

TAG 2015

Zwischenbericht zum 1. Quartal

TAG

Immobilien AG

KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

in TEUR	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
A. Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Mieterlöse Gesamt	64.124	65.145
EBITDA Gesamt (angepasst)	40.035	42.376
EBIT	58.986	33.067
EBT	34.314	8.160
Konzernergebnis	28.009	7.927
FFO I pro Aktie in EUR	0,15	0,15
FFO I in EUR Mio.	18,1	19,2
FFO II in EUR Mio.	17,9	18,7
AFFO in EUR Mio.	11,3	11,3
B. Kennzahlen der Konzernbilanz		
	31.03.2015	31.12.2014
Bilanzsumme	3.709.473	3.734.246
Eigenkapital	1.046.258	1.005.053
Eigenkapitalquote in %	28,2	26,9
Immobilienvolumen	3.507.110	3.371.269
LTV in %	62,4	62,2
LTV in % inkl. ausstehender Wandelschuldverschreibungen	65,2	65,3
NAV je Aktie in EUR	10,24	10,10
Verwässerter NAV je Aktie in EUR	10,01	9,85
C. Mitarbeiter		
	31.03.2015	31.12.2014
Mitarbeiter	545	521
D. Weitere Konzerndaten		
Marktkapitalisierung zum 31.03.2015 in TEUR		1.172.494
Grundkapital in EUR		133.268.017,00
WKN/ISIN		830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 31.03.2015 (ausgegeben)		133.268.017
Anzahl der Aktien zum 31.03.2015 (ausstehend nach Aktienrückkauf)		122.140.839
Free Float in % (Rest eigene Aktien)		92
Index		MDAX/EPRA

INHALT

Konzernkennzahlen	02	Konzernlagebericht	24
Vorwort des Vorstands	04	Konzernbilanz	32
Immobilienportfolio der TAG	08	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	34
TAG Aktie und Anleihen	16	Konzerngesamtergebnisrechnung	35
		Konzernkapitalflussrechnung	36
		Konzerneigenkapitalentwicklung	37
		Konzernsegmentbericht	38
		Erläuternde Anhangsangaben	40
		Finanzkalender / Kontakt	52
		Notizen	54

VORWORT

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

das erste Quartal des Geschäftsjahres 2015 verlief für uns mit einem FFO I von EUR 18,1 Mio., der damit nahezu exakt auf dem Niveau des Vorquartals lag, erwartungsgemäß. Dabei ist zu beachten, dass zwei bereits im November letzten Jahres vertraglich erworbene Portfolios mit insgesamt rund 2.850 Wohneinheiten erst zum 31. Januar 2015 in unseren Bestand übergangen, sodass diese für den Monat Januar noch keine Ergebnisbeiträge lieferten, während der Verkauf von rund 3.500 Einheiten in Berlin bereits zum 31. Dezember 2014 wirksam wurde.

Vor dem Hintergrund der in den letzten Monaten neu erworbenen Portfolios ist die Leerstandsquote in unseren Wohneinheiten von 8,1% zum Ende des letzten Jahres auf nunmehr 8,9% zum Ende des ersten Quartals 2015 angestiegen. Die durchschnittliche Quadratmetermiete in unseren Wohneinheiten hat sich nach EUR 5,00 zum 31. Dezember 2014 auf Grund der Ankäufe auf EUR 4,98 leicht reduziert. Ohne Berücksichtigung der neu erworbenen Portfolios – betrachtet man den Bestand also „like for like“ – hätten sich im Leerstand und in den Mieten eine konstante Entwicklung bzw. leichte Verbesserungen ergeben.

Unsere zum Ende des Jahres 2014 begonnene Strategie des Kapital-Recyclings haben wir in 2015 konsequent fortgesetzt. So wurden Anfang April 2015 insgesamt 972 Wohneinheiten in den Berliner Stadtteilen Marzahn und Hellersdorf zu einem Kaufpreis von EUR 59,8 Mio. veräußert, dies entspricht in etwa dem 17-Fachen der Jahresnettokaltmiete. Aus dem Verkauf ergibt sich, neben einem Buchgewinn von rund EUR 10 Mio. ein Nettoliquiditätszufluss von über EUR 34 Mio., der für neue Akquisitionen zur Verfügung steht. Den Übergang von Nutzen und Lasten aus dieser Transaktion erwarten wir zum 30. Juni 2015.

Für den weiteren Verlauf des Jahres steht, parallel zu gezielten Akquisitionen in unseren Kernregionen, die weitere Optimierung der Rendite unseres Portfolios im Mittelpunkt unserer Strategie. Der vorhandene Leerstand, insbesondere aus den jüngsten Portfolioerwerben, birgt zum Teil erhebliches Potenzial, den operativen Cashflow weiter zu steigern. Das Kapital-Recycling erlaubt uns auch, unseren Verschuldungsgrad weiter zu senken. Da gleichzeitig einige Darlehen auslaufen, die Gesellschaft über hohe Cash-Bestände verfügt und unsere Wandelanleihen tief im Geld stehen, ergeben sich hier für uns eine Reihe von Möglichkeiten, die Verschuldung zu senken und gleichzeitig die Rendite je Aktie weiter zu steigern.

Erstmals veranstaltet die TAG am 19. Mai 2015 einen Capital Markets Day, zu dem wir Investoren und Analysten nach Hamburg einladen, um an diesem Tag vor allem über unsere operative Organisation und die Themen und Trends in den von uns bewirtschafteten Regionen zu berichten. Mit dem Capital Markets Day setzen wir auch die Strategie einer sehr offenen und innovativen Kommunikation mit dem Kapitalmarkt weiter fort.

Wir bedanken uns bei Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns auf ein hoffentlich zahlreiches Wiedersehen auf unserer am 19. Juni 2015 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung in Hamburg.

