion und die Zahlung des Kaufpreises werden noch innerhalb des vierten Quartals 2014 erwartet.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen. Seit dem 1. Januar 2014 sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

Für das Geschäftsjahr 2014 hatten wir zum Ende des Vorjahres einen FFO I, nach unserer bisherigen Definition, von EUR 90 Mio. prognostiziert. Auf Basis der bisherigen Aktienanzahl entsprach dies einem Betrag von EUR 0,69 je Aktie. Nach den nun vorliegenden Zahlen für das dritte Quartal werden wir diese Prognose für den FFO I je Aktie erreichen, wenngleich der absolute Betrag unseres FFO I geringer ausfallen wird. Diesbezüglich prognostizieren wir, nach unserer bisherigen Definition, einen Wert von rund EUR 81 Mio. Ganz wesentlicher Grund für den Rückgang des FFO I sind die im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 vollzogenen Verkäufe, die nicht vollständig durch das ansonsten planmäßig verlaufene operative Wachstum kompensiert werden konnten. Neuakquisitionen wurden zudem zum Teil erst im Verlauf bzw. zum Ende des zweiten Halbjahres wirksam.

Im Mittelpunkt unserer Strategie für die Aktionäre steht der Total Return auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Zahlen ist für die TAG, im Gegensatz zu den Vorjahren, nicht mehr vorrangig. Wir haben deutlich früher als viele unserer Wettbewerber zu kaufen begonnen und damit für unsere Aktionäre bedeutenden Wert geschaffen. Seit der erfolgreichen Integration der Akquisitionen des Geschäftsjahres 2012, d. h. der ehemaligen DKB Immobilien AG und der TLG Wohnen GmbH, haben wir mit heute rund 75.000 Einheiten eine Größe erreicht, die uns eine effektive Bewirtschaftung unseres Bestandes ermöglicht. Weiteres Wachstum führt nicht mehr in dem Umfang zu Skaleneffekten, wie dies noch in der Vergangenheit der Fall war. Wir können uns von daher wesentlich stärker auf die Optimierung des Portfolios und die nachhaltige Steigerung unserer Cashflows konzentrieren.

Bereits im Geschäftsjahr 2013 haben wir im Volumen von EUR 72 Mio. Wandelanleihen zurückgekauft und damit den potenziellen Verwässerungseffekt für unsere Aktionäre deutlich reduziert. Nun haben wir mit dem im September und Oktober 2014 durchgeführten Aktienrückkauf weiteren Wert für unsere Aktionäre geschaffen, indem wir im Volumen von EUR 122 Mio. TAG Aktien unterhalb des NAV erworben haben. Ermöglicht hat uns diesen Aktienrückkauf unsere starke Liquiditätsposition. So haben wir bereits im ersten Halbjahr einen Barkaufpreis von EUR 76 Mio. aus dem Verkauf unseres Gewerbeportfolios vereinnahmen können. Weitere wesentliche Zuflüsse in einer Größenordnung von rund EUR 72 Mio. stehen durch den im Nachtragsbericht erfolgten Verkauf des Portfolios in Berlin-Marzahn unmittelbar bevor.

Auf der anderen Seite haben wir uns bei Akquisitionen in den letzten Monaten diszipliniert gezeigt. Wenngleich wir seit Dezember vergangenen Jahres fast 9.000 Einheiten erworben haben, sind wir in einigen größeren Bieterverfahren nicht bereit gewesen, die dort verlangten Kaufpreise zu bezahlen. Natürlich werden wir auch in Zukunft weiter wachsen, jedoch sind wir der Ansicht, dass im aktuellen Marktumfeld Themen wie Kapitaldisziplin und effektive Kapitalallokation zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Für uns geht es nicht darum, um jeden Preis in absoluten Zahlen zu wachsen, sondern im Interesse unserer Aktionäre und des Unternehmens nun auch selektiv Veräußerungschancen zu nutzen. Unseres Erachtens hat der Markt in einigen Segmenten und Regionen mittlerweile ein Niveau erreicht, auf dem eine langfristig orientierte Bestandsbewirtschaftung nicht mehr in Kongruenz zu unseren Eigenkapitalkosten gebracht werden kann. Durch den im Rahmen des Verkaufs unseres Portfolios in Berlin-Marzahn erzielten Kaufpreis, der bei einem Buchgewinn (vor Vorfälligkeitsentschädigungen aus den Finanzierungen) von rund EUR 35 Mio. allein unseren NAV je Aktie, der sich zum 30. September 2014 mit EUR 10,16 je Aktie

äußerst positiv entwickelt hat, um rund EUR 0,30 weiter steigern wird, haben wir bewiesen, dass ein noch vor wenigen Jahren als problematisch betrachteter Bestand durch unsere Plattform effektiv bewirtschaftet und qualitätssteigernd entwickelt werden kann. Den Mittelzufluss aus diesem und gegebenenfalls weiteren Verkäufen werden wir nutzen, um unser Portfolio mit entwicklungsfähigen Beständen in den von uns bereits besetzten Regionen wieder zu verstärken.

Im Rahmen der Ende November stattfindenden außerordentlichen Hauptversammlung werden wir die Aktionäre um eine Erneuerung der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien bitten. Auch wenn wir für die unmittelbare Zukunft noch keine konkreten Pläne verfolgen, so wollen wir doch flexibel und schnell weitere Aktienrückkäufe durchführen können, wenn dies für den Total Return unserer Aktien sinnvoll ist und zudem unsere Verschuldung wie bisher in einem nachhaltig stabilen Rahmen bleibt.

