

The cover features a dark blue background with large, stylized white text. The letters 'TAG' are filled with a dark blue color, while the numbers '2015' are white outlines. The letters are filled with various images: 'T' shows a modern apartment building exterior; 'A' shows a bright interior with a yellow sofa and a white armchair; 'G' shows a multi-story apartment building with balconies. The numbers '2015' are large white outlines.

# TAG 2015

Zwischenbericht zum 3. Quartal

# KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

in TEUR	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
<b>A. Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Mieterlöse Gesamt	193.363	192.899
a) Mieterlöse fortgeführter Geschäftsbereich	193.363	184.401
b) Mieterlöse aufgegebenen Geschäftsbereich	0	8.498
EBITDA Gesamt (angepasst)	119.574	120.551
EBIT	218.209	159.359
EBT	143.839	85.406
Konzernergebnis	115.241	63.459
FFO I pro Aktie in EUR*	0,45	0,43
FFO I in EUR Mio.	55,6	56,2
FFO II in EUR Mio.	67,7	55,6
AFFO in EUR Mio.	30,3	34,5
<b>B. Kennzahlen der Konzernbilanz</b>		
	<b>30.09.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Bilanzsumme	3.741.394	3.734.246
Eigenkapital	1.095.515	1.005.053
Eigenkapitalquote in %	29,3	26,9
Immobilienvolumen	3.582.186	3.371.269
LTV in %	61,9	62,2
LTV in % inkl. ausstehender Wandelschuldverschreibungen	63,9	65,3
NAV je Aktie in EUR	10,38	10,10
Verwässerter NAV je Aktie in EUR	10,20	9,85
<b>C. Mitarbeiter</b>		
	<b>30.09.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Mitarbeiter	581	521
<b>D. Weitere Konzerndaten</b>		
Marktkapitalisierung zum 30.09.2015 in TEUR		1.447.921
Grundkapital in EUR		136.596.330,00
WKN/ISIN		830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.09.2015 (ausgegeben)		136.596.330
Anzahl der Aktien zum 30.09.2015 (ausstehend nach Aktienrückkauf)		125.469.212
Free Float in % (Rest eigene Aktien)		92
Index		MDAX/EPRA

\* auf Basis der gewichteten durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien

## INHALT

Konzernkennzahlen	02	Konzernlagebericht	30
Vorwort des Vorstands	04	Konzernbilanz	40
Immobilienportfolio der TAG	08	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	42
TAG Aktie und Anleihen	24	Konzerngesamtergebnisrechnung	43
		Konzernkapitalflussrechnung	44
		Konzerneigenkapitalentwicklung	45
		Konzernsegmentberichterstattung	46
		Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	48
		Finanzkalender / Kontakt	62

# VORWORT

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

mit diesem Quartalsbericht können wir Ihnen erfreuliche Dinge berichten. Wir haben vor wenigen Tagen in zwei Transaktionen den Erwerb von fast 3.100 Wohneinheiten in der Stadt Brandenburg und in Nordrhein-Westfalen/Niedersachsen beurkundet, die voraussichtlich zum 31. Dezember 2015 in unseren Bestand übergehen werden. Der Gesamtkaufpreis für beide Portfolios beläuft sich auf rund EUR 78,3 Mio. Bei einer derzeitigen Miete von EUR 8,1 Mio. entspricht dies einer Bruttoanfangsrendite von mehr als 10%. Der in den Portfolios vorhandene Leerstand von durchschnittlich 15,2% verspricht weiteres Steigerungspotenzial, das wir mit unseren engagierten Mitarbeitern und erprobten Asset Management Konzepten nutzen werden.

Auf der Verkaufsseite haben wir Ende Oktober 2015 einen Vertrag über den Verkauf eines Gewerbeobjektes in Stuttgart abschließen können. Bei einem Verkaufspreis der Immobilie von EUR 87,5 Mio. ergibt sich ein Gesamtgewinn aus der bereits zum 30. September 2015 erfolgten Neubewertung und dem Veräußerungsergebnis, das voraussichtlich zum 31. Dezember 2015 realisiert wird, von fast EUR 18,0 Mio. Der Verkaufsfaktor beläuft sich auf das über 21-fache der jährlichen Nettokaltmiete von EUR 4,1 Mio.

Aber auch unser bestehendes Portfolio hat sich gut entwickelt. Der FFO (FFO I ohne Verkäufe) belief sich zum Ende des dritten Quartals 2015 auf EUR 19,0 Mio. nach EUR 18,6 bzw. EUR 18,1 Mio. in den beiden Vorquartalen. Konzernweit konnte die Leerstandsquote in den Wohneinheiten des Portfolios von 9,0% zu Jahresbeginn auf 8,4% im September 2015 deutlich reduziert werden. Im Oktober 2015 war eine weitere Leerstandsreduktion auf 8,1% zu verzeichnen. Der höchste Leerstandsabbau war erneut in Salzgitter zu beobachten, dort konnte die Quote seit Jahresanfang um mehr als 2%-Punkte von 15,5% auf 13,4% im September bzw. 13,1% im Oktober 2015 gesenkt werden. Das „like-for-like“ Mietwachstum betrug in unseren Wohneinheiten in den letzten zwölf Monaten 1,5%, bei zusätzlicher Berücksichtigung der Effekte aus dem Leerstandsabbau ergab sich ein gesamtes Mietwachstum von 2,6%. Beide Werte liegen über den Vorquartalen dieses Jahres.

Der LTV ist mit 61,9% bzw. 63,9% (inklusive Wandelschuldverschreibungen) deutlich unter dem Niveau zum 30. Juni 2015 von 63,2% bzw. 65,7%, insofern haben wir durch das starke Q3-Konzernergebnis, die im dritten Quartal erfolgte vorzeitige Wandlung einer Wandelschuldverschreibung sowie durch Tilgungen hochverzinslicher Bankkredite unseren Verschuldungsgrad reduziert. Der NAV je Aktie liegt nunmehr bei EUR 10,38 nach EUR 9,78 zum 30. Juni 2015.

In Folge der An- und Verkäufe des Geschäftsjahres 2015, die auf Grund der verzögerten Abwicklungszeitpunkte für den Besitzübergang zu einer Verlagerung von rund EUR 3 Mio. an Gewinnen in das Folgejahr führen, sowie auf Grund ca. EUR 1 Mio. höherer zahlungswirksamer Steuerbelastungen aus überplanmäßigen Gewinnen aus Einzelverkäufen und durch einen Effekt von rund EUR 1,5 Mio. durch eine vorübergehend reduzierte Mietergebnismarge, die sich auf Grund der aktuell starken Leerstandsreduzierung im Folgejahr erwartungsgemäß ausgleichen wird, rechnet die TAG für das Geschäftsjahr 2015 mit einem FFO (FFO I ohne Verkäufe) von rund EUR 74 Mio. bis EUR 75 Mio. nach einer vorherigen Prognose von rund EUR 79,5 Mio. bis EUR 81,8 Mio. Auf Basis der gewichteten Anzahl ausstehender Aktien entspricht dies einer Steigerung des FFO je Aktie von EUR 0,58 im Vorjahr auf nunmehr rund EUR 0,60. Für das Geschäftsjahr 2016 ist in der Folge mit einem deutlichen Anstieg des FFO auf ca. EUR 84,0 Mio. bis EUR 85,0 Mio. zu rechnen. Dies entspricht, auf Basis der aktuellen Aktienanzahl zum 30. September 2015, einer Steigerung des FFO je Aktie auf dann rund EUR 0,67.

Vor dem Hintergrund dieser positiven Aussichten wollen wir die TAG weiter als Dividententitel attraktiv halten. Für das Geschäftsjahr 2015 ist – nach einer Dividendenzahlung für das Jahr 2014 von EUR 0,50 – eine Erhöhung der Dividende auf EUR 0,55 geplant. Für das Geschäftsjahr 2016 soll die Dividende weiter auf EUR 0,57 je Aktie gesteigert werden.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen. Den von uns eingeschlagenen Weg, in den TAG Kernregionen preisdiszipliniert in Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzial zu investieren und selektiv Verkaufschancen in hochpreisigen Märkten zu nutzen, werden wir weiter konsequent fortsetzen.

Mit freundlichen Grüßen



**Claudia Hoyer**  
COO



**Martin Thiel**  
CFO



**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO



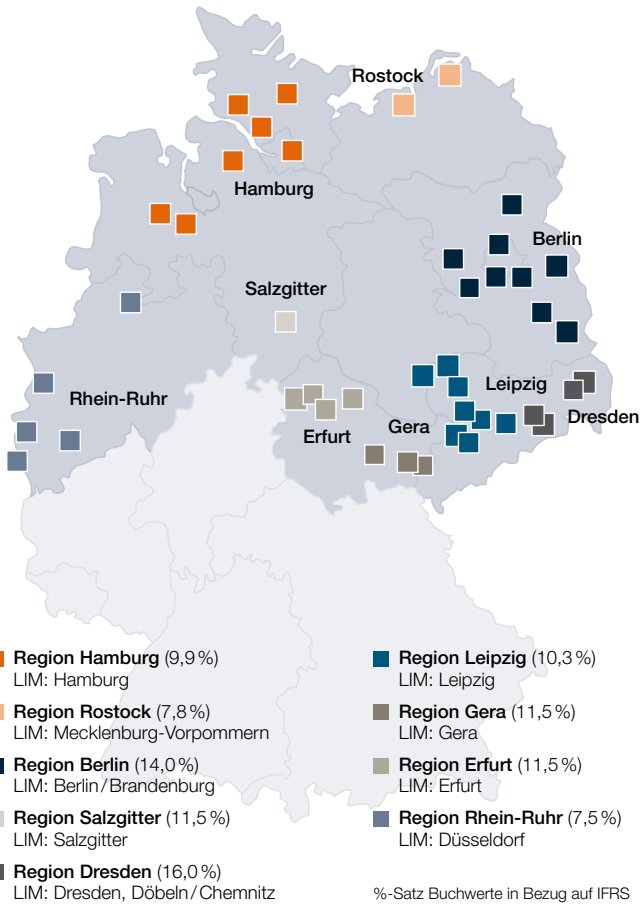
Friedensstraße, Jänschwalde-Ost

## IMMOBILIENPORTFOLIO DER TAG

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst zum Ende des dritten Quartals 2015 rund 75.300 Einheiten und befindet sich überwiegend in Regionen, die positive wirtschaftliche Wachstums- und Entwicklungsdaten aufweisen. Im Fokus stehen die Bestandshaltung und Entwicklung von Wohnimmobilien mit stabilen Cashflows und attraktiven Renditen an Standorten, an denen die TAG bereits investiert und vertreten ist. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten Deutschlands.

<b>Portfolio</b>	<b>zum 30.09.2015</b>	<b>zum 31.12.2014</b>
Einheiten	75.297	72.530
Fläche in m <sup>2</sup>	4.621.856	4.436.670
Immobilienvolumen in TEUR	3.582.186	3.371.269
Netto-Ist-Miete in EUR/m <sup>2</sup> /Monat (gesamt)	5,19	5,16
Netto-Ist-Miete in EUR/m <sup>2</sup> /Monat (Wohneinheiten)	5,02	5,00
Annualisierte Netto-Ist-Miete in TEUR (gesamt)	262.537	252.287
Leerstand in % (gesamt)	8,8	9,0
Leerstand in % (Wohneinheiten)	8,4	8,1





## **Akquisitionen des Geschäftsjahres 2015**

Im Zeitraum Januar bis Anfang November 2015 hat die TAG Akquisitionen mit insgesamt ca. 4.300 Einheiten notariell beurkundet. Der Erwerb von rund 1.200 Einheiten wurde bereits zum 31. August 2015 wirksam, weitere rund 3.100 Einheiten werden zum 31. Dezember 2015 übernommen.

## **Ankauf von drei Wohnportfolios mit insgesamt ca. 1.200 Einheiten innerhalb der ersten drei Quartale 2015**

Erwerb von 860 Wohneinheiten in Sachsen und Sachsen-Anhalt

Im Mai 2015 erwarb die TAG ein Wohnimmobilienportfolio mit 860 Einheiten zu einem Kaufpreis von EUR 18,6 Mio., dies entspricht dem 7,9-fachen der aktuellen Jahresnettokaltniete. Die Immobilien verteilen sich auf verschiedene Standorte, die überwiegend in Sachsen und Sachsen-Anhalt liegen. Die regionalen Schwerpunkte bilden die Stadt Leipzig und der Großraum Leipzig mit rund 400 Einheiten sowie die Region Dresden mit knapp 200 Einheiten. Darüber hinaus befinden sich weitere rund 130 Einheiten in Magdeburg. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Portfolios erfolgte zum 31. August 2015.