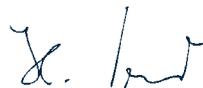
Mit freundlichen Grüßen



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

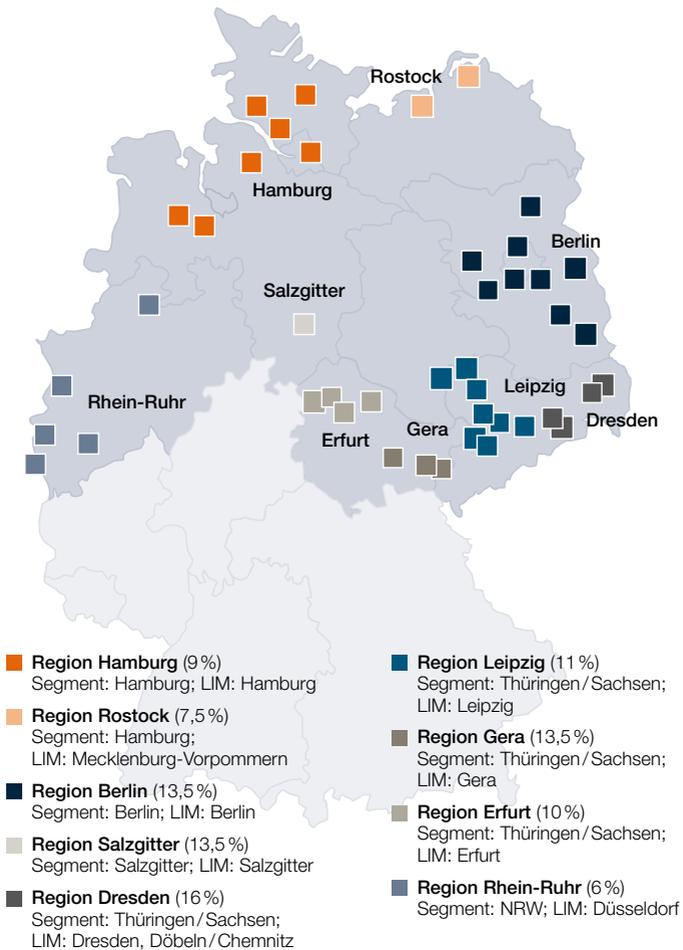


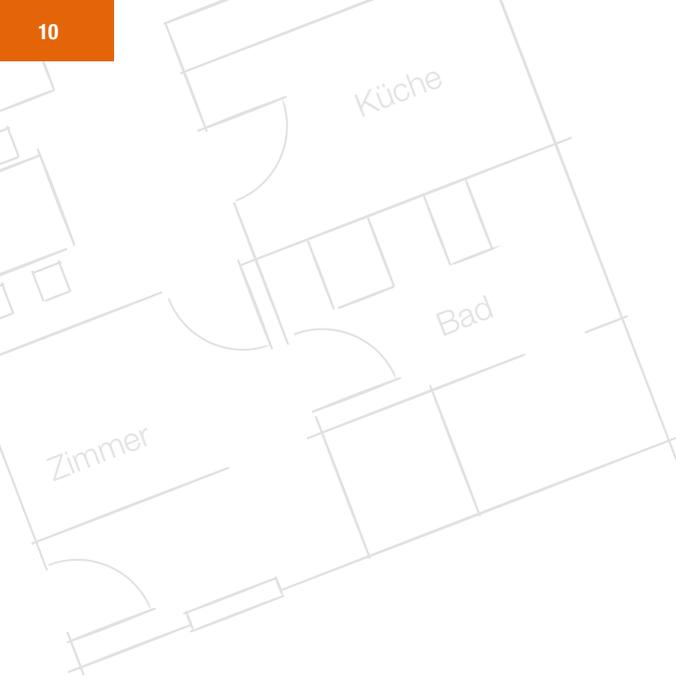
Wilhelm-Firl-Straße, Chemnitz

IMMOBILIENPORTFOLIO DER TAG

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst am Ende des ersten Quartals 2015 rund 75.000 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. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten Deutschlands.

Portfolio	zum 31.03.2015	zum 31.12.2014
Einheiten	75.223	72.530
Fläche in m ²	4.615.148	4.436.670
Immobilienvolumen in TEUR	3.507.110	3.371.269
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² /Monat (gesamt)	5,13	5,16
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² /Monat (Wohnportfolio)	4,98	5,00
Annualisierte Netto-Ist-Miete in EUR Mio. p. a. (gesamt)	258.399	252.287
Leerstand in % (Gesamtportfolio)	9,1	9,0
Leerstand in % (Wohneinheiten)	8,9	8,1





Kapital-Recycling-Strategie

Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Hierfür werden auch in hochpreisigen Regionen Verkaufschancen selektiv genutzt und der Erlös an Standorten mit Entwicklungspotenzial zu deutlich niedrigeren Einkaufspreisen wieder investiert. Im Jahr 2014 wurden so rund 4.100 Einheiten zum 18- bis 19-Fachen der Jahresnettokaltmiete verkauft und gleichzeitig rund 8.900 Einheiten mit höheren Anfangsrenditen (im Durchschnitt das 10- bzw. 11-Fache der Jahresnettokaltmiete) neu erworben. Die Neuakquisitionen kompensieren den FFO-Rückgang aus den Verkäufen in voller Höhe und schaffen gleichzeitig freie Liquidität, die für weitere Akquisitionen eingesetzt werden kann. Entsprechend dieser Strategie wird die TAG auch künftig Immobilien erwerben, die über die bestehende Infrastruktur und dezentrale Organisation des Asset und Property Managements kosteneffizient integriert und profitabel bewirtschaftet werden können.

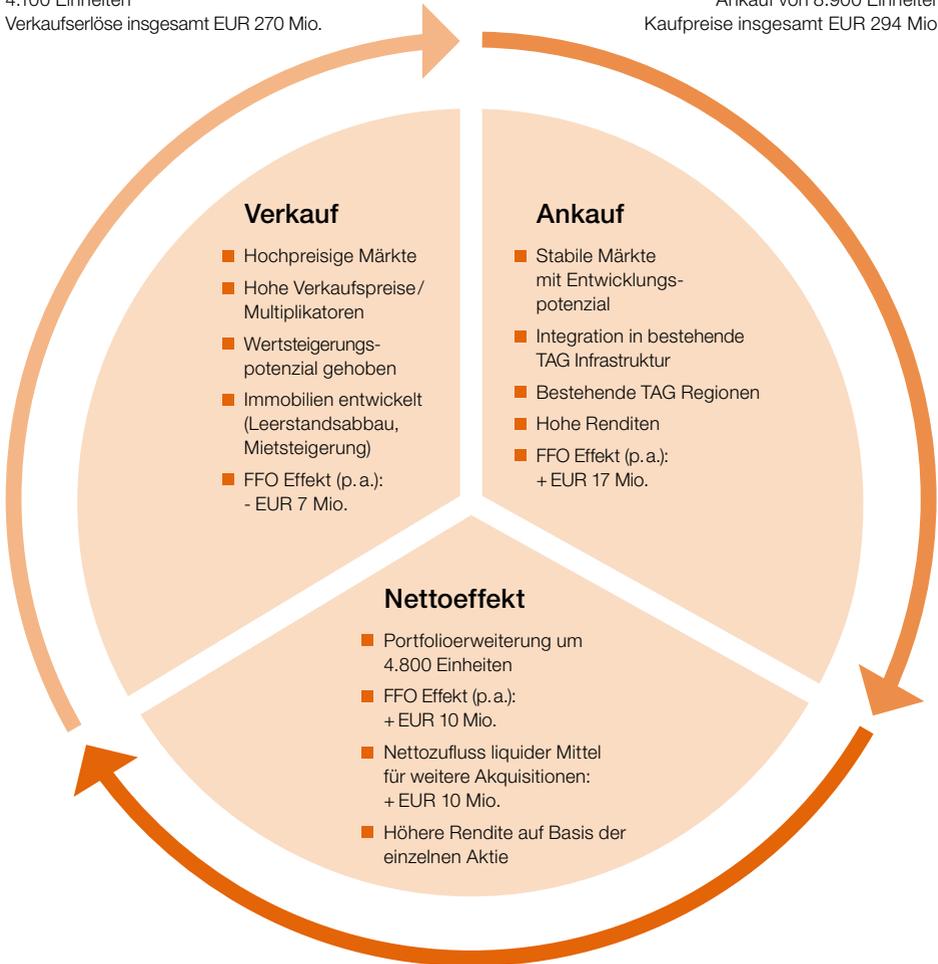
2014

Verkauf von Wohneinheiten

4.100 Einheiten
Verkaufserlöse insgesamt EUR 270 Mio.

Investitionen in Wohneinheiten

Ankauf von 8.900 Einheiten
Kaufpreise insgesamt EUR 294 Mio.



Verkauf

- Hochpreisige Märkte
- Hohe Verkaufspreise/ Multiplikatoren
- Wertsteigerungspotenzial gehoben
- Immobilien entwickelt (Leerstandsabbau, Mietsteigerung)
- FFO Effekt (p. a.): - EUR 7 Mio.

Ankauf

- Stabile Märkte mit Entwicklungspotenzial
- Integration in bestehende TAG Infrastruktur
- Bestehende TAG Regionen
- Hohe Renditen
- FFO Effekt (p. a.): + EUR 17 Mio.