Auf dieser Basis prognostizieren wir, bereits unter Berücksichtigung des Verkaufs unseres Portfolios in Berlin-Marzahn, für das Geschäftsjahr 2015 einen FFO I je Aktie, nach unserer bisherigen Definition, von EUR 0,71 bis EUR 0,73. Nach unserer Neudefinition des FFO I, also unter Abzug tatsächlicher Ertragssteuern und sonstiger Steuern sowie unter Verzicht auf eine Eliminierung der Wertminderungen auf Mietforderungen, ergibt sich für das Geschäftsjahr 2015 ein FFO I je Aktie zwischen EUR 0,67 und EUR 0,69.

Unserer Ausschüttungspolitik, d. h., 75 % des FFO I an unsere Aktionäre weiterzugeben, werden wir auch in Zukunft treu bleiben und die TAG als Dividentitel weiter etablieren. Für das Geschäftsjahr 2014 planen wir unverändert eine Dividende von EUR 0,50 je Aktie; für das Folgejahr 2015 ergäbe dies nach dem derzeitigen Stand der Planung eine Dividende je Aktie von EUR 0,55.

Hamburg, 6. November 2014

Claudia Hoyer
COO

Martin Thiel
CFO

Dr. Harboe Vaagt
CLO

Konzernbilanz

Aktiva in TEUR	30.09.2014	31.12.2013
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	3.493.733	3.544.075
Immaterielle Vermögenswerte	5.386	5.142
Sachanlagen	13.238	13.028
Anteile an assoziierten Unternehmen	149	119
Andere finanzielle Vermögenswerte	47.861	18.178
Latente Steuern	0	613
	3.560.367	3.581.155
Kurzfristige Vermögenswerte		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	25.285	46.874
Andere Vorräte	361	618
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.248	16.221
Ertragssteuererstattungsansprüche	2.778	3.293
Derivative Finanzinstrumente	4.252	8.884
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	13.486	14.984
Liquide Mittel	102.775	85.326
	162.185	176.200
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	1.679	5.969
	3.724.231	3.763.324

Passiva in TEUR	30.09.2014	31.12.2013
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	118.185	131.298
Kapitalrücklage	596.447	705.898
Andere Rücklagen	-5.903	-10.930
Bilanzgewinn	299.073	281.040
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	1.007.802	1.107.306
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	20.115	20.060
	1.027.917	1.127.366
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.755.425	1.947.049
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	434.980	197.006
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	104.041	106.125
Derivative Finanzinstrumente	6.587	13.519
Rückstellungen für Pensionen	5.438	5.618
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	392	293
Latente Steuern	126.284	120.710
	2.433.147	2.390.320
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Rückstellungen	16.287	24.214
Ertragssteuerschulden	4.101	9.423
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.145	179.534
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.834	11.385
Derivative Finanzinstrumente	5.615	9.166
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	3.529	4.100
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	6.317	190
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	135.339	7.626
	263.167	245.638
	3.724.231	3.763.324

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01.– 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013 (angepasst)	01.07.– 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013 (angepasst)
Gesamte Umsatzerlöse	200.436	282.100	68.813	60.725
Umsätze aus Vermietung	184.401	172.446	62.413	57.395
Aufwendungen aus Vermietung	-33.150	-35.581	-11.609	-11.443
Mietergebnis	151.251	136.865	50.804	45.952
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	7.786	7.594	3.427	2.667
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-7.015	-6.640	-2.820	-2.485
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	771	954	607	182
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	6.711	100.106	3.162	189
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-7.460	-101.057	-3.505	-303
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-749	-951	-343	-114
Dienstleistungsumsätze	1.538	1.954	-189	474
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-360	-133	159	-125
Dienstleistungsergebnis	1.178	1.821	-30	349
Sonstige betriebliche Erträge	8.000	5.601	3.721	2.077
Neubewertung der Renditeliegenschaften	27.935	23.962	27.935	24.058
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	23.530	288	16.655	288
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	51.465	24.250	44.590	24.346
Rohergebnis	211.916	168.540	99.349	72.792
Personalaufwand	-24.504	-22.427	-8.017	-7.628
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.941	-1.614	-681	-579
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-10.716	-7.970	-1.833	-5.250
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.396	-13.482	-4.483	-4.720
EBIT	159.359	123.047	84.335	54.615
Beteiligungsergebnis	203	204	68	69
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	30	-1	14	2
Verlust aus Ergebnisübernahme	0	-7	0	0
Zinsertrag	2.864	8.715	1.107	2.945
Zinsaufwand	-77.050	-79.548	-26.142	-26.951
EBT	85.406	52.410	59.382	30.680
Ertragssteuern	-18.479	-3.354	-10.088	-5.266
Sonstige Steuern	-167	62	-12	-29
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	66.760	49.118	49.282	25.385

in TEUR	01.01.– 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013 (angepasst)	01.07.– 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013 (angepasst)
Ergebnis nach Steuern aufgegebenen Geschäftsbereich	-3.301	-10.966	0	-13.615
Konzernergebnis	63.459	38.152	49.282	11.770
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	-530	2.976	-609	2.523
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	63.989	35.176	49.891	9.247
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,49	0,27	0,38	0,07
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,48	0,27	0,37	0,07