Die vermietbare Fläche des Portfolios liegt bei rund 49.900m<sup>2</sup>, die aktuelle Miete bei EUR 2,4 Mio. p. a. Der Bestand weist mit einer Leerstandsquote von 14,8% Entwicklungspotenzial aus, dass die TAG auf Grund ihrer guten lokalen Infrastruktur effizient nutzen kann.

### Erwerb von 134 Wohneinheiten in der Stadt Brandenburg

Weiterhin wurden im Juni 2015 134 Wohneinheiten in der Stadt Brandenburg akquiriert. Der Kaufpreis belief sich auf EUR 8,8 Mio., dies entspricht dem 11,1-fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete von EUR 0,74 Mio. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte auch hier zum 31. August 2015. Die vermietbare Fläche des Portfolios beträgt rund 11.400m<sup>2</sup>, der Leerstand beläuft sich auf 1,3%. Auf Grund des Baujahres Mitte der 90er-Jahre befindet sich dieser Bestand in einem qualitativ sehr guten Zustand.

### Erweiterung des Portfolios um 180 Einheiten in Mecklenburg-Vorpommern auf Rügen

Der Erwerb des Portfolios mit 180 Wohneinheiten und einer Fläche von ca. 11.500m<sup>2</sup> in Bergen auf Rügen erfolgte Mitte Juli 2015 zum 11,9-fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete bei einem Kaufpreis von EUR 8,2 Mio. Die aktuelle Miete beträgt EUR 0,69 Mio. Das in Plattenbauweise in den 80er-Jahren errichtete und zwischenzeitlich überdurchschnittlich sanierte Quartier wurde mit einem Leerstand von 6,2% erworben. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten hat auch in diesem Fall zum 31. August 2015 stattgefunden.

## **Zukauf von rund 3.100 Einheiten nach dem Bilanzstichtag Anfang November 2015**

Akquisition eines weiteren Wohnportfolios in Brandenburg an der Havel mit rund 1.800 Einheiten



**Veilchenweg,  
Brandenburg an der Havel**

Anfang November 2015 erwarb die TAG 1.776 Einheiten in Brandenburg an der Havel zu einem Kaufpreis von rund EUR 41,5 Mio., dies entspricht dem rund 10-fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete von rund EUR 4,1 Mio. Das Portfolio, dessen vermietbare Fläche rund 97.200m<sup>2</sup> beträgt und das im Wege eines Asset Deals erworben wurde, weist einen Leerstand von rund 18,6% auf. Durch gezielte Investitionen und Asset Management Konzepte soll das vorhandene Wertschöpfungspotenzial in den nächsten Jahren gehoben werden. Auf Grund der bestehenden guten lokalen Infrastruktur ist die TAG in der Lage, den Bestand, der aus komplexen Eigentums- und Verwaltungsstrukturen übernommen wird, effizient zu verwalten und zu entwickeln. Der Besitz-, Nutzen- und Lasten-Übergang ist für den 31. Dezember 2015 vorgesehen.

Ankauf von rund 1.300 Einheiten in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen



**Gutenbergstraße, Eschweiler**

Ebenfalls Anfang November 2015 wurde ein Portfolio in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen mit 1.304 überwiegend sanierten Einheiten und einer Fläche von rund 84.600m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von rund EUR 36,75 Mio. bei einem Faktor des 9,2-fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete von EUR 4,0 Mio. erworben. Der Bestand konzentriert sich unter anderem auf die Städte Bochum, Eschweiler und Goslar. Der Leerstand liegt bei rund 11,3%. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist ebenfalls für den 31. Dezember 2015 geplant.

## Verkäufe im Geschäftsjahr 2015

In den ersten drei Quartalen beurkundete die TAG den Verkauf von insgesamt rund 1.530 Einheiten, davon ca. 1.000 Einheiten im Rahmen eines Portfolioverkaufs in Berlin. Weitere rund 530 Einheiten wurden durch Einzelverkäufe und das laufende Privatisierungsgeschäft veräußert. Nach dem Stichtag wurde Ende Oktober 2015 der Gewerbekomplex Stuttgart Südtor im Rahmen eines Share Deals zu einem Kaufpreis, bezogen auf den Immobilienwert, von EUR 87,5 Mio. verkauft.

## Portfolioverkauf von rund 1.000 Einheiten in Berlin im April 2015

Auch in diesem Jahr konnten im derzeit sehr gefragten Berliner Markt Verkaufschancen genutzt und Verträge zu Kaufpreisen deutlich über dem Buchwert der Immobilien abgeschlossen werden. Bereits im April 2015 wurden in Berlin-Hellersdorf und Berlin-Marzahn zusammen 972 Wohneinheiten in Plattenbauweise mit einer Fläche von rund 56.400m<sup>2</sup> und einem Leerstand von 1,7 % zu einem Verkaufspreis von EUR 59,8 Mio. veräußert. Der erzielte Preisfaktor des rund 17-fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete von EUR 3,5 Mio. belegt das Wertsteigerungspotenzial, das durch erfolgreiches Asset Management innerhalb nur weniger Jahre seit Ankauf des Portfolios gehoben werden konnte. Der Nettoliquiditätszufluss aus diesem Verkauf lag bei EUR 34,6 Mio., der Buchgewinn bei EUR 10,7 Mio. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Portfolios erfolgte zum 30. Juni 2015.



**Tangermünder Straße,  
Berlin Hellersdorf**

## **Einzelverkäufe und Privatisierungsgeschäft in den ersten drei Quartalen 2015**

Die TAG beurkundete während der Berichtsperiode im Rahmen von Einzelverkäufen und Privatisierungen Kaufpreiserlöse in Höhe von EUR 54,6 Mio. für rund 530 Wohnimmobilien, unter anderem in den Regionen Berlin, Dresden, Erfurt sowie in der Region um Frankfurt am Main. Diese Verkäufe, die zu einem Nettoliquiditätszufluss von rund EUR 54,6 Mio. und einem Buchgewinn von EUR 2,4 Mio. führten, dienen neben der gezielten Realisierung von Wertschöpfungen aus vergangenen Akquisitionen auch der Arrondierung bzw. Optimierung des Portfolios, sei es, dass die Portfolios nicht in den TAG Kernregionen liegen, sei es, dass die Bestände überdurchschnittlich hochpreisig oder unterbewirtschaftet sind und damit einen überdurchschnittlich hohen Leerstand aufweisen.

## **TAG veräußert Gewerbekomplex Stuttgart Südtor nach Ende der Berichtsperiode im Oktober 2015**

Im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens wurde Ende Oktober 2015 der Verkauf des gemischt genutzten Gewerbekomplexes Stuttgart Südtor an einen institutionellen Investor aus Deutschland unterzeichnet. Der Verkauf erfolgte im Rahmen eines Share Deals, der Kaufpreis beläuft sich, bezogen auf den Immobilienwert, auf EUR 87,5 Mio., dies entspricht dem 21,3-fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete von rund EUR 4,1 Mio.



**Stuttgart Südtor**

Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist für den 31. Dezember 2015 vorgesehen. Die TAG geht, bereits nach Berücksichtigung eines zum 30. September 2015 verbuchten Gewinns aus der jährlichen Immobilienbewertung von EUR 10,3 Mio., von einem weiteren Buchgewinn aus dem Verkauf, nach Abzug von Transaktionskosten und vor Ertragssteuern, von rund EUR 7,5 Mio. aus. Nach Abzug der mit dem Verkauf übertragenen Bankverbindlichkeiten beträgt der Nettoliquiditätszufluss, auch hier nach Transaktionskosten und vor Ertragssteuern, ca. EUR 40,0 Mio.

Die verkaufte Liegenschaft besteht aus einem Hotel mit rund 180 Zimmern, Handels-, Büro- und Gastronomieflächen sowie knapp 80 Wohnungen samt Tiefgaragenplätzen mit einer Gesamtfläche von rund 25.000m<sup>2</sup>. Der Komplex wurde 2010 von der TAG entwickelt und zeichnet sich durch stabile Cashflows und eine nahezu vollständige Vermietung aus. Durch den Verkauf dieses Objekts in Stuttgart folgt die TAG konsequent ihrer Fokussierung auf die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien in den TAG Kernregionen.

## **Kapital-Recycling-Strategie**

Sowohl durch den gezielten Verkauf von ausgesuchten Wohnportfolios als auch des Gewerbeobjekts in Stuttgart in diesem Jahr unterstreicht die TAG ihre Strategie des Kapital-Recyclings, zum richtigen Zeitpunkt zu attraktiven Konditionen zu verkaufen und Liquidität für renditestarke Akquisitionen zu schaffen. Bei Verkaufsfaktoren zwischen dem 17- und 21-fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete erzielt die TAG deutliche Buchgewinne und generiert zugleich erhebliche Liquiditätszuflüsse.

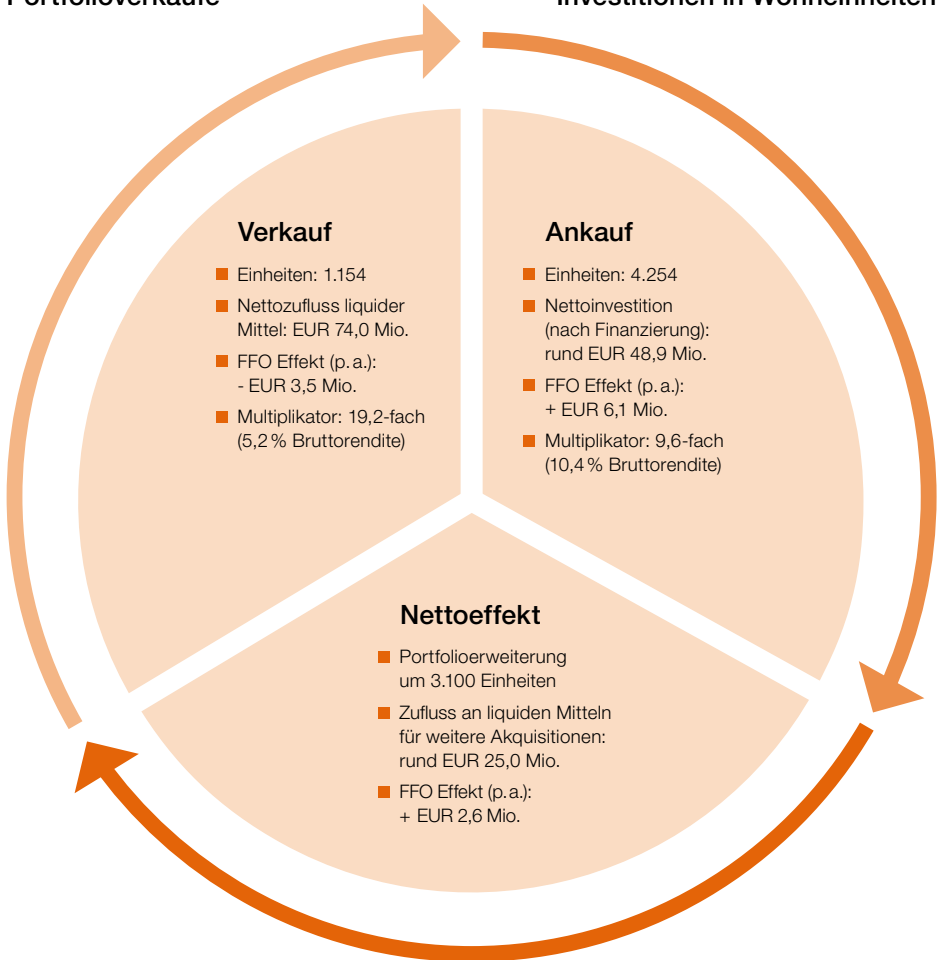
Die nachfolgende Grafik zeigt die Effekte der An- und Verkäufe des Geschäftsjahres 2015 auf das Portfolio und den FFO der TAG und verdeutlicht den Nettoliquiditätszufluss aus dem Kapital-Recycling.