Nettoeffekt

- Portfolioerweiterung um 4.800 Einheiten
- FFO Effekt (p. a.): + EUR 10 Mio.
- Nettozufluss liquider Mittel für weitere Akquisitionen: + EUR 10 Mio.
- Höhere Rendite auf Basis der einzelnen Aktie

Steigerung des FFO und freie Liquidität für zukünftige Investitionen

Verkäufe in 2015

Bereits im letzten Jahr konnten im hochpreisigen Berliner Markt Verkaufschancen genutzt und Transaktionen zu Kaufpreisen deutlich über den Buchwerten der Immobilien abgeschlossen werden. Auch im April 2015 haben wir in Berlin-Hellersdorf und Berlin-Marzahn zusammen 972 weitere Wohneinheiten in Plattenbauweise auf rund 56.400m² mit lediglich 1,7% Leerstand zu einem Verkaufspreis von EUR 59,75 Mio. veräußert. Der erzielte Preisfaktor des 17-Fachen der Jahresnettokaltmiete belegt das Wertsteigerungspotenzial, das wir durch erfolgreiches Asset Management innerhalb weniger Jahre nach Ankauf des Portfolios erreicht haben. Der Übergang von Nutzen und Lasten des Portfolios erfolgt voraussichtlich zum 30. Juni 2015.

Portfoliodarstellung – Regionen und Standorte

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. Der oder die Leiter eines Bereiches sind auf Grundlage ihrer lokalen Expertise für die Vermietung, Kundenbetreuung, das Forderungsmanagement und die Technik zuständig. Diese dezentrale Steuerung und Aufgabenteilung ermöglicht schnelle und für die jeweilige Region passende Entscheidungen.



Otto-Hofmann-Straße, Chemnitz

Region	Einheiten	Fläche m ²	IFRS BV 31.03.2015 TEUR	Ist-Rendite %	Leerstand %	Netto-Ist-Miete EUR/m ²	Neuvermietungsmiete EUR/m ²	L-f-I Mietwachstum (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR/m ²	Capex EUR/m ²
Berlin	9.595	561.451	482.126	6,8	5,2	5,10	5,65	1,8	1,43	1,38
Dresden	11.243	680.485	516.691	7,1	10,9	5,01	5,19	0,6	1,67	1,80
Erfurt	7.799	436.904	360.471	6,6	7,1	4,92	5,27	1,9	0,93	2,34
Gera	9.630	561.667	372.090	7,4	12,1	4,62	4,85	1,3	0,72	2,57
Hamburg	6.356	385.279	317.185	7,1	7,1	5,22	5,56	0,8	1,89	0,39
Leipzig	7.871	464.420	330.785	7,7	6,7	4,85	5,07	0,6	1,15	1,05
Rhein-Ruhr	3.736	241.189	233.296	6,6	2,4	5,47	5,62	0,9	2,40	1,01
Rostock	5.207	308.180	235.887	7,4	6,9	5,08	5,43	1,4	0,90	1,76
Salzgitter	9.171	562.839	361.804	7,7	15,0	4,84	5,17	0,9	2,46	1,58
Wohneinheiten	70.608	4.202.413	3.210.336	7,1	8,9	4,98	5,27	1,0	1,49	1,61
Akquisitionen 2015	2.848	181.584	137.363	7,6	5,2	5,07	–	–	0,95	–
Gewerbeeinheiten (innerhalb der Wohneinheiten)	1.287	165.321	–	–	17,0	7,48	–	–	–	–
Zwischensumme Portfolio Wohnen	74.743	4.549.319	3.347.699	7,5	9,0	5,06	5,26	–	1,41	1,49
Sonstige*	480	65.829	159.411	4,3	16,4	10,36	5,37	–	2,46	0,36
Gesamtportfolio	75.223	4.615.148	3.507.110	7,4	9,1	5,13	5,26	–	1,43	1,47

* beinhaltet sechs Gewerbeimmobilien und drei Serviced Apartments



”

Zum Service eines guten Vermieters gehört, den Wunsch der Mieter nach Harmonie im direkten Wohnumfeld ernst zu nehmen.“

Claudia Hoyer

Leerstands- und Mietentwicklung

Die Entwicklung des Wohnportfolios zeigt an nahezu allen Standorten eine positive Tendenz. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der im letzten Jahr erfolgten Verkäufe und Akquisitionen der TAG zu bewerten. Zum großen Teil lagen bei den im letzten Jahr erworbenen Portfolios einerseits die Mieten unter den TAG Durchschnittsmieten und andererseits der Leerstand über dem unseres bisherigen Bestandes. Parallel wurden in hochpreisigen Märkten Immobilien verkauft, die einen sehr geringen Leerstand auswiesen und in denen das Mietpotenzial durch stetige Entwicklung und Betreuung der Einheiten bereits ausgeschöpft war.

Durch das erfolgreiche Asset und Property Management konnte der Leerstand in unseren Wohneinheiten bis zum Ende des ersten Quartals im Vergleich zum Jahresende 2014 (9,0% „like for like“ auf Basis eines vergleichbaren Portfolios) mit 8,9% weiter abgebaut werden.

In der Region Salzgitter ist der positive Trend wieder deutlich ablesbar. Hier ist die Leerstandsreduktion innerhalb eines Jahres um mehr als 3%-Punkte bzw. innerhalb der ersten drei Monate des Jahres 2015 um weitere 0,5%-Punkte von 15,5% zu Jahresbeginn auf 15,0% zum 31. März 2015 zu verzeichnen. Dies bestätigt die Richtigkeit unserer Vermietungskonzepte und Maßnahmen in Salzgitter.

Die durchschnittliche Miete lag in den Wohneinheiten im Vergleich zum Beginn des Jahres 2015 nahezu konstant bei EUR 4,98 pro m² und Monat (Miete zu Jahresbeginn 2015: EUR 5,00 pro m²). Neuvermietungs-mieten lagen im Schnitt innerhalb der Wohneinheiten aller Regionen deutlich über den bisherigen Mieten per 31. März 2015 mit EUR 5,27 pro m².

TAG AKTIE, ORGANE UND ANLEIHEN DER TAG

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG Aktie notierte im ersten Quartal 2015 mit deutlich steigenden Kursen und lag mit einem Plus von 30 % über den entsprechenden Vergleichsindizes. Der MDAX-Index verbesserte sich seit Jahresanfang um 22 %-Punkte, der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen an internationalen Börsen notierten Immobiliengesellschaften zusammensetzt, verlief mit +19 % ebenfalls mit deutlich steigender Tendenz. Zu Beginn des Jahres startete die TAG Aktie mit EUR 9,81 und wurde am 31. März 2015 mit EUR 12,85 gehandelt. Am 30. April notierte der Kurs der TAG Aktie bei EUR 11,44.

Bei einem Schlusskurs von EUR 12,85 am 31. März 2015 beläuft sich die Marktkapitalisierung der TAG zu diesem Stichtag auf EUR 1.712 Mio. Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG.