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	01.01.– 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013	01.07.– 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	63.459	38.152	49.282	11.770
Unrealisiertes Ergebnis aus dem Hedge-Accounting	8.542	11.912	346	4.886
Latente Steuern	-2.933	-2.922	-83	-1.246
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern	5.609	8.990	263	3.640
Konzerngesamtergebnis	69.068	47.142	49.545	15.410
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	50	3.518	-608	2.691
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	69.018	43.624	50.153	12.719

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Konzernergebnis (fortgeführte und aufgegebene Geschäftsbereiche)	63.459	38.152
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	83.268	76.752
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragssteuern	-966	816
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	1.941	1.604
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-30	1
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-51.465	-3.838
Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften	749	1.068
Verluste aus Abgängen von Sachanlagen	0	3
Gewinn aus dem Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-1.003	0
Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	11.096	8.351
Veränderungen der latenten Steuern	20.245	-1.168
Veränderungen der Rückstellungen	-7.984	-7.202
Erhaltene Zinsen	1.375	1.437
Gezahlte Zinsen	-72.003	-74.538
Erhaltene Ertragssteuern	1.005	184
Gezahlte Ertragssteuern	-1.045	-544
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	14.889	66.321
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-2.220	-65.784
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	61.311	41.615
Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften	4.625	110.006
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-184.033	-20.922
Einzahlungen aus dem Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs (abzüglich übertragener liquider Mittel)	70.282	0
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	0	8
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-2.395	-4.355
Einzahlungen aus anderen finanzieller Vermögenswerte	741	0
Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	3.791	5.932
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-106.989	90.669
Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	0	-353
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	238.300	200.000
Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	-326	-3.034
Auszahlungen für den Rückkauf von Wandelanleihen	0	-10.786
Ausschüttung	-45.954	-32.685
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	11.485	449.366
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-134.420	-586.309
Auszahlungen für Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	-577	-256
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	68.508	-74.057
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	22.830	58.227
Liquide Mittel am Anfang der Periode	79.008	31.712
Liquide Mittel am Ende der Periode	101.838	89.939

Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Bilanzgewinn/-verlust	Summe		
			Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Währungsumrechnung				
Stand 01.01.2014	131.298	705.898	527	-11.546	89	281.040	1.107.306	20.060	1.127.366
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	63.989	63.989	-530	63.459
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	5.029	0	0	5.029	580	5.609
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	5.029	0	63.989	69.018	50	69.068
Erwerb eigener Anteile	-13.127	-108.956	0	0	0	0	-122.083	0	-122.083
Anteilsauf- und abstockungen ohne Statuswechsel	0	-577	0	0	0	0	-577	5	-572
Kapitalerhöhung aus Wandlung	14	82	0	0	0	0	96	0	96
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-45.956	-45.956	0	-45.956
Währungsumrechnung	0	0	0	0	-2	0	-2	0	-2
Stand 30.09.2014	118.185	596.447	527	-6.517	87	299.073	1.007.802	20.115	1.027.917
Stand 01.01.2013	130.738	739.971	527	-20.833	96	285.678	1.136.177	20.279	1.156.456
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	35.176	35.176	2.976	38.152
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	8.448	0	0	8.448	542	8.990
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	8.448	0	35.176	43.624	3.518	47.142
Anteilsauf- und abstockungen ohne Statuswechsel	0	-128	0	0	0	0	-128	-128	-256
Rückkauf Wandelanleihe	0	-33.753	0	0	0	0	-33.753	0	-33.753
Kapitalerhöhung aus Wandlung	27	159	0	0	0	0	186	0	186
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	0	-239	0	0	0	0	-239	0	-239
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-32.685	-32.685	0	-32.685
Währungsumrechnung	0	0	0	0	-23	0	-23	0	-23
Stand 30.09.2013	130.765	706.010	527	-12.385	73	288.169	1.113.159	23.669	1.136.828

Konzernsegmentberichterstattung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2014

in TEUR	Wohnimmobilien				
	Hamburg	Berlin	NRW	Salzgitter	Thüringen/ Sachsen
Umsatzerlöse aus Vermietung	29.718	36.232	12.513	22.282	78.259
Vorjahr	28.843	34.718	12.199	20.664	70.299
■ davon externe Erlöse aus Vermietung	29.718	36.181	12.513	22.282	78.187
Vorjahr	28.843	34.667	12.199	20.664	70.227
■ davon interne Erlöse aus Vermietung	0	51	0	0	72
Vorjahr	0	51	0	0	72
Aufwendungen aus Vermietung					
Vorjahr					
Verkaufsergebnis					
Vorjahr					
Dienstleistungsergebnis					
Vorjahr					
Neubewertung Renditeliegenschaften					
Vorjahr					
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften					
Vorjahr					
nicht zugeordnete sonstige betr. Erträge					
Vorjahr					
Rohergebnis					
Vorjahr					
übrige nicht zugeordnete Erträge und Aufwendungen					
Vorjahr					
EBT					
Vorjahr					
Segmentvermögen	540.082	691.084	232.782	358.629	1.536.571
Vorjahr	532.639	665.542	224.734	359.544	1.360.859
nicht zugeordnetes Vermögen					
Vorjahr					
Vermögen Gesamt					
Vorjahr					

