



TAG

Zwischenbericht zum 1. Quartal 2016

GROWING CASHFLOWS

TAG

Immobilien AG

KENNZAHLEN

in TEUR	01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015
A. Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Mieterlöse	67.680	64.124
EBITDA Gesamt (angepasst)	41.696	40.192
EBIT	41.547	58.974
EBT	19.673	34.302
Konzernergebnis	17.991	28.009
FFO I pro Aktie in EUR	0,17	0,15
FFO I in EUR Mio.	21,6	18,1
FFO II in EUR Mio.	22,3	17,9
AFFO in EUR Mio.	12,0	11,3
B. Kennzahlen der Konzernbilanz		
	31.03.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	3.812.264	3.794.199
Eigenkapital	1.197.567	1.120.552
Eigenkapitalquote in %	31,4	29,5
Immobilienvolumen	3.602.663	3.577.899
LTV in %	59,0	60,7
LTV in % inkl. ausstehender Wandelschuldverschreibungen	61,0	62,7
EPRA NAV je Aktie in EUR	10,76	10,64
EPRA NAV verwässert je Aktie in EUR	10,56	10,45
C. Mitarbeiter		
	31.03.2016	31.12.2015
Mitarbeiter	829	781
D. Kapitalmarktdaten		
Marktkapitalisierung zum 31.03.2016 in TEUR		1.624.130
Grundkapital in EUR		136.596.330,00
WKN/ISIN	830350/DE0008303504	
Anzahl der Aktien zum 31.03.2016 (ausgegeben)		136.596.330
Anzahl der Aktien zum 31.03.2016 (ausstehend, ohne eigene Aktien)		132.501.206
Free Float in % (Rest eigene Aktien)		97
Index		MDAX/EPRA

INHALT

Kennzahlen	02	Konzernlagebericht	24
Vorwort	04	Konzernbilanz	32
Immobilienportfolio der TAG	08	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	34
TAG Aktie	18	Konzerngesamtergebnisrechnung	35
		Konzernkapitalflussrechnung	36
		Konzerneigenkapitalentwicklung	37
		Konzernsegmentberichterstattung	38
		Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	40
		Finanzkalender / Kontakt	52

VORWORT

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

der Start in das neue Jahr ist für uns überaus positiv verlaufen. Das gilt sowohl im Hinblick auf unsere operativen Kennzahlen als auch im Hinblick auf unsere Ergebnisse.

Das gesamte Mietwachstum der letzten zwölf Monate stieg zum 31. März 2016 like-for-like, d. h. auf Basis des vergleichbaren Portfolios, auf 3,8%. Zum 31. Dezember 2015 betrug dieser Wert noch 3,3% und vor einem Jahr, am 31. März 2015, 2,5%. Im Leerstandsabbau können wir ebenfalls mehr als erfreuliche Entwicklungen vorzeigen. Der Leerstand im gesamten Portfolio beläuft sich aktuell im April 2016 auf 7,6%. Zu Jahresbeginn war noch ein Leerstand von 8,2% und vor einem Jahr von 9,1% zu verzeichnen.

In der Folge wächst unser operativer Cashflow. Die Funds From Operations (FFO) steigen kontinuierlich. Im ersten Quartal 2015 lag der FFO bei EUR 18,1 Mio., in dem heute veröffentlichten Quartalsbericht können wir für das Q1 2016 einen FFO von EUR 21,6 Mio. ausweisen. Das ist eine Steigerung gegenüber dem Vorquartal, in dem der FFO EUR 20,7 Mio. betrug. Und auch auf Basis der einzelnen Aktie wachsen wir im FFO. Dieser Wert belief sich im Q1 2016 auf EUR 0,17 nach EUR 0,16 im Vorquartal und EUR 0,15 vor einem Jahr.

Parallel zu unseren operativen Erfolgen haben wir im ersten Quartal 2016 durch die im März erfolgte Platzierung 5 Mio. eigener Aktien die Grundlagen für weiteres zielgerichtetes Wachstum gelegt und unsere Kapitalstruktur optimiert. Der Platzierungspreis belief sich auf EUR 11,65, im September/Okttober 2014 hatten wir diese Aktien für EUR 9,30 im Rahmen eines Aktienrückkaufs erworben. Das Ergebnis dieser Platzierung, mit einer hohen Prämie auf den Dreimonatsdurchschnittskurs und deutlich über unserem NAV, belegt die hohe Akzeptanz unserer Aktie am Kapitalmarkt.