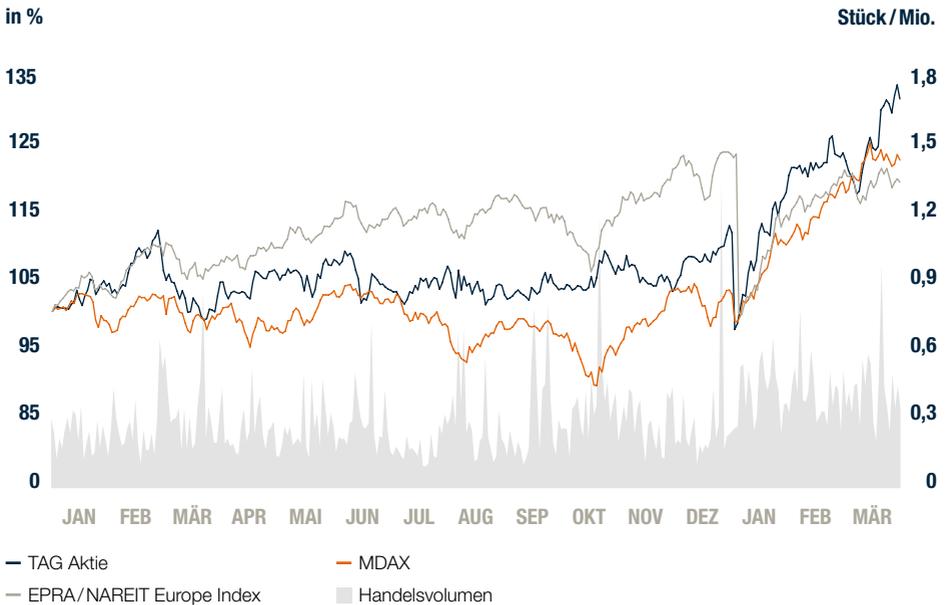
Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien sind seit Jahresende 2014 auf Grund der Ausübungen von Wandlungsrechten um EUR 1.555.158 bzw. die gleiche Anzahl an Stückaktien auf 133.268.017 angestiegen. Der Free Float liegt bei 92 % des Grundkapitals, da die TAG im letzten Jahr eigene Aktien zurückkaufte und zu großen Teilen (8 % des Grundkapitals) nach wie vor im Bestand hält.

Aktienrückkauf von rund 10 % im Oktober 2014

Bereits im letzten Herbst wurden vor dem Hintergrund hoher liquider Mittel, dem nicht im vollem Umfang attraktive Investitionsmöglichkeiten gegenüberstanden, rund 10 % eigene Aktien zurückerworben. Die im Rahmen des Rückkaufs erworbenen Aktien sind im Februar 2015 teilweise in Höhe von 2 Mio. Stück (entspricht rund 2 % des Grundkapitals) im Tausch gegen 3,6 Mio. Aktien der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG eingesetzt worden. Hierdurch erhöhte sich der Anteil an dieser Gesellschaft von 79 % zum Jahresende 2014 auf nunmehr 87 %.

Die verbleibenden Aktien kann das Unternehmen z. B. als zukünftige Akquisitionswährung einsetzen und ist damit in der Lage, flexibel und liquiditätsschonend zu wachsen. Durch den unterhalb des NAV durchgeführten Aktienrückkauf erhöhte sich der Total Return der Aktie und schuf damit Werte für die Aktionäre.

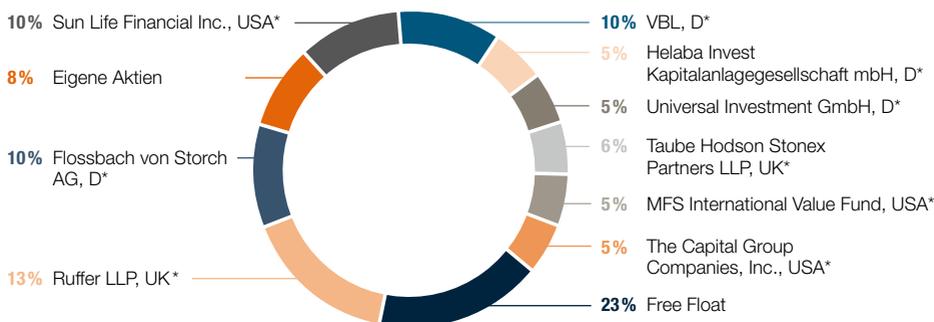
Aktienkursentwicklung Januar 2014 – März 2015





Heeresbergstraße, Gera

Aktionärsstruktur zum 31. März 2015



* Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen.

Analystenempfehlungen

Bank	Analyst	Empfehlung	Kursziel EUR	Datum
Kempen & Co.	Bernd Stahlh	Underweight	10,00	5. Mai 2015
Berenberg	Kai Klose	Buy	13,00	4. Mai 2015
Barclays	David Prescott	Hold	12,84	22. April 2015
HSBC	Thomas Martin	Hold	13,00	8. April 2015
Morgan Stanley	Bianca Riemer	Underweight	7,80	26. März 2015
Oddo Seydler	Manuel Martin	Buy	13,70	18. März 2015
S&P Capital IQ	William Howlett	Hold	12,25	2. März 2015
Kepler Cheuvreux	Thomas Neuhold	Buy	13,50	27. Februar 2015
Commerzbank	Thomas Rothhäusler	Hold	12,50	26. Februar 2015
Baader Bank	André Remke	Hold	12,80	26. Februar 2015
Victoriapartners	Bernd Janssen	n/a	10,00–11,50	18. Februar 2015
Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kanders	Buy	13,50	6. Februar 2015
Median			12,50	



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 soll auf der Hauptversammlung im Juni 2015 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Aktie für das Geschäftsjahr 2014 beschlossen werden. Um die TAG Aktie zukünftig als attraktiven Dividendentitel zu etablieren, planen wir für das Geschäftsjahr 2015, eine Dividende von EUR 0,55 je Aktie auszuschütten.

Aufsichtsrat um zwei Arbeitnehmervertreter erweitert

Zum Jahresende 2014 schieden aus persönlichen Gründen nach rund fünf Jahren Gremienzugehörigkeit die beiden Arbeitnehmervertreterinnen aus. Als neue Vertreter wurden durch die Mitarbeiter der TAG im April 2015 Harald Kintzel und Marco Schellenberg gewählt.

Unternehmensanleihen der TAG im Überblick

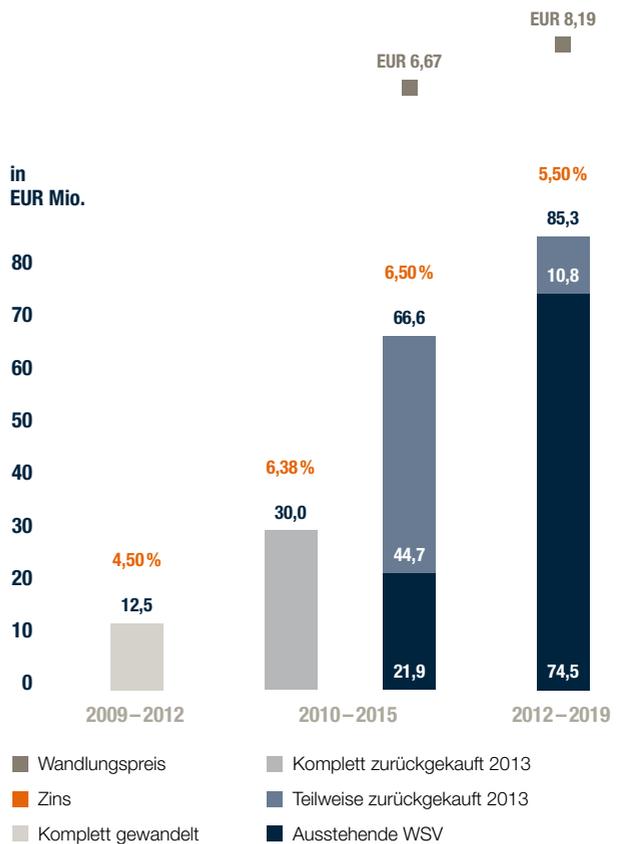
WKN A1TNFU	WKN A12T10
Volumen: EUR 310 Mio.	Volumen: EUR 125 Mio.
Stückelung: EUR 1.000,00 je Stück	Stückelung: EUR 1.000,00 je Stück
Nennbetrag je Anleihe: EUR 1.000,00	Nennbetrag je Anleihe: EUR 1.000,00
Laufzeit: 5 Jahre bis 07.08.2018	Laufzeit: 6 Jahre bis 25.06.2020
Zinssatz (effektiv): 5,125 %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