Summe Wohnen	Übrige Aktivitäten	Konsoli- dierung	Fortgeführter Geschäftsbereich	Aufgegebener Geschäftsbereich	TAG Konzern
179.004	5.956	-559	184.401	8.498	192.899
166.723	6.217	-494	172.446	15.570	188.016
178.881	5.520	0	184.401	8.498	192.899
166.600	5.846	0	172.446	15.570	188.016
123	436	-559	0	0	0
123	371	-494	0	0	0
			-33.150	-1.643	-34.793
			-35.581	-2.104	-37.685
			22	-622	-601
			2	-413	-411
			1.178	0	1.178
			1.821	0	1.821
			27.935	0	27.935
			23.962	-20.412	3.550
			23.530	0	23.530
			288	0	288
			8.000	1.017	9.017
			5.601	84	5.685
			211.916	7.250	219.165
			168.540	-7.275	161.264
			-126.511	-9.767	-136.278
			-116.130	-6.566	-122.696
			85.405	-2.517	82.888
			52.410	-13.841	38.568
3.359.148	171.311	0	3.530.459	0	3.530.459
3.143.318	166.859	0	3.310.177	296.622	3.606.799
					193.772
					156.525
					3.724.231
					3.763.324

Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2014

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37x Abs. 3 WpHG zum sogenannten „Quartalsfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2014. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2013, im Übrigen die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2013 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2014 mit entsprechenden Vergleichszahlen des Vorjahres angegeben.

Die Erstellung des Quartalsfinanzberichts erfolgt auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten und zum Stichtag verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Ergänzend wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt. Die Angaben im Quartalsbericht erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

In der Berichtsperiode neu anzuwendende Standards (IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 mit Neuregelungen zum Konsolidierungskreis sowie IFRIC 21 mit Neuregelungen zur Bilanzierung von öffentlichen Abgaben) hatten ebenso keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernzwischenabschluss wie die mit Wirkung zum 1. Januar 2014 geänderten Standards IAS 27 und IAS 28 (als Folge der Neuregelungen in IFRS 10–12), IAS 32 und IAS 39 (Änderungen hinsichtlich einzelner Ausweis-, Ansatz- und Bewertungsregelungen für Finanzinstrumente) und IAS 36 (Änderungen im Hinblick auf einzelne Regelungen für Wertminderungen bei nicht-finanziellen Vermögenswerten).

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2013 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und

Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2013 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

Abweichend zur bisherigen Darstellung wurden abgegrenzte Nebenkosten der Fremdfinanzierung (z. B. Kreditbeschaffungskosten) in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. September 2014 nicht als sonstiger betrieblicher Aufwand, sondern als Zinsaufwand ausgewiesen, wobei die Vergleichszahlen des Vorjahres entsprechend angepasst wurden. Durch diese erfolgsneutrale Ausweisänderung, die den wirtschaftlichen Charakter dieser Nebenkosten nunmehr stärker berücksichtigt, reduzierten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Vorjahres von bisher TEUR 13.795 um TEUR 313 auf TEUR 13.482. Gleichzeitig erhöhten sich die Zinsaufwendungen von bisher TEUR 79.235 um TEUR 313 auf TEUR 79.548.

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2014 sind, neben dem Mutterunternehmen TAG, grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die TAG beherrscht werden. Nach IFRS 10 liegt Beherrschung dann vor, wenn die Gesellschaft Verfügungsgewalt über das Tochterunternehmen hat, eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus ihrem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen hat und die Fähigkeit besitzt, ihre Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird. Die Vermögenswerte und Schulden der Tochterunternehmen werden solange in den Konzernabschluss einbezogen, wie Beherrschung vorliegt.

Das neue, durch IFRS 10 eingeführte Konzept der Beherrschung ist auf alle Tochterunternehmen anwendbar und definiert Beherrschung nach de-facto-Umständen. Verglichen mit den alten Regelungen des IAS 27 führt das neue Konzept der Beherrschung bei der TAG nicht zu abweichenden Ergebnissen.

Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte bilanziert. Eine wesentliche Veränderung im Konsolidierungskreis ergab sich im Berichtszeitraum durch die im folgenden Abschnitt näher dargestellte Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH, die auch deren 100%ige Tochtergesellschaft TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG umfasste.

Wesentliche Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH und damit verbundene Aufgabe des Geschäftsbereichs Gewerbeimmobilien

Mit Vertrag vom 28. März 2014 veräußerte die TAG 80 % ihrer Geschäftsanteile an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH an einen Fonds von Apollo Global Management. Der Vollzug des Vertrages (Closing), d. h. der rechtliche Übergang der Anteile und damit der Verlust der Beherrschung, erfolgte am 30. Mai 2014. Zu diesem Stichtag erfolgte die Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH. Die verbleibende Beteiligung von 20 % wird seitdem nach der Equity-Methode als assoziiertes Unternehmen bilanziert. Der beizulegende Zeitwert dieser Beteiligung wurde im Rahmen der Entkonsolidierung mit EUR 1,00 angesetzt. Aus der Entkonsolidierung ergab sich folgendes abgehendes Nettovermögen:

	30.05.2014 TEUR
Renditeliegenschaften	293.917
Übrige Vermögenswerte	2.512
Liquide Mittel	4.750
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	166.078
Derivate	6.750
Latente Steuern	8.933
Übrige Schulden	5.236
Netto-Vermögenswerte und Schulden	114.182

Der Veräußerungsgewinn von TEUR 1.004 errechnet sich aus der Gegenüberstellung des abgehenden Nettovermögens mit dem Barkaufpreis (nach Abzug von Veräußerungskosten) von TEUR 75.032 zuzüglich des Buchwertes des gestundeten Kaufpreises von TEUR 35.027 und nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugeordneten Steuervorteilen für den aufgegebenen Geschäftsbereich von TEUR 5.125.