In der Folge reduzierte sich unser LTV (Loan to Value) zum 31. März 2016 auf 59,0% bzw. 61,0% inklusive der Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen. Vor einem Jahr, am 31. März 2015 beliefen sich diese Werte noch auf 62,4% bzw. 65,2%. Schließlich profitierte der NAV (Net Asset Value) je Aktie von den positiven Effekten der Aktienplatzierung und beträgt zum Stichtag EUR 10,76, nach EUR 10,24 vor einem Jahr, trotz zwischenzeitlicher Zahlung einer Dividende im Juni 2015 von EUR 0,50 je Aktie.

Unsere Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG wollen wir über einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag nun auch rechtlich und steuerlich vollständig in den TAG Konzern einbinden. Darüber soll die Hauptversammlung der Colonia im August 2016 entscheiden. Im Anschluss ist ein Delisting der Colonia Aktie geplant. Dies vereinfacht die Konzernstruktur und sichert unsere steuerlich effektive Struktur auch für die Zukunft.

Diese Entwicklungen lassen uns optimistisch in die Zukunft blicken. Quartal für Quartal steigen die operativen Ergebnisse und unser Cashflow. Auf der Ankaufsseite werden wir weiter Chancen nutzen, aber auch preisdiscipliniert bleiben. Denn unser Portfolio ist in einer Zeit gewachsen, als das Wettbewerbsumfeld noch deutlich weniger umkämpft und die Einkaufspreise deshalb deutlich geringer waren. Auf der anderen Seite werden wir Verkaufsgelegenheiten in hochpreisigen Märkten weiter nutzen. Deshalb erzielen wir heute im Branchenvergleich die zum Teil höchsten Renditen für unsere Aktionäre.

Das soll auch für die Zukunft gelten. Der am 17. Juni 2016 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung werden wir eine im Vergleich zum Vorjahr erneut gestiegene Dividende von EUR 0,55 je Aktie vorschlagen, dies entspricht auf Basis des aktuellen Börsenkurses einer Dividendenrendite von mehr als 4,5%.

Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für Ihr Vertrauen und freuen uns, hoffentlich viele von Ihnen auf unserer Hauptversammlung in Hamburg wiederzusehen.

Mit freundlichen Grüßen



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO



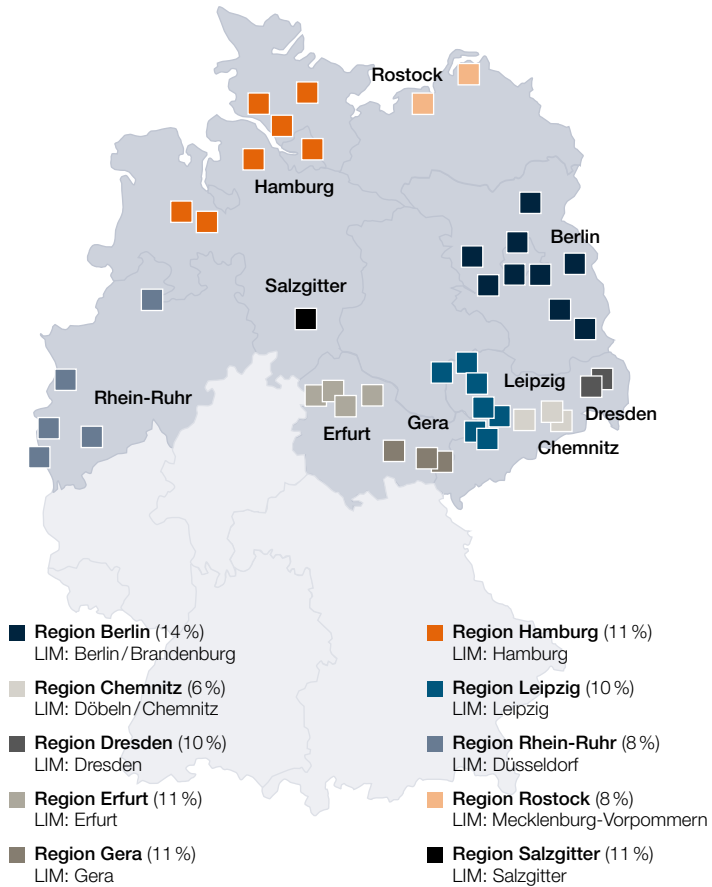
Brake (Niedersachsen)

IMMOBILIENPORTFOLIO DER TAG

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst am Ende des ersten Quartals 2016 rund 78.600 Einheiten und konzentriert sich auf Regionen, die positive wirtschaftliche Wachstums- und Entwicklungsdaten aufweisen. Unser Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter sehr genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für unsere Mieter. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten Deutschlands.