Übersicht zu ausstehenden Wandelschuldverschreibungen der TAG

WKN A1E 89W7	WKN A1PGZM3
Ausgabevolumen: EUR 66,6 Mio.	Ausgabevolumen: EUR 85,3 Mio.
Ausstehendes Volumen: EUR 21,9 Mio.	Ausstehendes Volumen: EUR 74,5 Mio.
Stücke: 9.000.000	Stücke: 853
Nennbetrag je Anleihe: EUR 7,40	Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: 5 Jahre bis 10.12.2015	Laufzeit: 7 Jahre bis 28.06.2019
Zinssatz: 6,5 %	Zinssatz: 5,5 %
Wandlungspreis: EUR 6,6677	Wandlungspreis: EUR 8,1923

Wandelschuldverschreibungen der TAG seit 2009

TAG Aktienkurs am 31.03.2015: EUR 12,85





Dr.-Kortüm-Straße, Heiligendamm

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN DREI MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2015

I. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche Lage

Nach Ansicht von Chefökonominnen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im April 2015 gilt die Weltwirtschaft insgesamt als stabil. Nach jeweils 3,4% Wachstum 2013 und 2014 rechnet der IWF mit 3,5% bzw. 3,8% in diesem und im kommenden Jahr. Für den europäischen Wirtschaftsraum sei das Hauptrisiko aus dem Vorjahr – eine Rezession in der Eurozone – gesunken und die Position stark. Das Wachstum legt laut der Prognose nahezu überall deutlich zu, sogar für Griechenland rechnet der IWF mit einem Plus von 2,5% in diesem und 3,7% im kommenden Jahr.

Die Aussichten für die deutsche Wirtschaft sind in diesem Frühjahr damit weitaus besser als noch im vergangenen Herbst. Führende Wirtschaftsforscher rechnen nun für das laufende Jahr mit einer kräftigen Aufschwung und mit einem Wachstum von 2,1% – in ihrem im Oktober 2014 vorgestellten Herbstgutachten waren es lediglich 1,2%. Auch der Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) hob zuletzt seine Prognose von 1,5 auf 2,0% an. Die Bundesregierung ist angesichts weltweiter Krisen vorsichtiger und erwartet im laufenden Jahr 2015 ein Plus in Deutschland von gut 1,5%.

Nach Einschätzung der Regierung wird das Wachstum rein rechnerisch vollständig von der starken Inlandsnachfrage getragen. Weil Sparen sich wegen niedriger Zinssätze nicht lohnen, konsumieren die Verbraucher viel. Dazu passt, dass Arbeitnehmer höhere Löhne und Gehälter bekommen. Die Nettolöhne dürften um 2,6% anziehen, die Inflation mit 1,4% nur moderat ansteigen, teilte die Regierung mit.

b) Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland ist stabil, insbesondere für Wohnungsanleger bietet die Kombination aus niedrigen Zinsen, hoher Zuwanderung und mangelnden Anlagealternativen gute Gründe zur Investition. Dies zeigt auch das Barometer der deutschen Immobilienwirtschaft. Nach dem von BulwienGesa erhobenen Immobilienklima-Index schätzen die befragten Professionals der Immobilienwirtschaft insbesondere die Wohnungswirtschaft als interessante Anlagemöglichkeit ein.

Bei den Investitionsstandorten gab es eine deutliche Akzentverlagerung. In den ersten Jahren der Marktbelegung seit 2009 standen vor allem A-Städte, und dort vor allem die Bestlagen, in der Käufergunst. Dort stiegen die Preise spürbar schneller als in den B-Städten und/oder den Randlagen. Das mittlere Wachstum in den A-Städten überstieg das mittlere Wachstum aller anderen Städte in den letzten fünf Jahren um fast 1,5%-Punkte pro Jahr. Doch 2014 drehte sich das Bild. Mit gut 5 % legten die Wohnungspreise zwar auch in den A-Städten kräftig zu, doch der Zuwachs fiel erstmals geringer aus als im Durchschnitt der kleineren B-Städte. Einige ostdeutsche Städte haben es unter die Top Ten mit zweistelligen Preiswachstumsraten geschafft, für diese Städte dürften vor allem die sehr günstigen Einstiegspreise und vergleichsweise kleinen Marktgrößen ausschlaggebend für die hohe Dynamik gewesen sein.

Die Marktberichte für das erste Quartal 2015 unterstreichen diese Analyse: Innerhalb der ersten drei Monate des Jahres 2015 wechselten Wohnimmobilienpakete im Wert von knapp EUR 9,7 Mrd. den Eigentümer. Dies entspricht einem Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 76 %. Der hohe Umsatz ist dabei zu 80 % auf die Übernahme der Gagfah S.A. durch die Deutsche Annington Immobilien SE zurückzuführen. Dadurch entfiel mehr als 90 % des gesamten Transaktionsvolumens auf einheimische Käufer. Die gehandelten Einheiten lagen zu 35 % in B-Städten und zu 26 % in A-Städten. Das belegt eine steigende Risikobereitschaft der Investoren, sich derzeit nicht ausschließlich auf Großstädte zu konzentrieren.

Für den Wohnimmobilienbereich wird von Branchenfachleuten ein unverändert hoher Umsatz für das Gesamtjahr erwartet, wobei deutlich mehr als die Hälfte dieses Umsatzes auf Transaktionen am Kapitalmarkt entfallen dürfte.

c) Geschäftsverlauf

Erwerb von Immobilien

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. vertraglich erworben, dies entspricht dem 10,5-Fachen der derzeitigen Jahresnettokaltmiete. Die Immobilien verteilen sich auf verschiedene Bundesländer in Nord- und Ostdeutschland. 626 Wohneinheiten (rund 27 %) 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 %), die sich unter anderem in Kiel und Itzehoe befinden. Die vermietbare Fläche der Wohnungen liegt bei insgesamt rund 147.000m², die aktuelle Miete bei EUR 9,8 Mio. p. a. Das Portfolio weist einen Leerstand von 3,7 % auf. Die Baujahre der Immobilien, die sich in saniertem Zustand befinden, stammen aus der Zeit zwischen 1958 und 1986.

Daneben wurde ebenfalls im November 2014 der Erwerb eines Portfolios in Görlitz (Sachsen) mit rund 550 Einheiten und einer Fläche von rund 34.300m² zu einem Kaufpreis von EUR 12,9 Mio. beurkundet. Der Bestand ist saniert, gut instand gehalten und weist einen Leerstand von 9,5 % auf. Der Kaufpreisfaktor lag beim 9,1-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete von EUR 1,42 Mio.

Der Übergang von Nutzen und Lasten beider Portfolios erfolgte zum 31. Januar 2015.

Erwerb weiterer Aktien an der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG

Die TAG hat im Februar 2015 weitere 3,6 Mio. 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.

Geplante Dividendenzahlung von EUR 0,50 je Aktie

Vorstand und Aufsichtsrat werden auf der am 19. Juni 2015 stattfindenden Hauptversammlung vorschlagen, für das abgelaufene Geschäftsjahr 2014 eine Dividende von EUR 0,50 je Aktie auszuzahlen. Im Vergleich zum Vorjahr (EUR 0,35 je Aktie) bedeutet dies eine signifikante Steigerung der Dividendenzahlung.

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 Monaten des Geschäftsjahres 2015 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 60,1 Mio. um 6,7 % auf EUR 64,1 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 52,7 Mio. (Vorjahr: EUR 49,8 Mio.). Dies entspricht einer Marge von 82,2 % für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2015 im Vergleich zu 82,9 % im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Aus Immobilienverkäufen erzielte der Konzern im Berichtszeitraum im fortgeführten Geschäftsbereich insgesamt Erlöse in Höhe von EUR 8,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,9 Mio.). Diese Verkäufe betrafen rund 140 Wohneinheiten, überwiegend in den Regionen Dresden und Berlin.