2015

Portfolioverkäufe

Investitionen in Wohneinheiten



Freie Liquidität für zukünftige Investitionen  
in Portfolios mit hohen Renditen

## Portfoliodarstellung – Regionen und Standorte zum 30. September 2015

Entsprechend der Organisationsstruktur innerhalb der Immobilienverwaltung sind die Bestände der TAG regional abgegrenzt und jeweils einem sogenannten Leiter Immobilienmanagement (LIM) zugeordnet, der innerhalb seiner Region für Budgets, Kosteneinhaltung

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	IFRS Buchwert 30.09.2015 TEUR	Ist-Rendite %
Berlin	8.584	502.036	450.480	6,5
Dresden	11.173	677.792	515.099	7,2
Erfurt	7.805	436.041	372.978	6,6
Gera	9.644	562.553	371.735	7,5
Hamburg	6.256	378.319	318.095	7,0
Leipzig	7.888	465.607	333.409	7,6
Rhein-Ruhr	3.744	241.787	241.458	6,1
Rostock	5.298	314.093	250.224	7,3
Salzgitter	9.172	562.917	373.372	7,6
<b>Wohneinheiten</b>	<b>69.564</b>	<b>4.141.144</b>	<b>3.226.850</b>	<b>7,1</b>
Akquisitionen (Übergang Nutzen und Lasten 2015)	4.006	251.462	187.098	7,5
Gewerbeeinheiten (innerhalb der Wohneinheiten)	1.289	167.476	–	–
<b>Zwischensumme Portfolio Wohnen</b>	<b>74.859</b>	<b>4.560.083</b>	<b>3.413.948</b>	<b>7,5</b>
Sonstige*	438	61.773	168.238	4,6
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>75.297</b>	<b>4.621.856</b>	<b>3.582.186</b>	<b>7,3</b>

\* beinhaltet sechs Gewerbeimmobilien und drei Serviced Apartments

und Planung sowie für die Vermietung, Kundenbetreuung und die Durchführung von Bestandsentwicklungsmaßnahmen weitgehend eigenständig verantwortlich ist. Diese dezentrale Steuerung und Aufgabenverteilung ermöglicht die Nutzung der lokalen Expertise sowie schnelle und für die jeweilige Region passende Entscheidungen.

Leerstand 30.09.2015 %	Leerstand 31.12.2014 %	Netto-Ist- Miete EUR/m <sup>2</sup>	Neuvermie- tungsmiete EUR/m <sup>2</sup>	L-f-I Mietwachstum EUR/m <sup>2</sup> (y-o-y) %	L-f-I Mietwachstum Gesamt** (y-o-y) %	Instand- haltungsaufwand EUR/m <sup>2</sup>	Capex EUR/m <sup>2</sup>
5,5	4,4	5,15	5,19	2,2	2,8	3,79	5,17
10,4	9,2	5,10	5,34	2,1	2,3	3,30	7,04
5,6	8,0	5,00	5,34	2,4	5,0	2,68	11,78
11,8	10,7	4,66	5,13	2,0	3,3	3,75	7,68
6,1	7,2	5,25	5,24	0,6	1,7	5,40	4,03
6,2	6,7	4,86	5,00	0,9	1,4	3,24	3,13
6,6	2,6	5,43	6,14	-0,1	-4,2	7,04	3,31
5,7	7,3	5,14	5,57	2,3	4,9	4,64	11,84
13,4	15,5	4,86	5,28	1,0	4,8	7,28	10,01
<b>8,4</b>	<b>8,1</b>	<b>5,02</b>	<b>5,31</b>	<b>1,5</b>	<b>2,6</b>	<b>4,40</b>	<b>7,24</b>
7,6	12,4	5,05	-	-	-	2,47	1,08
18,9	17,3	7,66	-	-	-	-	-
<b>8,8</b>	<b>8,9</b>	<b>5,10</b>	-	-	-	<b>4,13</b>	<b>6,63</b>
10,9	17,2	11,70	-	-	-	6,51	3,48
<b>8,8</b>	<b>9,0</b>	<b>5,19</b>	-	-	-	<b>4,16</b>	<b>6,59</b>

\*\* inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

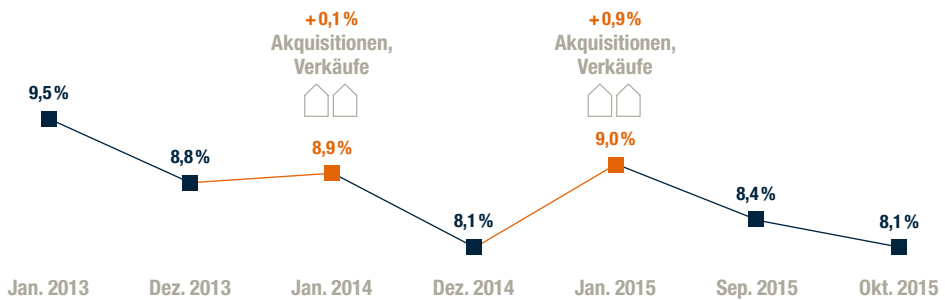
## Leerstandsentwicklung

Die Entwicklung des Portfolios zeigt an nahezu allen Standorten eine überaus positive Tendenz. Zwar ist der Leerstand in unseren Wohneinheiten statistisch betrachtet von 8,1 % zum Jahresende 2014 auf 8,4 % zum 30. September 2015 angestiegen, dies ist jedoch ausschließlich auf die Integration neu erworbener Portfolios zurückzuführen, da die Ankäufe des letzten Geschäftsjahres im Durchschnitt einen Leerstand von 12,4 % aufwiesen. Parallel hat der Verkauf von Beständen mit einem sehr geringen Leerstand, wie z. B. in Berlin mit deutlich unter 2 %, zum Anstieg des Leerstandeswertes beigetragen.

Betrachtet man die Leerstandsentwicklung auf einer „like-for-like“-Basis, d. h. bezieht man die Akquisitionen des Vorjahres und die Verkäufe bereits in die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2014 mit ein, so hätte sich eine Leerstandsreduzierung in den Wohneinheiten von 9,0 % um 60 Basispunkte auf 8,4 % ergeben. Nach dem Stichtag im Oktober 2015, konnte die Leerstandsquote in den Wohneinheiten um weitere 30 Basispunkte auf aktuell 8,1 % erneut reduziert werden.

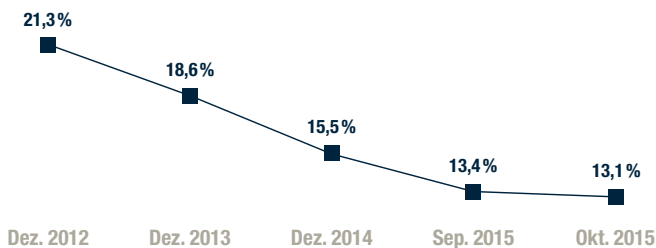
## Leerstandsentwicklung in den TAG Wohneinheiten 2013 bis 2015

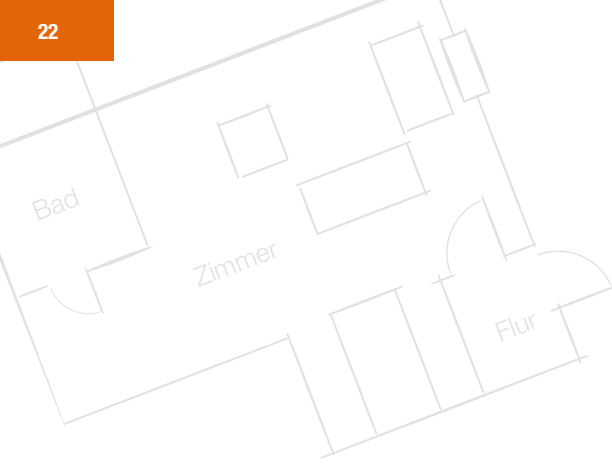
Kontinuierlich hat die TAG den Leerstand in den von ihr bewirtschafteten Wohneinheiten im Verlauf der letzten Geschäftsjahre reduziert. Bedingt durch laufende Akquisitionen hat sich der Gesamt leerstand zwar regelmäßig wieder erhöht, jedoch verdeutlicht die folgende Grafik den jährlichen Erfolg im Leerstandsabbau des bestehenden Portfolios.



## Leerstandsentwicklung in Salzgitter seit 2012

In der Region Salzgitter ist der positive Trend besonders deutlich ablesbar. Hier ist eine Leerstandsreduktion innerhalb der ersten drei Quartale 2015 von 15,5% zum Jahresende 2014 auf 14,6% zum 30. Juni 2015 bzw. auf 13,1% Ende Oktober 2015 gelungen. Diese Entwicklung bestätigt den Erfolg unserer Vermietungskonzepte und Maßnahmen in Salzgitter. Über die Jahre hat sich der Leerstand damit wie folgt entwickelt:





## Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete konnte in unseren Wohneinheiten trotz der Tatsache, dass die nun in die Betrachtung mit aufgenommenen Akquisitionen des Geschäftsjahres 2014 nur über eine Miete von EUR 4,79 je m<sup>2</sup> und Verkaufsbestände tendenziell über höhere Mietpreise verfügten, auf EUR 5,02 je m<sup>2</sup> gesteigert werden. Auf „like-for-like“-Basis betrug das Mietwachstum in den vergangenen 12 Monaten in den Wohneinheiten des TAG Portfolios 1,5%, bezieht man die Effekte aus dem Leerstandsabbau mit ein, so ergab sich zum 30. September 2015 ein gesamtes Mietwachstum von 2,6% p. a.

## Investitionen in den Bestand

Der Instandhaltungsaufwand bzw. die Investitionen lagen in den ersten neun Monaten im Gesamtportfolio mit zusammen EUR 10,75 je m<sup>2</sup> (d. h. annualisiert EUR 14,33 je m<sup>2</sup>) in etwa auf dem Vorjahreswert zum 31. Dezember 2014 von EUR 12,21 je m<sup>2</sup>. Besondere Capex-Maßnahmen sind im laufenden Geschäftsjahr z. B. in Erfurt, Rostock und Salzgitter in Form von seniorenfreundlichen und mietergerechten Wohnkonzepten begonnen worden und haben umgehend Erfolg beim Leerstandsabbau gezeigt.

## Herausforderungen und Chancen der Flüchtlingswelle in Deutschland

Der starke Zustrom der Flüchtlinge nach Deutschland birgt gesellschaftlich offensichtlich große Herausforderungen. Aber auch bereits ohne diese zusätzliche Zuwanderung herrscht in vielen Regionen bereits heute Wohnungsknappheit. Durch die steigenden Zuwanderungszahlen müssten nach einer Prognose des Pestel-Instituts Hannover in Deutschland mehr als 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden – und das in den kommenden fünf Jahren. Bisher ging das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) von jährlich 242.000 Wohnungen aus. Diese Marktentwicklung kommt allen privaten und staatlichen Wohnungsanbietern entgegen, für die TAG als Wohnungsbestandshalter ist sie eindeutig positiv.

Die TAG ist schon seit Längerem mit den örtlichen Behörden im Gespräch, um gemeinsam Möglichkeiten einer Unterbringung von Flüchtlingen in den Beständen auszuloten. Das Portfolio der TAG liegt nicht nur in den großen Ballungsräumen, sondern auch überwiegend in Städten im Norden und Osten des Landes, in denen Wohnraum noch zu angemessenen Preisen verfügbar ist. Hier ist die Ausgangssituation wegen der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum sehr gut – es besteht noch sehr viel Potenzial. Die aktuelle Flüchtlingsthematik wird sich daher positiv auf die Vermietungszahlen und somit das Mietergebnis auswirken. Es wurden bereits Mietverträge an verschiedenen Standorten mit Städten oder Gemeinden insbesondere für Flüchtlingsfamilien, unter anderem in Salzgitter, Bielefeld und Chemnitz, abgeschlossen. Im Vordergrund der Lösungsansätze muss jedoch stehen, die Menschen in bestehende Strukturen zu integrieren – nur so kann ein nachhaltiges Miteinander von Bestandsmietern und neuen Mietern gelingen.