Der angegebene Barkaufpreis betrifft sowohl die Veräußerung von 80 % der Geschäftsanteile als auch mit veräußerte Gesellschafterdarlehen, die sich zum 30. Mai 2014 auf insgesamt TEUR 78.028 beliefen. Der gestundete Kaufpreis, der mit 1,5 % p. a. verzinst wird, wurde mit dem Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows, die sich aus der sukzessiven Veräußerung des Immobilienvermögens der TAG Gewerbeimmobilien GmbH ergeben, angesetzt. Hierbei kam ein Diskontierungszins von 3,16 % zur Anwendung. Die zukünftigen Cashflows wurden auf Basis einer 5-Jahresplanung geschätzt. Insofern waren wesentliche Ermessensentscheidungen im Rahmen der Bewertung des gestundeten Kaufpreises erforderlich.

Im Zuge des Verkaufs trennte sich die TAG von allen wesentlichen Teilen ihres Gewerbeportfolios. Im Konzern verbleiben danach nur noch vereinzelte Objekte, die zu wesentlichen Teilen auch andere Nutzungsformen, wie z.B. Wohnen und die selbst genutzte Unternehmenszentrale in Hamburg, beinhalten. Diese Restaktivitäten unterschreiten quantitativ die Wesentlichkeitsgrenzen des IFRS 8 für eine eigene Segmentierung, d. h. auf sie entfallen weniger als 10% der Vermögenswerte, Mieterlöse und des Konzernergebnisses. Vor diesem Hintergrund erfolgt der Ausweis in der Konzernsegmentberichterstattung nunmehr zusammen mit anderen Geschäftsfeldern von untergeordneter Bedeutung, wie z. B. den verbliebenen Dienstleistungsgeschäften, in der Rubrik „übrige Aktivitäten“.

Infolge der Entkonsolidierung wurden, wie auch bereits in den vorangegangenen Quartalsabschlüssen des Geschäftsjahres 2014, die Regelungen des IFRS 5 zu sogenannten „aufgegebenen Geschäftsbereichen“ angewendet. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden insofern alle Erträge und Aufwendungen, einschließlich des Verkaufsgewinns, die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen sind, saldiert in der Position „Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereichs“ dargestellt. Auch im Konzernsegmentbericht werden Erträge, Aufwendungen und Vermögenswerte des aufgegebenen Geschäftsbereichs separat ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und im Konzernsegmentbericht wurden an diese neue Darstellung angepasst.

Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthaltene Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereichs, das vollständig den Anteilsinhabern des Mutterunternehmens zuzurechnen ist, setzt sich wie folgt zusammen:

	01.01. – 30.09.2014 TEUR	01.01. – 30.09.2013 TEUR
Erträge	10.348	25.927
Aufwendungen	-13.869	-39.768
EBT	-3.521	-13.841
Ertragssteuern und sonstige Steuern	-784	2.875
Ergebnis nach Steuern aufgebener Geschäftsbereich	-4.305	-10.966
Veräußerungsgewinn	1.004	0
Ergebnis nach Steuern aufgebener Geschäftsbereich (gesamt)	-3.301	-10.966
Ergebnis je Aktie des aufgegebenen Geschäftsbereichs		
unverwässert (in EUR)	-0,03	-0,08
verwässert (in EUR)	-0,03	-0,08

Der Netto-Zufluss an Zahlungsmitteln aus der Veräußerung des angegebenen Geschäftsbereichs ergibt sich wie folgt:

	30.05.2014 TEUR
Barkaufpreis	76.035
Veräußerungskosten	-1.003
Übertragene liquide Mittel	-4.750
Netto-Zufluss an Zahlungsmitteln	70.282

In der Konzernkapitalflussrechnung sind folgende Zahlungsströme dem angegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen:

	01.01.–30.09.2014 TEUR	01.01.–30.09.2013 TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.591	8.107
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.705	9.900
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.328	-15.505
Gesamter Cashflow des angegebenen Geschäftsbereichs	3.968	2.502

Dividendenzahlung

In der ordentlichen Hauptversammlung der TAG vom 13. Juni 2014 wurde eine Dividende für das Geschäftsjahr 2013 von EUR 0,35 je Aktie beschlossen, die im Anschluss an die Aktionäre ausgezahlt wurde.

Aktienrückkauf

Die TAG hat am 11. September 2014 ein Barangebot zum Rückerwerb von bis zu 13.129.831 ihrer Aktien beschlossen. Das Rückerwerbsangebot wurde als öffentliches Erwerbsangebot im Wege einer sogenannten „modifizierten holländischen Auktion“ mit einer Preisspanne zwischen EUR 8,35 und EUR 9,35 durchgeführt. Die Annahmefrist lief vom 15. September 2014 bis zum 14. Oktober 2014.

Der endgültige Preis wurde auf Grundlage der Gesamtzahl der angebotenen Aktien und der Angebotspreise der Aktionäre mit EUR 9,30 je Aktie ermittelt. Insgesamt wurden 13.127.178. Stück Aktien zurückgekauft.

Obwohl der Aktienrückkauf rechtlich erst nach dem 30. September 2014 wirksam wurde, war die Zahlungsverpflichtung aus diesem Rückkauf zum Stichtag bereits eigenkapitalmindernd als (künftige) sonstige kurzfristige Verbindlichkeit mit einem Betrag von TEUR 122.083 zu erfassen.