Das Bewertungsergebnis der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2015 lag bei EUR 21,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.) und entfiel mit EUR 0,8 Mio. auf neu erworbene Renditeliegenschaften in Görlitz und mit EUR 20,7 Mio. auf die im Rahmen eines Share Deals zum 31. Januar 2015 übernommenen Renditeliegenschaften in Nord- und Ostdeutschland.

Die Personalaufwendungen sind im Berichtszeitraum mit EUR 8,1 Mio. (Vorjahr: EUR 8,0 Mio.) leicht angestiegen. Dies beruht im ersten Quartal auf der Steigerung der Mitarbeiterzahl im Rahmen des Unternehmenswachstums und betrifft vor allem den Ausbau des eigenen Handwerkerservices.

Der Rückgang bei den Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen auf EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 7,4 Mio.) betrifft im Wesentlichen eine Wertminderung der Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der POLARES Real Estate Asset Management GmbH über EUR 5,7 Mio. im ersten Quartal 2014.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit EUR 5,0 Mio. nach EUR 5,0 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres unverändert. Dabei entstanden, wie auch schon im Geschäftsjahr 2014, Mehraufwendungen durch die Implementierung unseres neuen ERP-Systems, die sich in Q1 2015 auf EUR 1,5 Mio. beliefen. 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, verringerte sich leicht von EUR -25,0 Mio. in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2014 auf EUR -24,8 Mio. zum 31. März 2015. Dies ist insbesondere auf geringere Finanzierungskosten unserer Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen.

Der durchschnittliche Zinssatz unserer Bankkredite belief sich zum 31. März 2015 auf 3,40% nach 3,64% zum 31. März 2014 bei einer nunmehr durchschnittlichen Restlaufzeit der Kredite von 11,0 Jahren (31. März 2014: 9,4 Jahre). Unsere gesamten Fremdkapitalkosten, also unter Einbeziehung der Zinssätze für Unternehmens- und Wandelanleihen, beliefen sich zum 31. März 2015 auf 3,7% nach 3,9% zum 31. März 2014.

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015 aus fortgeführten Geschäftsbereichen ein EBT von EUR 34,3 Mio. (Vorjahr: EUR 8,2 Mio.) und ein Konzernergebnis von EUR 28,0 Mio. (Vorjahr: EUR 7,9 Mio.).

Der FFO I belief sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015 auf EUR 18,1 Mio. nach EUR 19,2 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres und EUR 18,2 Mio. im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2014.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. März 2015 auf EUR 3.709,5 Mio. nach EUR 3.734,2 Mio. zum 31. Dezember 2014. Zum 31. März 2015 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienbestandes EUR 3.507,1 Mio. (31. Dezember 2014: EUR 3.371,3 Mio.), davon entfallen EUR 3.471,3 Mio. (31. Dezember 2014: EUR 3.331,6 Mio.) auf den Bereich der Renditeliegenschaften.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 28,2% nach 26,9% zum 31. Dezember 2014. Wesentliche Ursache für den Anstieg der Eigenkapitalquote war das deutlich positive Quartalsergebnis sowie die Effekte aus zwischenzeitlich ausgeübten Wandlungen von Anleihen.

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

	31.03.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.026.358	979.509
Latente Steuern Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	217.260	211.293
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	6.736	7.377
Net Asset Value	1.250.354	1.198.179
Anzahl der relevanten Aktien (nach Aktienrückkauf)	122.141	118.586
NAV je Aktie in EUR	10,24	10,10

Unter Berücksichtigung der potenziellen Verwässerungseffekte aus Wandelanleihen errechnet sich auf dieser Basis ein verwässerter NAV je Aktie von EUR 10,01 nach EUR 9,85 zum 31. Dezember 2014.

Sofern sämtliche Immobilien des Konzerns unter Abzug pauschaler Transaktionskosten bewertet werden, errechnet sich zum 31. März 2015 ein NAV je Aktie von EUR 8,68 (31. Dezember 2014: EUR 8,54).

Der LTV beträgt, ohne Einbeziehung der Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, zum 31. März 2015 62,4 % (31. Dezember 2014: 62,2 %) und mit Einbeziehung der Wandelanleihen 65,2 % (31. Dezember 2014: 65,3 %). Der LTV ergibt sich, indem man die Nettoliquiditätsposition (Finanzschulden abzüglich liquider Mittel, einschließlich der bereits auf Notaranderkonten hinterlegten Kaufpreise) durch das Immobilienvermögen dividiert.

Zum 31. März 2015 weist der Konzern liquide Mittel von EUR 85,3 Mio. (31. Dezember 2014: EUR 196,6 Mio.) aus. Zusätzlich standen zum Stichtag weitere Kreditlinien über EUR 24,4 Mio. zur Verfügung, sodass sich die gesamte verfügbare Liquidität auf EUR 109,7 Mio. belief.

e) Personalbericht (Mitarbeiter)

Zum 31. März 2015 beschäftigte der TAG Konzern 545 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2014 waren 521 Mitarbeiter angestellt, wesentliche Neueinstellungen erfolgten im ersten Quartal überwiegend im Bereich der Aushilfen und Teilzeitkräfte. Des Weiteren sind 178 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 belief sich, ohne die im laufenden Geschäftsjahr wirksam gewordenen Akquisitionen, zum 31. März 2015 auf 8,9 % nach 8,1 % zum 31. Dezember 2014. Der Leerstand des gesamten Portfolios betrug zum Stichtag 9,1 % nach 9,0 % zum 31. Dezember 2014. Diese Entwicklung resultiert insbesondere aus den neu in die Quotenermittlung aufgenommenen Akquisitionen des Vorjahres, deren Leerstandsquoten im Rahmen unseres Asset Managements nachhaltig gesenkt werden sollen.

Die durchschnittliche Quadratmetermiete des gesamten Wohnportfolios betrug zum Stichtag EUR 4,98 (31. Dezember 2014: EUR 5,00). Neuvermietungen erfolgen zum 31. März 2015 durchschnittlich zu EUR 5,27 pro m² (31. Dezember 2014: EUR 5,23 pro m²). Im Gesamtportfolio belief sich die durchschnittliche Quadratmetermiete zum Ende des ersten Quartals 2015 auf EUR 5,13 pro m² nach EUR 5,16 pro m² zum 31. Dezember 2014.

II. Nachtragsbericht

Am 2. April 2015 wurde ein Verkauf von Immobilien 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 17-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete. Aus diesem Verkauf wird ein Buchgewinn (vor Berücksichtigung von Vorfälligkeitsentschädigungen) von rund EUR 10,7 Mio. und ein Nettoliquiditätszufluss, nach Rückführung der entsprechenden Bankkredite und Leistung von Vorfälligkeitsentschädigungen, von rund EUR 34,2 Mio. erwartet. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist zum 30. Juni 2015 geplant.

Zum Jahresende 2014 schieden aus persönlichen Gründen nach rund fünf Jahren Gremienzugehörigkeit die beiden Arbeitnehmervertreterinnen aus dem Aufsichtsrat aus. Als neue Vertreter wurden durch die Mitarbeiter der TAG am 20. April 2015 Harald Kintzel und Marco Schellenberg gewählt. Der Aufsichtsrat besteht somit wieder aus sechs Mitgliedern.

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.

Auch unsere FFO-Prognose hat sich zum Ende des ersten Quartals 2015 nicht verändert, diese beläuft sich auf Basis der Aktienanzahl zum 31. Dezember 2014, d. h. ohne die Effekte aus Wandlungen von Anleihen, auf EUR 0,67 bis EUR 0,69 je Aktie nach einem FFO von EUR 0,63 je Aktie im Geschäftsjahr 2014.