## TAG AKTIE UND ANLEIHEN

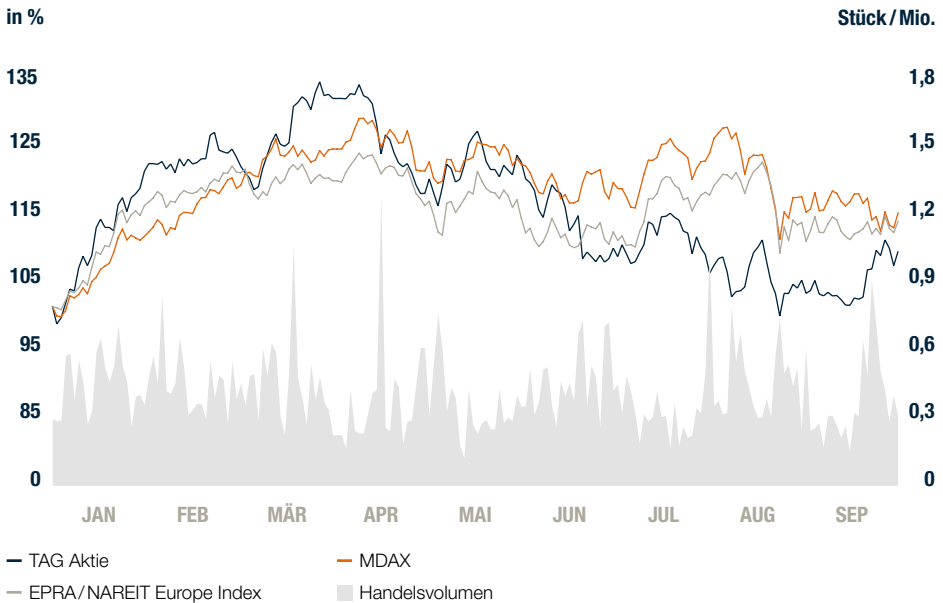
Die im MDAX gelistete TAG Aktie notierte in den ersten neun Monaten 2015 mit steigenden Kursen und entwickelte sich mit einem Plus von 8% nahezu parallel zu den entsprechenden Vergleichsindizes. Der MDAX-Index verbesserte sich seit Jahresanfang um 14 %-Punkte, der EPRA/NAREIT Europe Index, der sich aus verschiedenen an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, verlief mit +13% ebenfalls positiv. Zu Beginn des Jahres startete die TAG Aktie mit EUR 9,81 und wurde am 30. September 2015, nach Auszahlung einer Dividende von EUR 0,50, mit EUR 10,60 gehandelt. Aktuell notiert der Kurs der TAG Aktie bei EUR 11,78 am 30. Oktober 2015.

Bei einem Schlusskurs von EUR 10,60 am 30. September 2015 beläuft sich die Marktkapitalisierung der TAG zu diesem Stichtag auf EUR 1.448 Mio. Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie bilden unverändert die Hauptaktionäre der TAG. Auf der ordentlichen Hauptversammlung des Unternehmens im Juni 2015 stimmten die Aktionäre mit einer Präsenz von rund 75% mit großer Mehrheit für alle Tagesordnungspunkte und brachten auf diese Weise ihr Einverständnis mit der Strategie und Geschäftspolitik des Unternehmens zum Ausdruck.

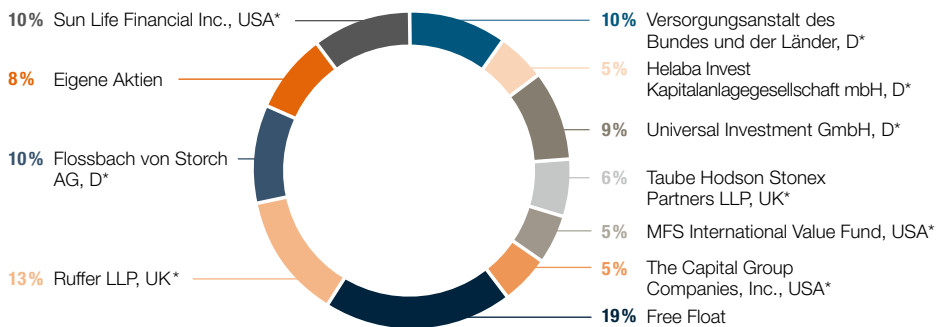


Das Grundkapital sowie die Anzahl der ausgegebenen Aktien sind seit Jahresende 2014 auf Grund der Ausübungen von Wandlungsrechten um EUR 4.883.471 bzw. die gleiche Anzahl an Stückaktien auf 136.596.330 angestiegen. Der Free Float liegt bei 92 % des Grundkapitals, bei den restlichen rund 8 % des Grundkapitals (11.127.118 Stück Aktien) handelt es sich um eigene Aktien der TAG, die durch den im Oktober 2014 zu EUR 9,30 je Aktie durchgeführten Aktienrückkauf übernommen worden waren. Unter Abzug der eigenen Aktien befinden sich insofern zum Stichtag 125.469.212 Stück Aktien im Umlauf.

### Aktienkursentwicklung Januar – September 2015



## Aktionärsstruktur zum 30. September 2015



\* Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen

## Analystenempfehlungen

Bank	Analyst	Empfehlung	Kursziel EUR	Datum
Oddo Seydler	Manuel Martin	Buy	13,20	3. November 2015
Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kanders	Buy	13,50	30. Oktober 2015
VictoriaPartners	Bernd Janssen	n/a	10,50–12,00	25. September 2015
Baader Bank	André Remke	Hold	10,00	18. September 2015
Barclays	David Prescott	Hold	11,30	17. September 2015
Morgan Stanley	Bianca Riemer	Underweight	7,70	27. August 2015
S&P Capital IQ	William Howlett	Buy	11,60	14. August 2015
HSBC	Thomas Martin	Buy	13,00	11. August 2015
Kempfen & Co.	Bernd Stahlh	Underweight	9,00	10. August 2015
Nord/LB	Michael Seufert	Hold	10,00	6. August 2015
Berenberg	Kai Klose	Buy	13,00	6. August 2015
Kepler Cheuvreux	Thomas Neuhold	Buy	13,50	6. August 2015
Commerzbank	Thomas Rothhäusler	Hold	11,00	6. August 2015
Citigroup	Aaron Guy	Neutral	12,20	21. Juli 2015
Merrill Lynch	Mike Bessell	Underperform	11,00	12. Juni 2015
<b>Median</b>			<b>11,30</b>	

## 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 mit Beschluss der Hauptversammlung im Juni 2015 eine Dividende von EUR 0,50 je Aktie für das Geschäftsjahr 2014 ausgezahlt. Um die TAG Aktie auch zukünftig als attraktiven Dividentitel zu etablieren, wird für das Geschäftsjahr 2015 eine Steigerung der Dividende auf EUR 0,55 je Aktie erwartet. Für das Geschäftsjahr 2016 planen wir eine weitere Steigerung auf dann EUR 0,57 je Aktie.

## Unternehmensanleihen der TAG im Überblick

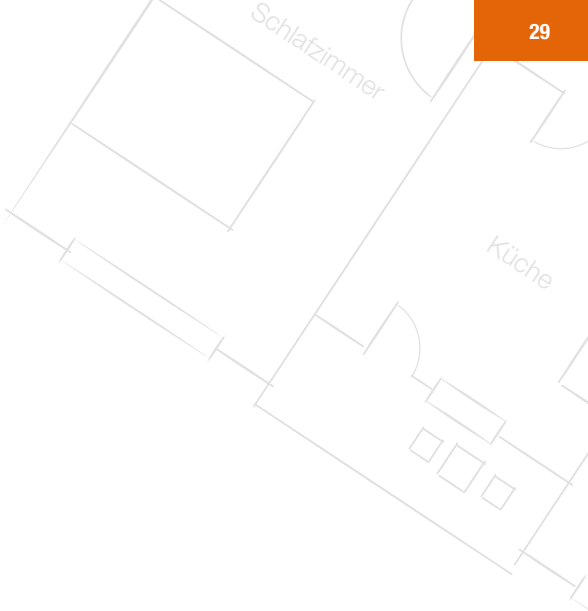
<b>WKN A1TNFU</b>	<b>WKN A12T10</b>
Volumen: EUR 310 Mio.	Volumen: EUR 125 Mio.
Stückelung: EUR 1.000,00 je Stück	Stückelung: EUR 1.000,00 je Stück
Nennbetrag je Anleihe: EUR 1.000,00	Nennbetrag je Anleihe: EUR 1.000,00
Laufzeit: 5 Jahre bis 07.08.2018	Laufzeit: 6 Jahre bis 25.06.2020
Zinssatz (effektiv): 5,125 % (200 Mio.)/4,3% (110 Mio.)	Zinssatz: 3,75 %
Ausgabekurs: zu Pari (200 Mio.)/zu 103 % (110 Mio.)	Ausgabekurs: zu Pari

## Wandelschuldverschreibungen der TAG

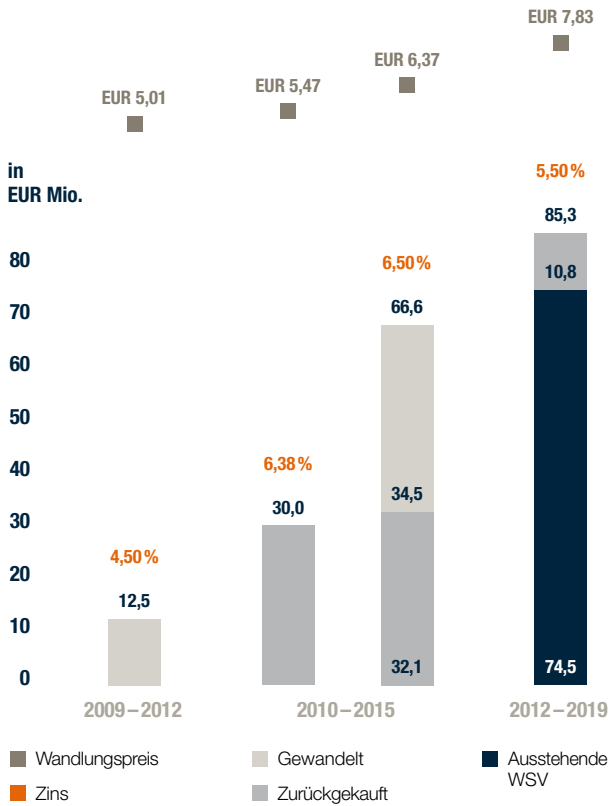
Im Juli 2015 hat die TAG die vorzeitige Kündigung einer im Dezember 2015 fälligen Wandelschuldverschreibung mit einem ursprünglichen Gesamtnennbetrag von EUR 66,6 Mio. bekanntgegeben. Nachdem die TAG bereits im Geschäftsjahr 2013 Teile dieser Wandelschuldverschreibung zurückgekauft hatte, sind insbesondere im Geschäftsjahr 2015 zahlreiche Wandlungen der Schuldverschreibung in Aktien erfolgt, sodass der noch ausstehende Gesamtnennbetrag weniger als 20 % des ursprünglichen Gesamtnennbetrags betrug. Anleihegläubiger hatten bis zum 10. August 2015 letztmals die Gelegenheit, ihr Wandlungsrecht gemäß den Anleihebedingungen zu einem aktuellen Wandlungspreis von EUR 6,3717 auszuüben. Von diesem Recht machten die Anleihegläubiger im Wesentlichen Gebrauch. Die nicht-gewandelten Schuldverschreibungen wurden am 24. August 2015 zum Nennbetrag von je EUR 7,40 je Schuldverschreibung einschließlich der bis zum 21. August 2015 aufgelaufenen Zinsen vorzeitig zurückgezahlt.

Ausstehend ist aktuell daher noch eine Wandelschuldverschreibung mit folgenden Konditionen:

<b>WKN A1PGZM3</b>
Ausgabevolumen: EUR 85,3 Mio.
Ausstehendes Volumen: EUR 74,5 Mio.
Stücke: 853
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: 7 Jahre bis 28.06.2019
Zinssatz: 5,5 %
Wandlungspreis: EUR 7,83



TAG Aktienkurs am 30.09.2015: EUR 10,61



# KONZERNLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN NEUN MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2015

## I. Wirtschaftsbericht

### a) Gesamtwirtschaftliche Lage

Wirtschaftliche Probleme in einer Reihe von Schwellenländern schwächen derzeit die globalen Wachstumsprognosen. Dagegen sehen Wirtschaftsforscher die deutsche Konjunktur in einer stabilen Verfassung und sagen weiterhin ein solides Wirtschaftswachstum voraus. Laut einer Gemeinschaftsanalyse des Ifo Instituts, dem DIW (Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung) und weiteren Partnerinstituten wird eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukts in diesem Jahr um 1,5 % und im kommenden Jahr um 1,7 % prognostiziert. Der Internationale Währungsfonds (WF) bekräftigt die Erwartungen und rechnet in diesem Jahr ebenfalls mit einem Zuwachs der deutschen Wirtschaftsleistung von 1,5 % in diesem und 1,6 % im nächsten Jahr. Damit liegen diese Ökonomen genau auf einer Linie mit der Bundesregierung.

Der erwartete Anstieg wird zum wesentlichen Teil mit der Steigerung des privaten Konsums in Deutschland begründet. Die Einführung des Mindestlohns und die relativ kräftigen Lohnsteigerungen einerseits und der niedrige Ölpreis andererseits sorgen für einen Konjunkturanstieg. Die Verbraucherpreise könnten im kommenden Jahr in Deutschland laut Experten um 1,1 % anziehen, nachdem sie in diesem Jahr lediglich um 0,3 % ansteigen dürften.