Begebung und Aufstockung einer Anleihe

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

Wechsel in den Organen der Gesellschaft

Am 11. September 2014 hat Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender der TAG, den Aufsichtsrat um vorzeitige Entlassung aus seinem Vorstandsvertrag zum 31. Oktober 2014 gebeten. Der Aufsichtsrat ist dieser Bitte nachgekommen. Seine Aufgaben werden von seinen Vorstandskollegen Claudia Hoyer, Martin Thiel und Dr. Harboe Vaagt übernommen.

Herr Elgeti stellt sich im Rahmen einer am 28. November 2014 stattfindenden außerordentlichen Hauptversammlung zur Wahl für den Aufsichtsrat der TAG. Im Falle seiner Wahl ist geplant, dass er dessen Vorsitz übernimmt.

Angaben zu einzelnen Positionen der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Für sämtliche Immobilien des Konzerns werden zum 30. September eines jeden Geschäftsjahres durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen beizulegende Zeitwerte ermittelt. Im Rahmen dieser jährlichen Neubewertung wurden zum 30. September 2014 Bewertungsgewinne in Höhe von insgesamt TEUR 27.935 (Vorjahr TEUR 23.962) realisiert. Darüber hinaus ergaben sich positive Effekte aus der erstmaligen Bewertung der bereits oben genannten neu erworbenen Renditeliegenschaften von TEUR 23.530 (Vorjahr TEUR 288).

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus zu Lasten des Eigentümers anfallenden Bewirtschaftungskosten. Diese zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Sachverständigen auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind insofern mit Unsicherheit behaftet. Der auf Basis dieses Verfahrens ermittelte Bruttokapitalwert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles anfallender Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers in einen Nettokapitalwert überführt. Die Höhe der in Abzug zu bringenden Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers hängt von dem für die jeweilige Wirtschaftseinheit relevanten Markt ab. Für Immobilienportfolios ist insbesondere zwischen Asset Deals, also der direkten Veräußerung von Renditeliegenschaften, und Share Deals, also dem Verkauf von Anteilen an bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, zu unterscheiden. Während für Asset Deals regelmäßig Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten anfallen, kann für Share Deals durch eine entsprechende Strukturierung der Transaktion die Grunderwerbsteuer vermieden werden.

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

Die Definition der jeweils relevanten Teilmärkte wurde entsprechend dem Vorjahr beibehalten. Im Fall der Festlegung des Marktes für Asset Deals als Hauptmarkt für alle Bundesländer ergäbe sich eine Abwertung der Wohnimmobilien um rund EUR 182 Mio. (Vorjahr rund EUR 159 Mio.). Sollte für sämtliche Bundesländer kein Hauptmarkt identifizierbar sein und somit der Markt für Share Deals als vorteilhaftester Markt bei der Bewertung zur Anwendung kommen, ergäbe sich eine Aufwertung der Wohnimmobilien um rund EUR 75 Mio. (Vorjahr rund EUR 67 Mio.).

Liquide Mittel

Zum 30. September 2014 weist der Konzern liquide Mittel von TEUR 102.775 (Vorjahr TEUR 85.326) aus. Ferner standen zum Stichtag, neben einer Kreditlinie von EUR 26,1 Mio., bereits Bankkredite zur Finanzierung von Portfolioankäufen, deren Kaufpreise zuvor aus eigenen Mitteln beglichen wurden, in Höhe von rund EUR 120 Mio. zur Verfügung, die jedoch zur Reduzierung des Zinsaufwands erst im vierten Quartal 2014 abgerufen wurden bzw. werden.

Passive latente Steuern

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Inhalte der passiven latenten Steuern:

	30.09.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR
Steuerliche Verlustvorräte	63.343	70.722
Derivative Finanzinstrumente	4.075	5.919
Bewertung Renditeliegenschaften	-189.023	-192.216
Übrige	-4.679	-4.522
Zwischensumme	-126.284	-120.097
davon unsaldierter Ausweis als aktive latente Steuer	0	-613
Passive latente Steuern	-126.284	-120.710

Aufwendungen aus Vermietung

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.–30.09.2014 TEUR	01.01.–30.09.2013 TEUR
Instandhaltungsaufwand	-17.862	-18.132
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	-7.563	-9.090
Betriebskosten Leerstand	-7.725	-8.359
	-33.150	-35.581

Sonstige betriebliche Erträge

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge sind nachfolgend dargestellt:

	01.01.–30.09.2014 TEUR	01.01.–30.09.2013 TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.236	1.606
Periodenfremde Erträge (z. B. verjährte Verbindlichkeiten)	1.679	1.163
Wertaufholungen auf Immobilien des Vorratsvermögens	843	0
Übrige (z. B. Gewinne aus Wertpapierverkäufen)	2.242	2.832
	8.000	5.601

Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Position setzt sich, einschließlich des aufgegebenen Geschäftsbereichs, wie folgt zusammen:

	01.01.–30.09.2014 TEUR	01.01.–30.09.2013 TEUR
Wertminderungen auf Mietforderungen	5.239	4.697
Wertminderungen auf sonstige Forderungen	5.831	0
Wertminderungen auf Immobilien des Vorratsvermögens	26	3.654
Gesamt	11.096	8.351
davon Wertminderungen aufgegebenen Geschäftsbereich	-380	-381
Wertminderungen fortgeführter Geschäftsbereich	10.716	7.970