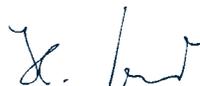
Hamburg, 7. Mai 2015



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	3.471.323	3.331.600
Immaterielle Vermögenswerte	3.492	3.831
Sachanlagen	14.334	14.422
Anteile an assoziierten Unternehmen	146	146
Andere finanzielle Vermögenswerte	12.748	12.659
Latente Steuern	56.270	58.981
	3.558.313	3.421.639
Kurzfristige Vermögenswerte		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	17.204	19.308
Andere Vorräte	931	677
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.248	70.693
Ertragssteuererstattungsansprüche	1.651	1.953
Derivative Finanzinstrumente	3.036	3.551
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.047	10.269
Liquide Mittel	85.260	196.646
	143.377	303.097
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	7.783	9.510
	3.709.473	3.734.246

Passiva in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	122.141	118.586
Kapitalrücklage	623.911	607.860
Andere Rücklagen	-5.078	-5.665
Bilanzgewinn	285.384	258.728
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	1.026.358	979.509
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	19.900	25.544
	1.046.258	1.005.053
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.761.647	1.797.751
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	434.970	434.972
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	70.179	69.925
Derivative Finanzinstrumente	4.436	5.447
Rückstellungen für Pensionen	6.277	6.317
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.488	3.445
Latente Steuern	214.085	211.120
	2.491.830	2.528.977
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Rückstellungen	19.556	16.429
Ertragssteuerschulden	6.990	6.925
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.784	105.959
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.104	9.147
Derivative Finanzinstrumente	5.336	5.481
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	5.964	8.764
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	26.583	35.539
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.816	11.972
	171.385	200.216
	3.709.473	3.734.246

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.– 31.03.2015	01.01.– 31.03.2014
Gesamte Umsatzerlöse	72.801	63.415
Umsätze aus Vermietung	64.124	60.083
Aufwendungen aus Vermietung	-11.418	-10.249
Mietergebnis	52.706	49.834
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	2.659	994
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-2.380	-817
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	279	177
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	5.628	1.950
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-6.076	-2.066
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-448	-116
Dienstleistungsumsätze	390	388
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-217	-2
Dienstleistungsergebnis	173	386
Sonstige betriebliche Erträge	571	1.791
Neubewertung der Renditeliegenschaften	0	-10
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	21.470	2.024
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	21.470	2.014
Rohergebnis	74.751	54.086
Personalaufwand	-8.108	-8.032
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-864	-617
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-1.776	-7.392
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.017	-4.978
EBIT	58.986	33.067
Beteiligungsergebnis	123	80
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	6
Zinsertrag	772	942
Zinsaufwand	-25.567	-25.935
EBT	34.314	8.160
Ertragssteuern	-6.293	-1.126
Sonstige Steuern	-12	-10
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	28.009	7.024

in TEUR	01.01.– 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Ergebnis nach Steuern aufgegebenen Geschäftsbereich	0	903
Konzernergebnis	28.009	7.927
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	-1.352	-592
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	26.657	8.519
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,22	0,06
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,21	0,06

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	01.01.– 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	28.009	7.927
Unrealisiertes Ergebnis aus dem Hedge Accounting	780	-787
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	-177	126
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern	603	-661
Konzerngesamtergebnis	28.612	7.266
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	1.352	-592
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	27.260	7.858

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01.– 31.03.2015	01.01.– 31.03.2014
Konzernergebnis (fortgeführte und aufgegebene Geschäftsbereiche)	28.009	7.927
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	24.795	24.993
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragssteuern	4	- 271
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	864	617
Ergebnis assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	0	- 6
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	- 21.470	- 2.014
Ergebnis aus Abgängen von Renditeliegenschaften	448	6
Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	1.776	7.397
Veränderungen der latenten Steuern	5.676	1.895
Veränderungen der Rückstellungen	3.087	- 8.101
Erhaltene Zinsen	425	1.017
Gezahlte Zinsen	- 22.693	- 24.241
Erhaltene Ertragssteuern	30	378
Gezahlte Ertragssteuern	- 34	- 107
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	3.384	18.913
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	- 3.563	- 12.636
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	20.738	15.767
Auszahlungen für den Erwerb von Objektgesellschaften	- 103.000	0
Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften	52.593	3.000
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	- 18.113	- 29.131
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	- 431	- 800
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	123	586
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 68.828	- 26.345
Einzahlung aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0	113.300
Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0	- 144
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	1.899	100
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	- 42.000	- 70.890
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 40.101	42.366
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	- 88.191	31.788
Liquide Mittel am Anfang der Periode	171.433	79.008
Währungsumrechnung	- 17	0
Liquide Mittel am Ende der Periode	83.225	110.796

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 01.01.2015	118.586	607.860	46	-5.727	17	258.728	979.509	25.544	1.005.053
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	26.657	26.657	1.352	28.009
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	603	0	0	603	0	603
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	603	0	26.657	27.260	1.352	28.612
Ausgabe eigener Anteile	2.000	21.804	0	0	0	0	23.804	-9.238	14.566
Anteilsauf- und abstockungen ohne Statuswechsel	0	-14.567	0	0	0	0	-14.567	2.242	-12.325
Kapitalerhöhung aus Wandlung	1.555	8.814	0	0	0	0	10.369	0	10.369
Währungsumrechnung	0	0	0	0	-17	0	-17	0	-17
Stand 31.03.2015	122.141	623.911	46	-5.124	0	285.384	1.026.358	19.900	1.046.258
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	8.519	8.519	-592	7.927
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-661	0	0	-661	0	-661
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-661	0	8.519	7.858	-592	7.266
Währungsumrechnung	0	0	0	0	-1	0	-1	0	-1
Stand 31.03.2014	131.298	705.898	527	-12.207	88	289.558	1.115.163	19.468	1.134.630

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2015

in TEUR		Wohnen nach LIM-Regionen						
		LIM Berlin	LIM Dresden	LIM Rhein-Ruhr	LIM Erfurt	LIM Gera	LIM Hamburg	LIM Leipzig
Segment- umsatzerlöse	Q1 2015	8.944	9.911	4.416	6.761	7.287	6.932	6.884
	Q1 2014	11.937	7.992	4.124	5.737	5.628	6.113	6.159
Umsatzerlöse Vermietung	Q1 2015	8.944	9.911	4.416	6.761	7.287	6.932	6.884
	Q1 2014	11.937	7.992	4.124	5.737	5.628	6.113	6.159
Segment- aufwand	Q1 2015	-1.461	-1.491	-961	-1.597	-1.454	-1.537	-1.230
	Q1 2014	-1.850	-1.544	-1.582	-286	-1.855	-1.233	-506
Aufwendungen aus Bewirt- schaftung	Q1 2015	-481	-311	-304	-976	-915	-551	-500
	Q1 2014	-688	-427	-453	-219	-793	-460	-366
Instand- haltung	Q1 2015	-858	-1.151	-588	-481	-443	-818	-555
	Q1 2014	-977	-1.055	-798	-62	-1.058	-646	-88
Abschreibung auf Mietforderung	Q1 2015	-136	-46	-81	-144	-107	-175	-155
	Q1 2014	-195	-64	-331	-5	-2	-128	-59
Sonstige Erträge/ Aufwendungen	Q1 2015	15	17	12	4	11	6	-21
	Q1 2014	10	2	0	0	-2	1	7
Segment- ergebnis	Q1 2015	7.484	8.420	3.454	5.164	5.833	5.395	5.654
	Q1 2014	10.087	6.447	2.542	5.450	3.773	4.881	5.653
Segment- vermögen	Q1 2015	494.102	537.480	254.028	383.944	372.424	393.505	345.446
	Q1 2014	488.495	515.383	233.363	359.470	371.492	338.369	339.630

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil der ausgewählten erläuternden Anhangsangaben.
Die Angaben zum Q1 2014 beinhalten auch die Erträge und Aufwendungen des angegebenen Geschäftsbereichs.