Die Arbeitslosenquote lag Ende September 2015 bei 6,2% nach 6,5% im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Prognose für das Gesamtjahr 2015 geht jedoch von einem Anstieg der Arbeitslosenquote auf wieder 6,5 % aus. Dies liegt nicht zuletzt an dem großen Zustrom von Asylsuchenden, die erst nach und nach in den Arbeitsmarkt integriert werden können. Ausgehend von Flüchtlingszahlen von 900.000 Personen in 2015 und weiteren 600.000 Asylsuchenden im nächsten Jahr, wird mit zusätzlich rund 89.000 Erwerbspersonen in diesem bzw. 300.000 Personen im Folgejahr gerechnet. Um die Flüchtlingszuwanderung zu bewältigen, fallen für den Staat nach ersten Berechnungen Mehrkosten von ca. EUR 4 Mrd. für das laufende Jahr und rund EUR 11 Mrd. für das kommende Jahr an.

## **b) Lage der deutschen Wohnimmobilienwirtschaft**

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2015 wurden knapp EUR 18,4 Mrd. in deutsche Wohnungspakete investiert, dies bedeutet eine Zunahme des Transaktionsvolumens von knapp 81 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die Zahl der gehandelten Einheiten stieg um mehr als 41 % auf 263.000, während die Anzahl der Transaktionen mit 212 in geringem Maß zunahm (Vorjahr: 194). Zu erwähnen ist insbesondere, dass vor allem die Zahl der großen gehandelten Portfolios mit mindestens 1.000 Einheiten deutlich von 26 im Vorjahr auf 16 Portfolios in diesem Jahr zurückging.

Momentan ist das Marktgeschehen insofern vor allem durch die Fusionen der großen Wohnimmobilien-AGs geprägt. So entfielen allein auf die Übernahme der Gagfah S.A. durch die Vonovia SE sowie die Übernahme der Westgrund AG durch die Adler Real Estate AG fast EUR 9 Mrd., bzw. 49 % des gesamten Transaktionsvolumens.

Auch die Preisentwicklung hat im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich zugenommen. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2015 lag der durchschnittlich gezahlte Preis pro Einheit bei ca. EUR 69.700 und damit um 29 % höher als im gleichen Zeitraum des Vorjahres (ca. EUR 54.300).

Für das Gesamtjahr 2015 wird angesichts der ungebrochen hohen Nachfrage und etwaiger weiterer Übernahmen mit einem Rekordhoch des Transaktionsvolumens von nahezu EUR 30 Mrd. gerechnet.

Der starke Zustrom von Flüchtlingen nach Deutschland birgt offensichtlich große Herausforderungen. Aber auch ohne Zuwanderung herrscht in vielen Städten schon jetzt Wohnungsknappheit. Durch die steigenden Zuwanderungszahlen müssten nach einer Prognose des Pestel-Instituts in Hannover, das für verschiedene Verbände eine neue Wohnungsprognose erarbeitet hat, in Deutschland 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden – und das in den kommenden fünf Jahren. Bisher ging das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung von jährlich nur 242.000 Wohnungen aus. Diese wachsende Nachfrage nach Wohnraum sowie der damit erwartete beschleunigte Abbau von Leerständen wird sich auch für die TAG Immobilien AG positiv bemerkbar machen.

## c) Geschäftsverlauf

### Erwerb von Immobilien im dritten Quartal 2015

Für das im Mai 2015 erworbene Wohnimmobilienportfolio mit rund 860 Einheiten erfolgte der Nutzen- und Lasten-Übergang zum 31. August 2015. Der Kaufpreis lag bei EUR 18,6 Mio., dies entspricht dem 7,9-fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete. Die Immobilien verteilen sich auf verschiedene Standorte überwiegend in Sachsen und Sachsen-Anhalt. Die regionalen Schwerpunkte bilden die Stadt Leipzig und der Großraum Leipzig mit rund 400 Einheiten sowie die Region Dresden mit knapp 200 Einheiten. Darüber hinaus befinden sich weitere rund 130 Einheiten in Magdeburg. Die vermietbare Fläche des Portfolios liegt bei rund 49.900 m<sup>2</sup>, die aktuelle Miete bei rund EUR 2,35 Mio. p.a. Der Bestand weist mit einer Leerstandsquote von 14,8% Entwicklungspotenzial auf, das die TAG auf Grund ihrer guten Infrastruktur effizient weiterentwickeln kann.

Für die im Juni 2015 erworbenen 134 Wohneinheiten in der Stadt Brandenburg, mit einem Kaufpreis von EUR 8,8 Mio. und einem Faktor des 11,1-fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete, erfolgte der Nutzen- und Lasten-Übergang ebenfalls zum 31. August 2015. Die vermietbare Fläche des Portfolios liegt bei rund 11.400 m<sup>2</sup>, die aktuelle Miete bei rund EUR 0,74 Mio. p.a. Der Bestand weist eine Leerstandsquote von nur 1,3% aus und befindet sich auf Grund des Baujahres Mitte der 90er-Jahre in einem qualitativ sehr guten Zustand.

Im Juli 2015 wurde die Akquisition eines Wohnportfolios in Bergen auf Rügen mit rund 180 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von EUR 8,2 Mio. notariell beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für dieses Portfolio erfolgte zum 31. August 2015. Das Portfolio verfügt über eine Fläche von rund 11.500 m<sup>2</sup> und wurde zum 11,9-fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete (rund EUR 0,69 Mio. p.a.) erworben. Das in Plattenbauweise in den 80er-Jahren errichtete und zwischenzeitlich überdurchschnittlich sanierte Quartier weist derzeit einen Leerstand von 6,2% auf.

### Vorzeitige Kündigung einer Wandelschuldverschreibung im dritten Quartal 2015

Für die am 21. Juli 2015 vorzeitig gekündigte Wandelschuldverschreibung mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 10. Dezember 2015 wurden insgesamt im dritten Quartal 2015 Wandlungsrechte für Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von knapp EUR 17,0 Mio. ausgeübt. Der Wandlungspreis lag bei EUR 6,3717.



## Rückzahlung von Darlehen

Am 16. Juli 2015 wurde mit einem Kreditinstitut eine Vereinbarung über die vorzeitige Rückzahlung von Darlehen in einem Gesamtvolumen von rund EUR 46,5 Mio. geschlossen, die im dritten Quartal 2015 wirksam geworden ist. Die Zinssätze dieser Darlehen betragen in der Regel zwischen 4 % und 5,4 % p.a. Zwar sind in diesem Zusammenhang Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von rund EUR 1,8 Mio. entstanden, jedoch führt die vorzeitige Kredittilgung gleichzeitig zu einer jährlichen Zinersparnis von rund EUR 2,1 Mio.

## d) Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Infolge der Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH zum 30. Mai 2014 wurden, wie auch bereits in den Abschlüssen des Geschäftsjahres 2014, die Regelungen des IFRS 5 zu sogenannten aufgegebenen Geschäftsbereichen angewendet. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden insofern für die Vorjahreszahlen alle Erträge und Aufwendungen, die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen sind, saldiert in der Position „Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereichs“ dargestellt. In der aktuellen Zwischenberichtsperiode waren keine Geschäftsvorfälle zu verzeichnen, die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen wären.

Die Mieterlöse des Konzerns konnten im fortgeführten Geschäftsbereich in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2015 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 184,4 Mio. um 4,9 % auf EUR 193,4 Mio. gesteigert werden. Wesentliche Ursachen für den Anstieg der Mieterlöse waren die neu übernommenen Bestände im Verlauf des Geschäftsjahres 2014 und im ersten Quartal 2015 sowie das laufende operative Mietwachstum.

Das Mietergebnis, also der Saldo aus Mieterlösen und den Aufwendungen aus Vermietung, belief sich auf EUR 156,5 Mio. (Vorjahr: EUR 151,3 Mio.) und für das dritte Quartal 2015 auf EUR 52,3 Mio. (Vorjahr: EUR 50,8 Mio.). Dies entspricht einer Marge von 81 % für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2015 im Vergleich zu 82 % im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Aus Immobilienverkäufen erzielte der Konzern im Berichtszeitraum im fortgeführten Geschäftsbereich insgesamt Erlöse in Höhe von EUR 81,1 Mio. (Vorjahr: EUR 14,5 Mio.). Die Erlöse entfallen in Höhe von EUR 59,8 Mio. auf das Portfolio in Berlin-Marzahn und -Hellersdorf. Darüber hinaus erzielte die TAG Erlöse in Höhe von EUR 21,3 Mio. aus Verkäufen von Wohnimmobilien, die überwiegend auf die Regionen Berlin und Dresden entfallen.

Das Bewertungsergebnis für die ersten drei Quartale 2015 lag bei EUR 94,1 Mio. (Vorjahr: EUR 51,5 Mio.) und entfiel in Höhe von EUR 31,8 Mio. auf die im Rahmen eines Share Deals zum 31. Januar 2015 übernommenen Renditeliegenschaften in Nord- und Ostdeutschland sowie die im dritten Quartal erworbenen Portfolios in Ostdeutschland. Auf die jährliche Neubewertung des Bestandsportfolios durch einen externen Gutachter entfielen EUR 62,3 Mio.

Die Personalaufwendungen sind im Berichtszeitraum mit EUR 26,1 Mio. (Vorjahr: EUR 24,5 Mio.) leicht angestiegen. Dies beruht im Wesentlichen auf der Steigerung der Mitarbeiterzahl im Rahmen des Unternehmenswachstums, insbesondere auch auf dem Ausbau des konzern eigenen Hausmeister- und Handwerkerservices.

Der Rückgang bei den Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen auf EUR 3,9 Mio. (Vorjahr: EUR 10,7 Mio.) betrifft im Wesentlichen eine Wertminderung der Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der POLARES Real Estate Management GmbH über EUR 5,7 Mio. im ersten Quartal 2014.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit EUR 15,6 Mio. nach EUR 15,4 Mio. im Vergleichszeitraum nahezu unverändert. Darin enthalten sind wie bereits im Vorjahr Mehraufwendungen auf die Implementierung unseres ERP-Systems. Seit dem 1. Januar 2015 nutzen sämtliche Gesellschaften des Konzerns diese Software, sodass alle IT-Systeme vereinheitlicht sind.

Das Zinsergebnis, also der Saldo aus Zinsertrag und Zinsaufwand, verminderte sich leicht von EUR -74,2 Mio. in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 auf EUR -74,6 Mio. für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2015. Im dritten Quartal wirkten sich hier Vorfälligkeitsentschädigungen auf Grund vorzeitiger Rückzahlungen von Bankverbindlichkeiten und Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen aufwandserhöhend aus. Gegenläufig wirkten sich jedoch die deutlich verbesserten Finanzierungskosten unserer Finanzverbindlichkeiten aus.

Der durchschnittliche Zinssatz unserer Bankkredite belief sich zum 30. September 2015 auf 3,2% nach 3,6% zum 30. September 2014 bei einer nunmehr durchschnittlichen Restlaufzeit der Kredite von 10,5 Jahren (30. September 2014: 9,8 Jahre). Unsere gesamten Fremdkapitalkosten, also unter Einbeziehung der Zinssätze für Unternehmens- und Wandelanleihen, beliefen sich zum 30. September 2015 auf 3,49% nach 3,88% zum 30. September 2014.

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2015 aus fortgeführten Geschäftsbereichen ein EBT von EUR 143,8 Mio. (Vorjahr: EUR 85,4 Mio.) und ein Konzernergebnis von EUR 115,2 Mio. (Vorjahr: EUR 66,8 Mio.).

Der FFO I belief sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2015 auf EUR 55,6 Mio. nach EUR 56,2 Mio. bzw. EUR 0,45 (Vorjahr: EUR 0,43) auf Basis der gewichteten durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Im dritten Quartal 2015 betrug der FFO I EUR 19,0 Mio. nach einem FFO I von EUR 18,6 Mio. für das zweite Quartal 2015 und EUR 18,1 Mio. für das erste Quartal 2015.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme belief sich zum 30. September 2015 auf EUR 3.741,4 Mio. nach EUR 3.734,2 Mio. zum 31. Dezember 2014. Zum 30. September 2015 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienbestandes EUR 3.582,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3.371,3 Mio.), davon entfallen EUR 3.441,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3.331,6 Mio.) auf den Bereich der Renditeliegenschaften.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 29,3% nach 26,9% zum 31. Dezember 2014. Wesentliche Ursachen für den Anstieg der Eigenkapitalquote waren der Effekt aus ausgeübten Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen wie auch das im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich verbesserte Konzernergebnis.