Zinsergebnis

Die folgende Tabelle schlüsselt das Zinsergebnis, einschließlich des angegebenen Geschäftsbereichs, näher auf:

	01.01.–30.09.2014 TEUR	01.01.–30.09.2013 TEUR
Zinserträge	1.765	2.451
Zinsaufwendungen	-71.772	-75.195
Bewertungsergebnisse aus Derivativen	-9.819	3.782
Sonstige nicht-zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen	-3.180	-7.252
Kosten der Refinanzierung und andere Einmalzahlungen	-262	-539
Gesamt	-83.268	-76.753
davon Zinsergebnis aufgegebener Geschäftsbereich	9.082	5.920
Zinsergebnis fortgeführter Geschäftsbereich	-74.186	-70.833

Ertragssteuern

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Ertragssteuern, einschließlich des angegebenen Geschäftsbereichs, ersichtlich:

	01.01.–30.09.2014 TEUR	01.01.–30.09.2013 TEUR
Tatsächliche Ertragssteuern laufendes Geschäftsjahr	-480	5
Tatsächliche Ertragssteuern Vorjahre	1.446	-821
Latente Steuern	-20.203	366
Gesamt	-19.237	-450
davon Ertragssteuern aufgegebener Geschäftsbereich	758	-2.904
Ertragssteuern fortgeführter Geschäftsbereich	-18.479	-3.354

Angaben zu beizulegenden Zeitwerten und Finanzinstrumenten

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

	Bemessungshierarchie	30.09.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR
Aktiva			
Renditeigenschaften	Stufe 3	3.496.733	3.544.075
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	4.240	8.794
Derivate mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	12	97
Passiva			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	969	1.063
Derivate mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	11.233	21.623

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

30. September 2014	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie*	Zeitwert TEUR	Bemessungs- hierarchie
Aktiva				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	5.646	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	42.215	LaR	42.215	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.248	LaR	13.248	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	13.486	LaR	13.486	Stufe 2
Liquide Mittel	102.775	LaR	102.775	Stufe 2
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.837.570	AmC	1.863.413	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	110.358	AmC	119.372	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	438.509	AmC	461.700	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	392	AmC	392	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.834	AmC	9.834	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	135.339	AmC	135.339	Stufe 2
31. Dezember 2013				
Aktiva				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	5.734	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	12.444	LaR	12.444	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.221	LaR	16.221	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	14.498	LaR	14.498	Stufe 2
Liquide Mittel	85.326	LaR	85.326	Stufe 2
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.126.583	AmC	2.068.515	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	106.315	AmC	115.014	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	201.106	AmC	206.000	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	293	AmC	293	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.385	AmC	11.385	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.726	AmC	11.726	Stufe 2

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

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

Stufe 1: Auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise

Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: Nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswertes oder der Verbindlichkeit

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

Die Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt auf Basis etablierter Bewertungsmodelle (z. B. Discounted-Cashflow-Methode), deren Eingangsparameter von aktiven Märkten abgeleitet werden. In Bezug auf die Renditeigenschaften erfolgte zum 30. September 2014 eine Neubewertung durch externe Sachverständige.

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

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

Die finanziellen Risiken des Konzerns (Zinsänderungsrisiko, Ausfallrisiko, Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko) haben sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2013 nicht wesentlich verändert.

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Mit Vertrag vom 4. November 2014 hat die TAG ein aus rund 2.600 Wohneinheiten bestehendes Portfolio in Berlin-Marzahn veräußert. Der Kaufpreis betrug EUR 170,4 Mio. und liegt um rund EUR 35 Mio. über dem IFRS-Buchwert zum 30. September 2014. Nach Abzug der auf den Objekten lastenden Bankverbindlichkeiten erwartet die TAG einen Nettozufluss an liquiden Mitteln von rund EUR 72 Mio. Das Closing und die bilanzielle Erfassung dieser Transaktion sowie die Zahlung des Kaufpreises werden innerhalb des vierten Quartals 2014 erwartet.

Sonstige Angaben

Nach Veräußerung der Mehrheit der Anteile bilanziert der Konzern die verbliebene 20 % ige Beteiligung an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH, die mittlerweile als „Texas Gewerbeimmobilien GmbH“ firmiert und ihren Sitz von Hamburg nach Eschborn verlegt hat, als assoziiertes Unternehmen. Damit sind Geschäftsbeziehungen mit dieser Gesellschaft zukünftig als Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen anzugeben. Zum 30. Juni 2014 bestanden gegenüber der Texas Gewerbeimmobilien GmbH noch Haftungsverhältnisse für Kredite in einer Höhe von TEUR 54.748, für die die TAG ab dem 1. Januar 2015 eine Vergütung von 0,5% der Haftungssumme erhält. Für den Fall einer Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen besteht in gleicher Höhe ein Rückgriffsrecht gegenüber den Erwerbem.

Im Übrigen haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2013 die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns nicht wesentlich verändert; auch waren weitere wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen in der Berichtsperiode nicht zu verzeichnen.

Zum 30. September 2014 beschäftigte der TAG Konzern 534 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2013 waren 519 Mitarbeiter angestellt.