		Übrige	Konsolidierung	Gesamt
LIM Rostock	LIM Salzgitter			Summe
4.436	7.083	1.697	-228	64.124
4.131	7.120	6.526	-186	65.281
4.436	7.083	1.697	-228	64.124
4.131	7.120	6.526	-186	65.281
-637	-2.617	-394	956	-12.423
-389	-2.284	-1.254	680	-12.104
-262	-1.056	-174	832	-4.698
-270	-1.102	-627	588	-4.818
-282	-1.385	-148	124	-6.584
-101	-1.054	-587	92	-6.333
-98	-176	-2	0	-1.119
-20	-128	-41	0	-974
5	0	-71	0	-21
1	0	2	0	21
3.799	4.466	1.303	728	51.701
3.741	4.836	5.273	493	53.177
235.887	361.804	128.490	0	3.507.110
235.535	360.916	128.616	0	3.371.269

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGSANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 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 drei Monate des Geschäftsjahres 2015. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2014, im Übrigen die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2014 dargestellt.

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 Rechnungslegungs Standards 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.

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. Ab dem 1. Januar 2015 neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften bleiben ohne Auswirkung auf den Konzernzwischenabschluss. 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 31. März 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 so lange 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. Ferner wurde eine Schweizer Tochtergesellschaft, die jedoch kein Immobilienvolumen mehr besaß, entkonsolidiert.

Wesentliche Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Erwerb von zwei 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 rund EUR 123,7 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 rund EUR 13,7 Mio., es wurde ein Bewertungsergebnis von EUR 0,8 Mio. erfolgswirksam erfasst.

Erwerb weiterer Aktien an der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG

Die TAG hat im Februar 2015 weitere 3,6 Mio. Aktien der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG im Tausch gegen 2 Mio. Stück eigener 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.

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. 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, anfallenden 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 Wertzuschläge oder -abschläge zur Bestimmung des beizulegenden Werts für Share Deals wurden nicht berücksichtigt. Für Immobilienbestände in den übrigen Bundesländern, d. h. in allen alten Bundesländern außer Niedersachsen, wurde mangels gegenteiligen Nachweises der Markt für Asset Deals als Hauptmarkt angenommen. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich hier durchschnittlich auf rund 7,4%.

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 190 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 81 Mio. (31. Dezember 2014 rund EUR 75 Mio.).

Liquide Mittel

Zum 31. März 2015 weist der Konzern liquide Mittel von TEUR 85.260 (31. Dezember 2014 TEUR 196.646) aus. Die Veränderung innerhalb des ersten Quartals 2015 resultiert überwiegend aus den Kaufpreiszahlungen für die im Berichtszeitraum erworbenen Portfolios.

Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Aktive latente Steuern	31.03.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Steuerliche Verlustvorräte	52.957	52.670
Derivative Finanzinstrumente	3.938	4.102
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-625	2.209
	56.270	58.981

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

Passive latente Steuern	31.03.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Bewertung Renditeliegenschaften	221.420	215.594
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-7.335	-4.474
	214.307	211.120

Aufwendungen aus Vermietung

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen aus Vermietung	01.01.–31.03.2015 TEUR	01.01.–31.03.2014 TEUR
Instandhaltungsaufwand	6.584	5.790
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	1.909	2.215
Betriebskosten Leerstand	2.925	2.244
	11.418	10.249

Sonstige betriebliche Erträge

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge sind nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Erträge	01.01.–31.03.2015 TEUR	01.01.–31.03.2014 TEUR
Periodenfremde Erträge (z. B. verjährte Verbindlichkeiten)	187	217
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	55	1.236
Übrige	329	338
	571	1.791

Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Position setzt sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen	01.01.–31.03.2015 TEUR	01.01.–31.03.2014 TEUR
Wertminderungen auf Mietforderungen	1.776	1.715
Wertminderungen auf sonstige Forderungen	0	5.682
Gesamt	1.776	7.397
davon aufgegebenener Geschäftsbereich	0	-5
Fortgeführter Geschäftsbereich	1.776	7.392

Zinsergebnis

Die folgende Tabelle schlüsselt das Zinsergebnis näher auf:

Zinsergebnis	01.01.–31.03.2015 TEUR	01.01.–31.03.2014 TEUR
Zinserträge (zahlungswirksam)	424	1.017
Zinsaufwendungen (zahlungswirksam)	-22.693	-24.241
Bewertungsergebnisse aus Derivaten	-164	-2.660
Sonstige nicht-zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen	-1.066	-794
Kosten der Refinanzierung und andere Einmalaufwendungen	-1.296	-50
Gesamt	-24.795	-26.728
davon aufgegebenener Geschäftsbereich	0	1.735
Fortgeführter Geschäftsbereich	-24.795	-24.993

Ertragssteuern

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Ertragssteuern ersichtlich:

Ertragssteuern	01.01.–31.03.2015 TEUR	01.01.–31.03.2014 TEUR
Tatsächliche Ertragssteuern laufendes Geschäftsjahr	34	-378
Tatsächliche Ertragssteuern Vorjahre	-30	107
Latente Steuern	6.298	2.022
Gesamt	6.293	1.751
davon aufgegebenener Geschäftsbereich	0	-625
Fortgeführter Geschäftsbereich	6.293	1.126

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	31.03.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Aktiva			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	3.471.323	3.331.600
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	3.036	3.551
Passiva			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	704	856
Derivate mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	9.068	10.072

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

31. März 2015	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie*	Zeitwert TEUR	Bemessungs- hierarchie
Aktiva				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	5.646	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.102	LaR	7.102	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.248	LaR	19.248	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.047	LaR	16.047	Stufe 2
Liquide Mittel	85.260	LaR	85.260	Stufe 2
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.840.431	AmC	1.907.833	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	96.762	AmC	107.118	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	440.934	AmC	466.360	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	236	AmC	236	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.104	AmC	13.104	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15.068	AmC	15.068	Stufe 2
31. Dezember 2014				
Aktiva				
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
Passiva				
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

* 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 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 Renditeigenschaften 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 Marktzinseszinses.

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

Am 2. April 2015 wurde ein Verkauf von Immobilien 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 Jahresnettokaltniete. Aus diesem Verkauf wird ein Buchgewinn (vor Berücksichtigung von Vorfälligkeitsentschädigungen) von rund EUR 10,7 Mio. und ein Nettoliquiditätszufluss, nach Rückführung der entsprechenden Bankkredite und Leistung von Vorfälligkeitsentschädigungen, von rund EUR 34,2 Mio. erwartet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist zum 30. Juni 2015 geplant.

Zum Jahresende 2014 schieden aus persönlichen Gründen nach rund fünf Jahren Gremienzugehörigkeit die beiden Arbeitnehmervertreterinnen aus dem Aufsichtsrat aus. Als neue Vertreter wurden durch die Mitarbeiter der TAG am 20. April 2015 Harald Kintzel und Marco Schellenberg gewählt. Der Aufsichtsrat besteht somit wieder aus sechs Mitgliedern.

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.

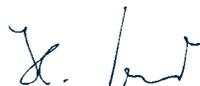
Hamburg, 7. Mai 2015



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

FINANZKALENDER DER TAG

7. Mai 2015	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 1. Quartal 2015
19. Juni 2015	Hauptversammlung – Hamburg
6. August 2015	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 2. Quartal 2015
5. November 2015	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2015

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 ersten Quartal 2015 liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.



Lupsteiner Weg, Berlin

NOTIZEN

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