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des NAV nach EPRA-Empfehlungen:

	<b>30.09.2015</b> <b>TEUR</b>	<b>31.12.2014</b> <b>TEUR</b> <small>(angepasst)</small>	<b>31.12.2014</b> <b>TEUR</b> <small>(historisch)</small>
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.054.862	953.651	979.509
Latente Steuern Renditeliegenschaften und Derivate	240.120	211.293	211.293
Beizulegender Zeitwert von derivaten Finanzinstrumenten	7.140	7.377	7.377
<b>Net Asset Value</b>	<b>1.302.122</b>	<b>1.172.321</b>	<b>1.198.179</b>
Anzahl ausstehender Aktien (laufendes Geschäftsjahr ohne eigene Aktien)	125.469	118.586	118.586
NAV je Aktie in EUR	10,38	9,89	10,10

Unter Berücksichtigung der potenziellen Verwässerungseffekte aus Wandelanleihen errechnet sich auf dieser Basis ein verwässerter NAV je Aktie von EUR 10,20 nach EUR 9,85 zum 31. Dezember 2014.

Der LTV beträgt, ohne Einbeziehung der Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, zum 30. September 2015 61,9% (31. Dezember 2014: 62,2%) und mit Einbeziehung der Wandelanleihen 63,9% (31. Dezember 2014: 65,3%). Der LTV ergibt sich, indem man die Nettofinanzverschuldung (Finanzschulden abzüglich liquider Mittel, einschließlich der bereits auf Notaranderkonten hinterlegten Kaufpreise) durch das Immobilienvermögen dividiert.

## e) Personalbericht (Mitarbeiter) und personelle Veränderungen im Aufsichtsrat

Zum 30. September 2015 beschäftigte der TAG Konzern 581 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2014 waren 521 Mitarbeiter angestellt. Des Weiteren sind 183 Hausmeister (31. Dezember 2014: 134) im Konzern beschäftigt.

## 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 in den Wohneinheiten unseres Wohnportfolios, ohne die in den letzten Monaten akquirierten Immobilien und ohne Gewerbeeinheiten, belief sich zum 30. September 2015 auf 8,4 % nach 9,0 % zum Jahresbeginn. Der Leerstand des gesamten Portfolios betrug zum Stichtag 8,8 % gegenüber 9,0 % zum 1. Januar 2015.

Die durchschnittliche Quadratmetermiete der Wohneinheiten betrug zum Stichtag EUR 5,02 (31. Dezember 2014: EUR 5,00), Neuvermietungen erfolgen zum 30. September 2015 durchschnittlich zu EUR 5,31 je m<sup>2</sup> (31. Dezember 2014: EUR 5,23 je m<sup>2</sup>). Im Gesamtportfolio belief sich die durchschnittliche Quadratmetermiete zum Ende des dritten Quartals 2015 auf EUR 5,19 je m<sup>2</sup> gegenüber EUR 5,16 je m<sup>2</sup> zum 31. Dezember 2014.

## **II. Nachtragsbericht**

### **Akquisition eines Wohnportfolios in Brandenburg an der Havel mit rund 1.800 Einheiten**

Anfang November 2015 erwarb die TAG 1.776 Einheiten in Brandenburg an der Havel zu einem Kaufpreis von rund EUR 41,5 Mio., dies entspricht dem rund 10-fachen der aktuellen Jahresnettokaltemiete von rund EUR 4,1 Mio. Das Portfolio, dessen vermietbare Fläche rund 97.200m<sup>2</sup> beträgt und das in Form eines Asset Deals erworben wurde, weist einen Leerstand von rund 18,6 % auf. Durch gezielte Investitionen und Asset-Management-Konzepte soll das vorhandene Wertschöpfungspotenzial in den nächsten Jahren gehoben werden. Auf Grund der bestehenden guten lokalen Infrastruktur ist die TAG in der Lage, den Bestand, der aus komplexen Eigentums- und Verwaltungsstrukturen übernommen wird, effizient zu verwalten und zu entwickeln. Der Besitz-, Nutzen- und Lasten-Übergang ist für den 31. Dezember 2015 vorgesehen.

## **Ankauf von rund 1.300 Einheiten in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen**

Ebenfalls Anfang November 2015 wurde ein Portfolio in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen mit 1.304 überwiegend sanierten Einheiten und einer Fläche von rund 84.600 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von rund EUR 36,75 Mio. bei einem Faktor des 9,2-fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete von EUR 4,0 Mio. erworben. Der Bestand konzentriert sich unter anderem auf die Städte Bochum, Eschweiler und Goslar. Der Leerstand liegt bei 11,3%. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist ebenfalls für den 31. Dezember 2015 geplant.

## **TAG veräußert Gewerbekomplex Stuttgart Südtor nach Ende der Berichtsperiode im Oktober 2015**

Im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens wurde Ende Oktober 2015 der Verkauf des gemischt genutzten Gewerbekomplexes Stuttgart Südtor an einen institutionellen Investor aus Deutschland unterzeichnet. Der Verkauf erfolgte im Rahmen eines Share Deals, der Kaufpreis beläuft sich, bezogen auf den Immobilienwert, auf EUR 87,5 Mio., dies entspricht dem 21,3-fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete von rund EUR 4,1 Mio.

Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist für den 31. Dezember 2015 vorgesehen. Die TAG geht, bereits nach Berücksichtigung eines zum 30. September 2015 verbuchten Gewinns aus der jährlichen Immobilienbewertung von EUR 10,3 Mio., von einem weiteren Buchgewinn aus dem Verkauf, nach Abzug von Transaktionskosten und vor Ertragssteuern, von rund EUR 7,5 Mio. aus. Nach Abzug der mit dem Verkauf übertragenen Bankverbindlichkeiten beträgt der Nettoliquiditätszufluss, auch hier nach Transaktionskosten und vor Ertragssteuern, ca. EUR 40,0 Mio.

### 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 2014 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen. Seit dem 1. Januar 2015 sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

In Folge der An- und Verkäufe des Geschäftsjahres 2015, die auf Grund der verzögerten Abwicklungszeitpunkte für den Besitzübergang zu einer Verlagerung von rund EUR 3 Mio. an Gewinnen in das Folgejahr führen, sowie auf Grund ca. EUR 1 Mio. höherer zahlungswirksamer Steuerbelastungen aus überplanmäßigen Gewinnen aus Einzelverkäufen und durch einen Effekt von rund EUR 1,5 Mio. durch eine vorübergehend reduzierte Mietergebnismarge, die sich auf Grund der aktuell starken Leerstandsreduzierung im Folgejahr erwartungsgemäß ausgleichen wird, rechnet die TAG für das Geschäftsjahr 2015 mit einem FFO (FFO I ohne Verkäufe) von rund EUR 74 Mio. bis EUR 75 Mio. nach einer vorherigen Prognose von rund EUR 79,5 Mio. bis EUR 81,8 Mio. Auf Basis der gewichteten Anzahl ausstehender Aktien entspricht dies einer Steigerung des FFO je Aktie von EUR 0,58 im Vorjahr auf nunmehr rund EUR 0,60. Für das Geschäftsjahr 2016 ist in der Folge mit einem deutlichen Anstieg des FFO auf ca. EUR 84,0 Mio. bis EUR 85,0 Mio. zu rechnen. Dies entspricht, auf Basis der aktuellen Aktienanzahl zum 30. September 2015, einer Steigerung des FFO je Aktie auf dann rund EUR 0,67.

Für das Geschäftsjahr 2015 ist, nach einer Dividendenzahlung für das Jahr 2014 von EUR 0,50, eine Erhöhung der Dividende auf EUR 0,55 geplant. Für das Geschäftsjahr 2016 soll die Dividende weiter auf EUR 0,57 je Aktie erhöht werden.

Hamburg, 5. November 2015



**Claudia Hoyer**  
COO



**Martin Thiel**  
CFO



**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

# KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>31.12.2014</b> (angepasst*)	<b>01.01.2014</b> (angepasst*)
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Renditelegenschaften	3.441.698	3.331.600	3.544.075
Immaterielle Vermögenswerte	3.028	3.831	5.142
Sachanlagen	14.485	14.422	13.028
Anteile an assoziierten Unternehmen	118	146	119
Andere finanzielle Vermögenswerte	11.680	12.659	18.178
Latente Steuern	56.522	58.981	50.341
	<b>3.527.531</b>	<b>3.421.639</b>	<b>3.630.883</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	14.443	19.308	46.874
Andere Vorräte	179	677	618
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.876	70.693	16.221
Ertragssteuererstattungsansprüche	1.983	1.953	3.293
Derivate Finanzinstrumente	53	3.551	8.884
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	15.156	10.269	14.984
Liquide Mittel	49.450	196.646	85.326
	<b>98.140</b>	<b>303.097</b>	<b>176.200</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>115.723</b>	<b>9.510</b>	<b>5.969</b>
	<b>3.741.394</b>	<b>3.734.246</b>	<b>3.813.052</b>

\* Zur Anpassung siehe Seite 49



<b>Passiva in TEUR</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>31.12.2014</b> (angepasst*)	<b>01.01.2014</b> (angepasst*)
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	125.469	118.586	131.298
Kapitalrücklage	626.177	582.002	680.040
Andere Rücklagen	-3.458	-5.665	-10.930
Bilanzgewinn	306.674	258.728	281.040
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	1.054.862	953.651	1.081.448
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	40.653	51.402	45.918
	<b>1.095.515</b>	<b>1.005.053</b>	<b>1.127.366</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.766.252	1.797.751	1.947.049
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	434.968	434.972	197.006
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	70.687	69.925	106.125
Derivate Finanzinstrumente	3.127	5.447	13.519
Rückstellungen für Pensionen	6.053	6.317	5.618
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.515	3.445	293
Latente Steuern	237.365	211.120	170.438
	<b>2.521.967</b>	<b>2.528.977</b>	<b>2.440.048</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Sonstige Rückstellungen	14.420	16.429	24.214
Ertragssteuerschulden	6.317	6.925	9.423
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.932	105.959	179.534
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.059	9.147	11.385
Derivate Finanzinstrumente	4.066	5.481	9.166
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	3.620	8.764	4.100
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	1.181	35.539	190
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.317	11.972	7.626
	<b>123.912</b>	<b>200.216</b>	<b>245.638</b>
	<b>3.741.394</b>	<b>3.734.246</b>	<b>3.813.052</b>

\* Zur Anpassung siehe Seite 49

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014	01.07.– 30.09.2015	01.07.– 30.09.2014
<b>Gesamte Umsatzerlöse</b>	<b>275.740</b>	<b>200.436</b>	<b>72.416</b>	<b>68.813</b>
Umsätze aus Vermietung	193.363	184.401	64.445	62.413
Aufwendungen aus Vermietung	-36.864	-33.150	-12.158	-11.609
Mietergebnis	156.499	151.251	52.287	50.804
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	6.341	7.786	1.448	3.427
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-5.325	-7.015	-1.134	-2.820
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	1.016	771	314	607
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	74.713	6.711	6.061	3.162
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-63.652	-7.460	-5.635	-3.505
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	11.061	-749	426	-343
Dienstleistungsumsätze	1.323	1.538	462	-189
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-815	-360	-320	159
Dienstleistungsergebnis	508	1.178	142	-30
Sonstige betriebliche Erträge	2.955	8.000	1.044	3.721
Neubewertung der Renditeliegenschaften	62.325	27.935	62.720	27.935
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	31.798	23.530	10.571	16.655
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	94.123	51.465	73.291	44.590
<b>Rohergebnis</b>	<b>266.162</b>	<b>211.916</b>	<b>127.504</b>	<b>99.349</b>
Personalaufwand	-26.054	-24.504	-8.767	-8.017
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-2.381	-1.941	-724	-681
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-3.949	-10.716	-1.377	-1.833
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.569	-15.396	-5.282	-4.483
<b>EBIT</b>	<b>218.209</b>	<b>159.359</b>	<b>111.354</b>	<b>84.335</b>
Beteiligungsergebnis	258	203	68	68
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-28	30	0	14
Zinsertrag	2.915	2.864	1.158	1.107
Zinsaufwand	-77.515	-77.050	-27.109	-26.142
<b>EBT</b>	<b>143.839</b>	<b>85.406</b>	<b>85.471</b>	<b>59.382</b>
Ertragssteuern	-28.571	-18.479	-18.504	-10.088
Sonstige Steuern	-27	-167	0	-12
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>115.241</b>	<b>66.760</b>	<b>66.967</b>	<b>49.282</b>

in TEUR	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014	01.07.– 30.09.2015	01.07.– 30.09.2014
Ergebnis nach Steuern aufgebener Geschäftsbereich	0	-3.301	0	0
<b>Konzernergebnis</b>	<b>115.241</b>	<b>63.459</b>	<b>66.967</b>	<b>49.282</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	7.002	-530	3.466	-609
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	108.239	63.989	63.501	49.891
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,88	0,49	0,51	0,38
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,84	0,48	0,49	0,37