Grundlagen der Berichterstattung

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögensgegenwerte und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Des Weiteren beinhalten der verkürzte Konzernzwischenabschluss und der

Konzernzwischenlagebericht Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, auf Grund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die Gesellschaft weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft z. B. zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit, erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie auch staatliche Steuergesetzgebungsverfahren. Die Leser werden darauf hingewiesen, dass sie kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen setzen sollten, die nur zum Zeitpunkt dieser Darstellung Gültigkeit besitzen.

Hamburg, 6. November 2014

Claudia Hoyer
COO

Martin Thiel
CFO

Dr. Harboe Vaagt
CLO

Finanzkalender der TAG

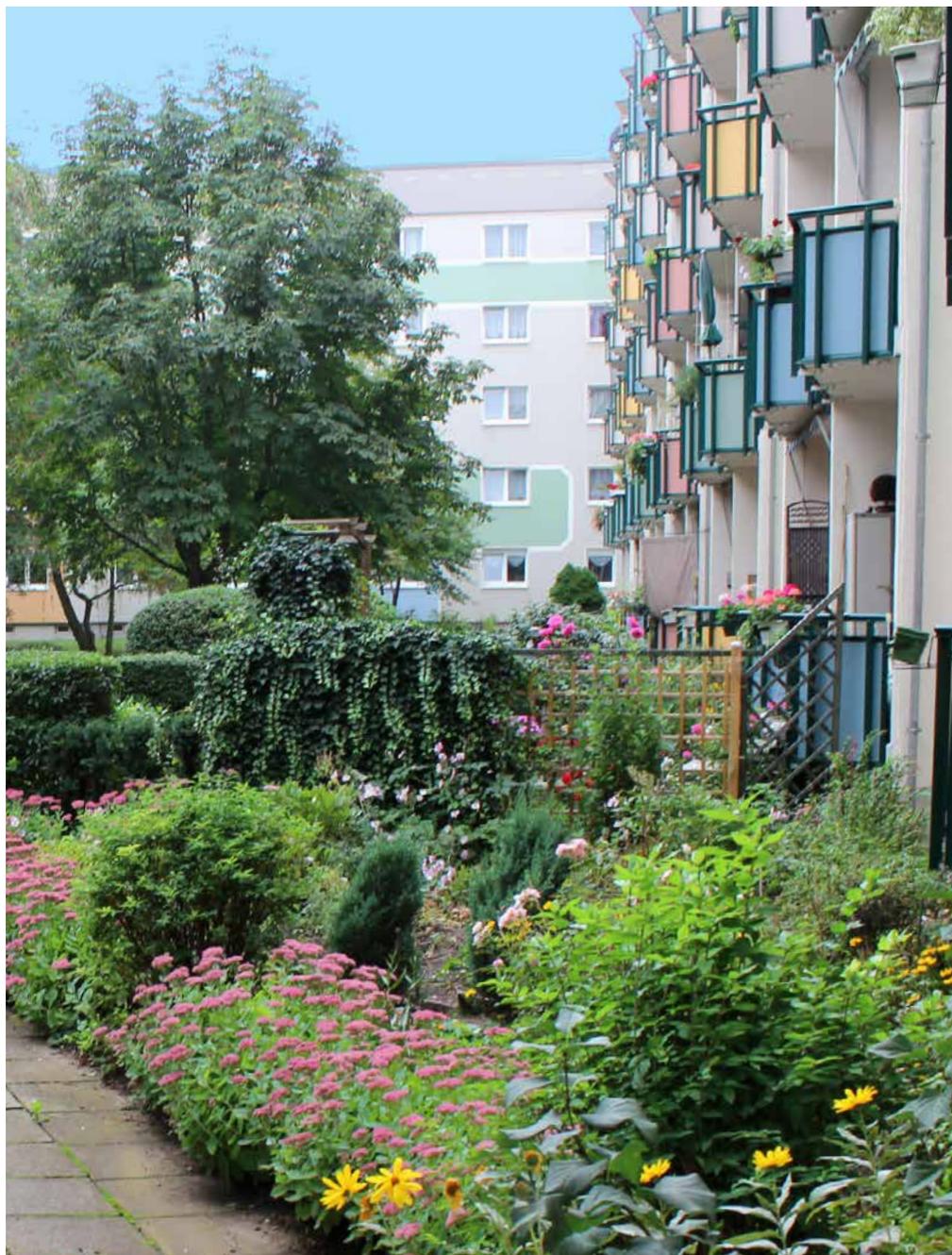
06. November 2014	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2014
28. November 2014	Außerordentliche Hauptversammlung – Hamburg
26. März 2015	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2014
07. Mai 2015	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 1. Quartal 2015
19. Juni 2015	Hauptversammlung – Hamburg
06. August 2015	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 2. Quartal 2015
05. November 2015	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2015

Kontakt

TAG Immobilien AG
 Steckelhörn 5
 20457 Hamburg
 Telefon + 49 (0)40 380 32 - 0
 Telefax + 49 (0)40 380 32 - 388
 info@tag-ag.com
 www.tag-ag.com

Dominique Mann
 Head of Investor & Public Relations
 Telefon + 49 (0)40 380 32 - 300
 Telefax + 49 (0)40 380 32 - 388
 ir@tag-ag.com

Der Zwischenbericht zum dritten Quartal 2014 liegt auch in englischer Fassung vor.
 Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.



Budapester Straße, Erfurt

TAG

Immobilien AG

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

Telefon +49 (0)40 380 32 - 0

Telefax +49 (0)40 380 32 - 388

info@tag-ag.com

www.tag-ag.com