Mit über 60 Mieterbüros im Immobilienmanagement steht die TAG für hochwertigen Service. Passend zu unserem Motto „Growing Cashflows“ steigern wir die Qualität unseres Portfolios für unsere Mieter und gleichzeitig die Rentabilität der Aktie für unsere Aktionäre.

Portfolio	zum 31.03.2016	zum 31.03.2015
Einheiten	78.617	75.223
Fläche in m ²	4.806.365	4.615.148
Immobilienvolumen in TEUR	3.602.663	3.507.110
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² /Monat (gesamt)	5,13	5,13
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² /Monat (Wohnportfolio)	5,02	4,98
Annualisierte Netto-Ist-Miete in EUR Mio. p. a. (gesamt)	272.688	258.399
Leerstand in % (gesamt)	7,9	9,1
Leerstand in % (Wohnportfolio)	7,5	8,9



%-Satz Buchwerte in Bezug auf IFRS

Kapital-Recycling-Strategie – Akquisition von rund 1.000 Wohnungen in Sachsen zum Jahreswechsel 2015/2016

Das Geschäftsmodell der TAG besteht in der langfristigen Bestandshaltung und Vermietung von Wohnungen. Gleichzeitig mit neuen Akquisitionen nimmt die TAG seit dem Jahr 2014 in hochpreisigen Regionen gezielt auch Verkaufschancen wahr. Die hierbei erzielten Verkaufserlöse, die im Vorjahr im Durchschnitt beim 19,4-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete lagen, werden an Standorten mit Entwicklungspotenzial zu deutlich niedrigeren Einkaufspreisen, die im Durchschnitt beim 10,0-Fachen der jährlichen Jahresnettokaltmiete liegen, wieder reinvestiert. Im Jahr 2015 hat die TAG ca. 1.900 Einheiten veräußert. Gleichzeitig wurden rund 5.300 Wohnungen mit höheren Anfangsrenditen neu erworben.

Entsprechend dieser Strategie wurde im Dezember 2015 eine Wohnanlage in Sachsen mit 972 Einheiten und einer Fläche von 57.059 m² mit einem Kaufpreis in Höhe von EUR 39,5 Mio. zum 11,8-Fachen der Jahresnettomiete erworben. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte Ende Januar 2016. Der in Sachsen gelegene Bestand konzentriert sich im Wesentlichen auf die Städte Chemnitz (rund 70 %) und Riesa bei Dresden (rund 20 %). Die Mitte der 90er-Jahre grundlegend sanierten Wohnungen weisen einen Leerstand von lediglich 3,8 % bei einer durchschnittlichen Netto-Ist-Miete von EUR/m² 5,05 auf.

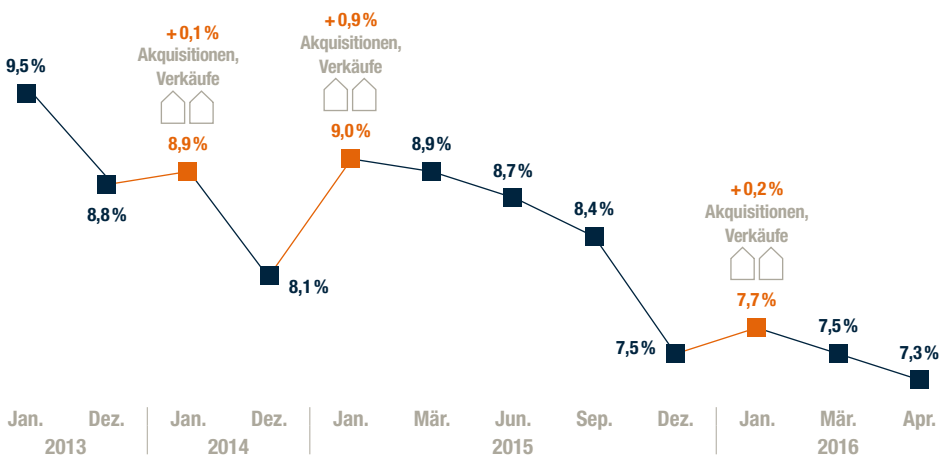
Über unsere bestehende Infrastruktur und dezentrale Organisation des Asset und Property Managements kann der neue Bestand kosteneffizient integriert und profitabel bewirtschaftet werden.