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014	01.07.– 30.09.2015	01.07.– 30.09.2014
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>115.241</b>	<b>63.459</b>	<b>66.967</b>	<b>49.282</b>
Unrealisiertes Ergebnis aus dem Hedge Accounting	2.864	8.542	527	346
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	-641	-2.933	-93	-83
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern	2.223	5.609	434	263
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>117.464</b>	<b>69.068</b>	<b>67.401</b>	<b>49.545</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	7.002	50	3.466	-608
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	110.462	69.018	63.935	50.153

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014
Konzernergebnis	115.241	63.459
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	74.600	83.268
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragssteuern	111	-966
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	2.381	1.941
Ergebnis assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	-230	-30
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-94.123	-51.465
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-11.061	749
Gewinn aus dem Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs	0	-1.003
Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	3.949	11.096
Veränderungen der latenten Steuern	28.704	20.245
Veränderungen der Rückstellungen	-2.273	-7.984
Erhaltene Zinsen	1.297	1.375
Gezahlte Zinsen	-65.361	-72.003
Ertragssteuerzahlungen	-749	-40
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	8.617	14.889
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-4.559	-2.220
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>56.544</b>	<b>61.311</b>
Auszahlungen für den Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften	-103.000	0
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	122.372	4.625
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-83.254	-184.033
Einzahlungen aus dem Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs (abzüglich übertragener liquider Mittel)	0	70.282
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.635	-2.395
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	1.209	741
Einzahlungen aus Verkäufen von übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	0	3.791
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-64.308</b>	<b>-106.989</b>
Einzahlung aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0	238.300
Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0	-326
Auszahlungen für die Rückzahlung von Wandelschuldverschreibungen	-4.324	0
Dividendenzahlung	-60.293	-45.954
Verkäufe an Minderheitsgesellschafter	-550	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	75.764	11.485
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-126.940	-134.420
Auszahlungen für Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	0	-577
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-116.343</b>	<b>68.508</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-124.107	22.830
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	171.433	79.008
Währungsumrechnung	-16	0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>47.310</b>	<b>101.838</b>

# 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				
<b>Stand 01.01.2015</b> (historisch*)	118.586	607.860	46	-5.727	16	258.728	979.509	25.544	1.005.053
Anpassung von Vergleichszahlen des Vorjahres	0	-25.858	0	0	0	0	0	25.858	0
<b>Stand 01.01.2015</b> (angepasst*)	118.586	582.002	46	-5.727	16	258.728	953.651	51.402	1.005.053
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	108.239	108.239	7.002	115.241
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	2.223	0	0	2.223	0	2.223
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	2.223	0	108.239	110.462	7.002	117.464
Ausgabe eigener Aktien	2.000	17.294	0	0	0	0	19.294	-19.294	0
Veräußerung von Tochtergesellschaften	0	0	0	0	0	0	0	-161	-161
Erstkonsolidierung Immobilienobjektgesellschaften	0	29	0	0	0	0	29	2.242	2.271
Kapitalerhöhung aus Wandlungen	4.883	26.852	0	0	0	0	31.735	12	31.747
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	-550	-550
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	-60.293	-60.293	0	-60.293
Währungsumrechnung	0	0	0	0	-16	0	-16	0	-16
<b>Stand 30.09.2015</b>	125.469	626.177	46	-3.504	0	306.674	1.054.862	40.653	1.095.515
<b>Stand 01.01.2014</b> (historisch*)	131.298	705.898	527	-11.546	89	281.040	1.107.306	20.060	1.127.366
Anpassung von Vergleichszahlen des Vorjahres	0	-25.858	0	0	0	0	-25.858	25.858	0
<b>Stand 01.01.2014</b> (angepasst*)	131.298	680.040	527	-11.546	89	281.040	1.081.448	45.918	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 Aktien	-13.127	-108.956	0	0	0	0	-122.083	0	-122.083
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	0	-577	0	0	0	0	-577	5	-572
Kapitalerhöhung aus Wandlungen	14	82	0	0	0	0	96	0	96
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	-45.956	-45.956	0	-45.956
Währungsumrechnung	0	0	0	0	-2	0	-2	0	-2
<b>Stand 30.09.2014</b>	118.185	570.589	527	-6.517	87	299.073	981.944	45.973	1.027.917

\* Zur Anpassung siehe Seite 49

# KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2015

in TEUR		Wohnen nach LIM-Regionen						
		LIM Berlin	LIM Dresden	LIM Rhein-Ruhr	LIM Erfurt	LIM Gera	LIM Hamburg	LIM Leipzig
Segment- umsatzerlöse	Q3 2015	26.112	29.984	14.057	20.865	21.581	20.629	20.738
	Q3 2014	36.001	25.388	12.563	17.535	17.558	17.929	18.528
Umsatzerlöse Vermietung	Q3 2015	26.112	29.984	14.057	20.865	21.581	20.629	20.738
	Q3 2014	36.001	25.388	12.563	17.535	17.558	17.929	18.528
Segment- aufwand	Q3 2015	-4.971	-5.661	-3.597	-4.322	-5.050	-5.349	-3.822
	Q3 2014	-5.705	-3.274	-4.053	-3.831	-4.745	-3.955	-4.024
Aufwendungen aus Bewirt- schaftung	Q3 2015	-2.388	-2.600	-1.305	-2.397	-2.627	-2.012	-2.181
	Q3 2014	-2.236	-1.450	-1.356	-1.614	-2.232	-1.491	-2.008
Instand- haltung	Q3 2015	-2.065	-2.778	-1.790	-1.364	-2.228	-2.384	-1.556
	Q3 2014	-3.102	-1.591	-2.091	-1.445	-2.257	-1.942	-1.586
Abschreibung auf Mietforderung	Q3 2015	-560	-342	-547	-587	-239	-985	-147
	Q3 2014	-419	-270	-616	-803	-284	-539	-463
Sonstige Erträge/ Aufwendungen	Q3 2015	42	59	45	26	44	32	62
	Q3 2014	52	37	10	31	28	17	33
Segment- ergebnis	Q3 2015	21.141	24.323	10.460	16.543	16.531	15.280	16.916
	Q3 2014	30.296	22.114	8.510	13.704	12.813	13.974	14.504
Segment- vermögen	30.09.2015	477.766	540.957	262.186	396.805	372.083	397.296	365.641
	31.12.2014	488.495	515.383	233.363	359.514	371.362	332.401	339.759

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil der ausgewählten erläuternden Anhangsangaben. Die Angaben zum Q3 2014 beinhalten auch die Erträge und Aufwendungen des angegebenen Geschäftsbereichs.

LIM Rostock	LIM Salzgitter	Übrige Aktivitäten	Konsoli- dierung	Summe
<b>13.819</b>	<b>21.430</b>	<b>4.786</b>	<b>-638</b>	<b>193.363</b>
12.715	22.282	12.959	-559	192.899
13.819	21.430	4.786	-638	193.363
12.715	22.282	12.959	-559	192.899
<b>-2.979</b>	<b>-7.357</b>	<b>-1.030</b>	<b>3.959</b>	<b>-40.179</b>
-2.309	-8.299	-3.052	3.743	-39.504
-1.318	-3.165	-663	3.163	-17.493
-569	-3.217	-1.604	1.901	-15.876
-1.486	-4.096	-296	796	-19.247
-1.329	-4.252	-1.133	1.842	-18.886
-189	-94	-74	0	-3.764
-423	-842	-322	0	-4.981
14	-2	3	0	325
12	12	7	0	239
<b>10.840</b>	<b>14.073</b>	<b>3.756</b>	<b>3.321</b>	<b>153.184</b>
10.406	13.983	9.907	3.184	153.395
<b>259.525</b>	<b>373.372</b>	<b>136.555</b>	<b>0</b>	<b>3.582.186</b>
241.503	360.916	128.573	0	3.371.269

# AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2015

## 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 2015. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2014, im Übrigen die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2014 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2015 mit entsprechenden Vergleichszahlen des Vorjahres angegeben.

Die Erstellung des Zwischenberichts zum dritten Quartal 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). Die Angaben im Zwischenbericht zum dritten Quartal erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Die in der Berichtsperiode neu anzuwendende Interpretation IFRIC 21 mit Neuregelungen zur Bilanzierung von öffentlichen Abgaben hat insofern eine Auswirkung auf den Konzernzwischenabschluss, dass Grundsteuern grundsätzlich zum 1. Januar eines Jahres vollständig zurückgestellt werden müssen. Da gleichzeitig eine Aktivierung der umlagefähigen Anteile der Grundsteuern vorgenommen wird, ist das Konzernergebnis durch diese Neuregelung nicht wesentlich belastet.

Weiterhin erstmalig anzuwendende Änderungen zu IAS 19 Pensionen und Änderungen zu weiteren Standards in Zusammenhang mit den Verbesserungen zu IFRS 2010-2012 sowie Verbesserungen zu IFRS 2011-2013 hatten keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernzwischenabschluss.



Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2014 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2014 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

## **Konsolidierungskreis**

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2015 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.

Wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis ergaben sich durch die zum 31. Januar 2015 erfolgte Erstkonsolidierung von vier Immobilienobjektgesellschaften in der Rechtsform einer luxemburgischen S.a.r.l., die Eigentümer eines Immobilienportfolios von rund 2.300 Einheiten in Nord- und Ostdeutschland sind.

## **Anpassung von Vergleichszahlen des Vorjahres innerhalb des Konzerneigenkapitals**

Die TAG hat im Februar 2015 weitere 3,6 Mio. Stück Aktien der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG im Tausch gegen 2 Mio. Stück eigene Aktien erworben und damit ihren Anteil an dieser Gesellschaft von 79% zum 31. Dezember 2014 auf nunmehr 87% erhöht. Der Bestand an eigenen Aktien, die von der TAG gehalten werden, verringerte sich durch diesen Tausch von ursprünglich 13.127.178 Stück auf nunmehr 11.127.178 Stück.

Im Zusammenhang mit diesem Aktienerwerb wurde die bilanzielle Behandlung von Aktienerwerben aus Vorjahren, die nach Mehrheitsübernahme an der Colonia Real Estate AG ab dem Geschäftsjahr 2011 erfolgten, noch einmal überprüft. Im Ergebnis war eine Anpassung der Vergleichszahlen des Vorjahres vorzunehmen, d. h. im vorliegenden Abschluss in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014 und zum 1. Januar 2014. Während in Vorjahren bei Aktienerwerben der Buchwert der Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter jeweils um den beizulegenden Zeitwert dieser Aktien reduziert wurde, wird nunmehr der Buchwertabgang proportional im Verhältnis der erworbenen Anteile zu den gesamten noch von Dritten gehaltenen Aktien ermittelt.

Durch diese Korrektur erhöhten sich Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter zum 1. Januar 2014 sowie zum 31. Dezember 2014 um jeweils TEUR 25.858. In gleicher Höhe reduzierten sich jeweils die Kapitalrücklage und damit das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Eigenkapital. Das gesamte Konzerneigenkapital, also unter Einbezug der Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter, blieb unverändert, auch ergaben sich keine Auswirkungen auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die Konzernkapitalflussrechnung.

## **Wesentliche Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode**

### **Erwerb von Immobilienportfolios**

Im Rahmen eines Share Deals wurde bereits im November 2014 ein Wohnimmobilienportfolio mit insgesamt rund 2.300 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von EUR 103,0 Mio. erworben. Die Immobilien verteilen sich auf verschiedene Bundesländer in Nord- und Ostdeutschland. 626 Wohneinheiten (rund 27 % der erworbenen Wohneinheiten) entfallen auf das Bundesland Thüringen und dort auf Nordhausen sowie auf das nahe Erfurt gelegene Stadtilm. Einen weiteren regionalen Schwerpunkt bildet Norddeutschland mit 1.064 Einheiten (rund 47 % der erworbenen Wohneinheiten), die sich unter anderem in Kiel und Itzehoe befinden. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten dieses Portfolios erfolgte zum 31. Januar 2015. Durch diesen Erwerb erhöhte sich der Buchwert der Renditeliegenschaften um EUR 123,3 Mio., es wurde ein Bewertungsergebnis von EUR 20,7 Mio. erfolgswirksam erfasst.

Daneben wurde im November 2014 ein Portfolio in Görlitz mit rund 550 Einheiten zu einem Kaufpreis von EUR 12,9 Mio. erworben, das ebenfalls zum 31. Januar 2015 übergang. Durch diesen Erwerb erhöhte sich der Buchwert der Renditeliegenschaften um EUR 14,1 Mio., es wurde ein Bewertungsergebnis von EUR 0,8 Mio. erfolgswirksam erfasst.

Im Mai 2015 erwarb die TAG ein Wohnimmobilienportfolio mit rund 860 Einheiten zu einem Kaufpreis von EUR 18,6 Mio. Die Immobilien verteilen sich auf verschiedene Standorte in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Portfolios erfolgte zum 31. August 2015. Durch diesen Erwerb erhöhte sich der Buchwert der Renditeliegenschaften um EUR 29,5 Mio., es wurde ein Bewertungsergebnis von EUR 9,9 Mio. erfolgswirksam erfasst.

Im Juni 2015 wurden 134 Wohneinheiten in der Stadt Brandenburg an der Havel zu einem Kaufpreis von EUR 8,8 Mio. erworben. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Portfolios erfolgte ebenfalls zum 31. August 2015. Durch diesen Erwerb erhöhte sich der Buchwert der Renditeliegenschaften um EUR 10,3 Mio., es wurde ein Bewertungsergebnis von EUR 1,0 Mio. erfolgswirksam erfasst.

Im Juli 2015 wurde die Akquisition eines Wohnportfolios in Bergen auf Rügen mit rund 180 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von EUR 8,2 Mio. notariell beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für dieses Portfolio erfolgte ebenfalls zum 31. August 2015. Durch diesen Erwerb erhöhte sich der Buchwert der Renditeliegenschaften um EUR 9,3 Mio., es wurde ein Bewertungsergebnis von EUR 0,6 Mio. erfolgswirksam erfasst.

### Veräußerung eines Immobilienportfolios

Im April 2015 wurde der Verkauf von Wohnimmobilien in den Berliner Stadtteilen Marzahn und Hellersdorf notariell beurkundet. Insgesamt wurden 972 Einheiten zu einem Kaufpreis von EUR 59,8 Mio. veräußert, dies entspricht dem rund 17-fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete. Aus diesem Verkauf wurde ein Buchgewinn (vor Berücksichtigung von Vorfälligkeitsentschädigungen) von EUR 10,7 Mio. und ein Nettoliquiditätszufluss, nach Rückführung der entsprechenden Bankkredite und Leistung von Vorfälligkeitsentschädigungen, von EUR 34,6 Mio. generiert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 30. Juni 2015.

### Vorzeitige Kündigung einer Wandelschuldverschreibung im dritten Quartal 2015

Für die am 21. Juli 2015 vorzeitig gekündigte Wandelschuldverschreibung mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 10. Dezember 2015 wurden insgesamt im dritten Quartal 2015 Wandlungsrechte für Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von knapp EUR 17,0 Mio. ausgeübt. Der Wandlungspreis lag bei EUR 6,3717.

## Rückzahlung von Darlehen

Am 16. Juli 2015 wurde mit einem Kreditinstitut eine Vereinbarung über die vorzeitige Rückzahlung von Darlehen in einem Gesamtvolumen von rund EUR 46,5 Mio. geschlossen, die im dritten Quartal 2015 wirksam geworden ist. Die Zinssätze dieser Darlehen betragen in der Regel zwischen 4 % und 5,4 % p. a. Zwar sind in diesem Zusammenhang Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von rund EUR 1,8 Mio. entstanden, jedoch führt die vorzeitige Kredittilgung gleichzeitig zu einer jährlichen Zinsersparnis von rund EUR 2,1 Mio.

## **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. Für 2015 ergeben sich aus der Neubewertung von Renditeliegenschaften Bewertungsgewinne in Höhe von EUR 62,3 Mio. (Vorjahr: EUR: 27,9 Mio.). Darüber hinaus ergaben sich positive Effekte aus der erstmaligen Bewertung der bereits oben genannten neu erworbenen Renditeliegenschaften von EUR 31,8 Mio. (Vorjahr: EUR 23,5 Mio.).

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts 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 sowie für Niedersachsen kein Hauptmarkt eindeutig identifiziert werden. Insofern wurde zur Bemessung des beizulegenden Wertes für Immobilienbestände in diesen Bundesländern der Markt für Share Deals als der vorteilhafteste Markt zugrunde gelegt. Die marktspezifischen Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers im Rahmen eines Share Deals wurden mit 0,2 % in Abzug gebracht. Weitere Wertzu- oder Wertabschläge zur Bestimmung des beizulegenden Werts für Share Deals wurden nicht berücksichtigt. Für Immobilienbestände in den übrigen Bundesländern, d. h. in Berlin und in allen alten Bundesländern außer Niedersachsen, wurde mangels gegenteiligen Nachweises der Markt für Asset Deals als Hauptmarkt angenommen. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich auf durchschnittlich 8,1 % (Vorjahr: 7,2 %).

Die Definition der jeweils relevanten Teilmärkte wurde entsprechend dem Vorjahr beibehalten. Im Fall der Festlegung des Markts für Asset Deals als Hauptmarkt für alle Bundesländer ergäbe sich eine Abwertung der Wohnimmobilien um rund EUR 203 Mio. (31. Dezember 2014 rund EUR 185 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 57 Mio. (31. Dezember 2014 rund EUR 75 Mio.).

## Liquide Mittel

Zum 30. September 2015 weist der Konzern liquide Mittel von EUR 49,5 Mio. (31. Dezember 2014 EUR 196,6 Mio.) aus.

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelfonds stellt sich wie folgt dar:

<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>30.09.2015 TEUR</b>	<b>31.12.2014 TEUR</b>
Liquide Mittel lt. Bilanz	49.450	196.646
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-2.140	-25.213
<b>Finanzmittelfonds lt. Kapitalflussrechnung</b>	<b>47.310</b>	<b>171.433</b>

## Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>30.09.2015 TEUR</b>	<b>31.12.2014 TEUR</b>
Steuerliche Verlustvorräge	53.466	52.670
Derivate Finanzinstrumente	4.069	4.102
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-1.013	2.209
	<b>56.522</b>	<b>58.981</b>

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

<b>Passive latente Steuern</b>	<b>30.09.2015 TEUR</b>	<b>31.12.2014 TEUR</b>
Bewertung Renditeliegenschaften	244.189	215.594
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-6.824	-4.474
	<b>237.365</b>	<b>211.120</b>

## Aufwendungen aus Vermietung

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Aufwendungen aus Vermietung</b>	<b>01.01.–30.09.2015 TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2014 TEUR</b>
Instandhaltungsaufwand	19.247	17.862
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	7.910	7.563
Betriebskosten Leerstand	9.707	7.725
	<b>36.864</b>	<b>33.150</b>

## Sonstige betriebliche Erträge

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge sind nachfolgend dargestellt:

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>01.01.–30.09.2015 TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2014 TEUR</b>
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	509	3.236
Sonstige periodenfremde Erträge (z. B. Kostenerstattungen)	1.496	1.679
Übrige (z. B. Gewinne aus Wertpapierverkäufen)	950	3.085
<b>Gesamt</b>	<b>2.955</b>	<b>8.000</b>

## Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Position setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Wertminderungen</b>	<b>01.01.–30.09.2015 TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2014 TEUR</b>
Wertminderungen auf Mietforderungen	3.764	5.239
Wertminderungen auf sonstige Forderungen	0	5.831
Wertminderungen auf Immobilien des Vorratsvermögens	185	26
<b>Gesamt</b>	<b>3.949</b>	<b>11.096</b>
davon aufgegebenen Geschäftsbereich	0	-380
<b>Fortgeführter Geschäftsbereich</b>	<b>3.949</b>	<b>10.716</b>

## Zinsergebnis

Die folgende Tabelle schlüsselt das Zinsergebnis näher auf:

<b>Zinsergebnis</b>	<b>01.01.–30.09.2015 TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2014 TEUR</b>
Zinserträge (zahlungswirksam)	1.297	1.765
Zinsaufwendungen (zahlungswirksam)	-65.361	-71.772
Bewertungsergebnisse aus Derivaten	-2.705	-9.819
Sonstige nicht-zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen	-3.108	-3.180
Kosten der Refinanzierung und andere Einmalaufwendungen	-4.723	-262
<b>Gesamt</b>	<b>-74.600</b>	<b>-83.268</b>
davon aufgebener Geschäftsbereich	0	9.082
<b>Fortgeführter Geschäftsbereich</b>	<b>-74.600</b>	<b>-74.186</b>

## Ertragssteuern

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Ertragssteuern ersichtlich:

<b>Ertragssteuern</b>	<b>01.01.–30.09.2015 TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2014 TEUR</b>
Tatsächliche Ertragssteuern laufendes Geschäftsjahr	82	480
Tatsächliche Ertragssteuern Vorjahre	29	-1.446
Latenter Steueraufwand	28.460	20.203
<b>Gesamt</b>	<b>28.571</b>	<b>19.237</b>
davon aufgebener Geschäftsbereich	0	758
<b>Fortgeführter Geschäftsbereich</b>	<b>28.571</b>	<b>18.479</b>



## Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die in der Segmentberichterstattung dargestellten Erlöse und Aufwendungen lassen sich wie folgt zum Mietergebnis, wie es in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen ist, überleiten:

	01.01.–30.09.2015 TEUR	01.01.–30.09.2014 TEUR
Segmentergebnis	153.184	153.395
Abschreibungen auf Mietforderungen	3.764	4.981
Übrige Aufwendungen und Erträge	-449	-270
Mietergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	0	-6.855
<b>Mietergebnis lt. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>156.499</b>	<b>151.251</b>

## Angaben zu beizulegenden Zeitwerten und Finanzinstrumenten

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

Beizulegender Zeitwert	Bemessungshierarchie	30.09.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
<b>Aktiva</b>			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	3.441.698	3.331.600
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	53	3.551
<b>Passiva</b>			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	625	856
Derivate mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	6.568	10.072

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

<b>30. September 2015</b>	<b>Buchwert TEUR</b>	<b>IAS 39 Kategorie*</b>	<b>Zeitwert TEUR</b>	<b>Bemessungs- hierarchie</b>
<b>Aktiva</b>				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	5.621	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	6.059	LaR	6.059	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.876	LaR	16.876	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	15.156	LaR	15.156	Stufe 2
Liquide Mittel	49.450	LaR	49.450	Stufe 2
<b>Passiva</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.834.184	AmC	1.886.171	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	71.868	AmC	80.151	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	438.588	AmC	458.600	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.515	AmC	3.515	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.059	AmC	17.059	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.317	AmC	9.317	Stufe 2
<b>31. Dezember 2014</b>				
<b>Aktiva</b>				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	5.646	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.013	LaR	7.013	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	70.693	LaR	70.693	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	10.269	LaR	10.269	Stufe 2
Liquide Mittel	196.646	LaR	196.646	Stufe 2
<b>Passiva</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.903.710	AmC	1.983.490	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	105.464	AmC	112.277	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	443.736	AmC	466.515	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.445	AmC	3.445	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.147	AmC	9.147	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.972	AmC	11.972	Stufe 2

\* 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 Vermögenswerts 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 Renditeeigenschaften erfolgt zum 30. September eines jeden Geschäftsjahres 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 2014 nicht wesentlich verändert.

## **Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode**

Anfang November 2015 erwarb die TAG 1.776 Einheiten in Brandenburg an der Havel zu einem Kaufpreis von rund EUR 41,5 Mio. Der Besitz-, Nutzen- und Lasten-Übergang ist für den 31. Dezember 2015 vorgesehen.

Ebenfalls Anfang November 2015 wurde ein Portfolio in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen mit 1.304 überwiegend sanierten Einheiten zu einem Kaufpreis von EUR 36,8 Mio. erworben. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist ebenfalls für den 31. Dezember 2015 geplant.

Im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens wurde Ende Oktober 2015 der Verkauf eines gemischt genutzten Gewerbekomplexes in Stuttgart mit einem institutionellen Investor aus Deutschland unterzeichnet. Der Verkauf erfolgte im Rahmen eines Share Deals, der Kaufpreis beläuft sich, bezogen auf den Immobilienwert, auf EUR 87,5 Mio. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist auch hier für den 31. Dezember 2015 vorgesehen.

## 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, 5. November 2015



**Claudia Hoyer**  
COO



**Martin Thiel**  
CFO



**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## FINANZKALENDER DER TAG

5. November 2015	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2015
25. Februar 2016	Veröffentlichung des vorläufigen Ergebnisses 2015
24. März 2016	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2015
10. Mai 2016	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 1. Quartal 2016
17. Juni 2016	Hauptversammlung – Hamburg
28. Juni 2016	Capital Markets Day – Hamburg
11. August 2016	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 2. Quartal 2016
10. November 2016	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2016

## KONTAKT

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

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

Der Zwischenbericht zum dritten Quartal 2015 liegt auch in englischer Fassung vor.  
 Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.



Kastanienstraße, Riesa

# TAG

---

## Immobilien AG

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

Telefon +49 40 380 32-0

Telefax +49 40 380 32-388

[info@tag-ag.com](mailto:info@tag-ag.com)

[www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)