Leerstands- und Mietentwicklung im ersten Quartal

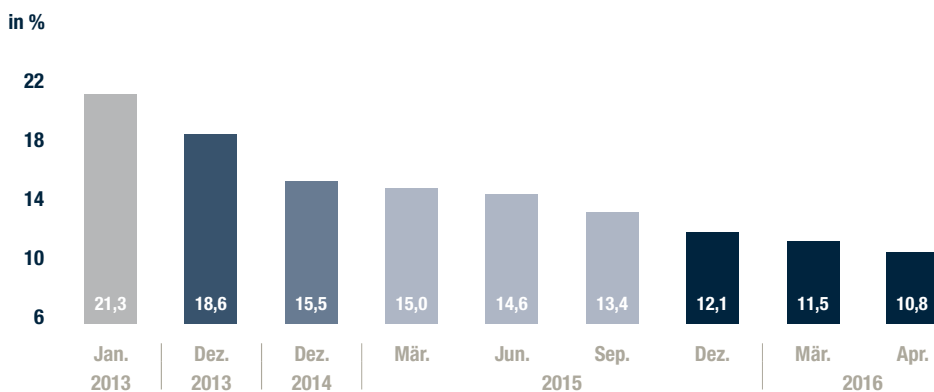
Im Bestandsportfolio konnte die TAG zum Ende des ersten Quartals 2016 weitere Fortschritte im Leerstandsabbau verzeichnen.

Im Gesamtportfolio reduzierte sich der Leerstand von 8,2% zum Jahresende 2015 im ersten Quartal 2016 auf 7,9% und auf nur noch 7,6% im April 2016. Innerhalb der Wohneinheiten stieg der Leerstand im Vergleich zum Jahresende 2015 zu Beginn des Jahres durch die Vorjahresakquisitionen von 7,5% auf 7,7% an und konnte innerhalb der ersten 3 Monate des Jahres 2016 wieder auf 7,5% bzw. 7,3% zu Ende April abgebaut werden.



Am Standort Salzgitter konnte der Leerstand innerhalb des ersten Quartals im Jahr noch einmal von 12,1 % zum Jahresende auf 11,5% zu Ende März und 10,8% Ende April 2016 erneut reduziert werden.

Leerstandsentwicklung in Salzgitter

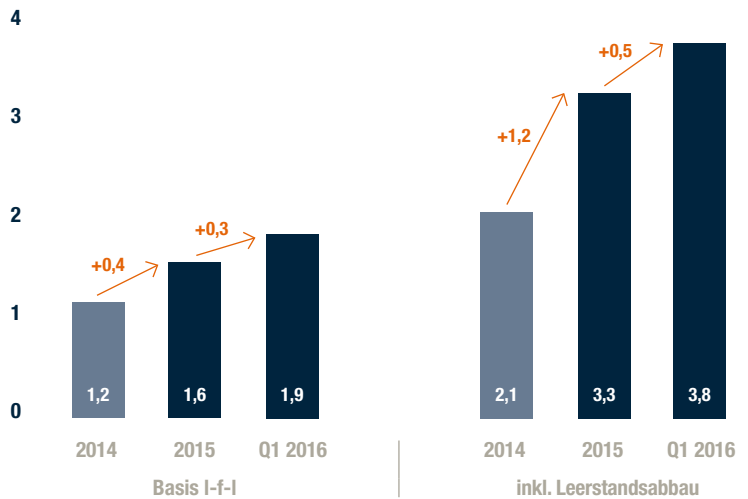


Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Konzerns lag nahezu konstant im Vergleich zum Vorjahr bei EUR 5,02 je m² und Monat nach EUR 4,98 im ersten Quartal 2015. Neuvermietungsmiten erfolgen deutlich über den bisherigen Mieten per 31. März 2016 im konstanten Bestand mit EUR 5,32 je m².

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf „like-for-like-Basis“ (d.h. ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) zum 31. März 2016 1,9%. Inclusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau zeigt sich die positive Entwicklung noch deutlicher mit einem Anstieg auf 3,8%.

Mietwachstum in Wohneinheiten

in %

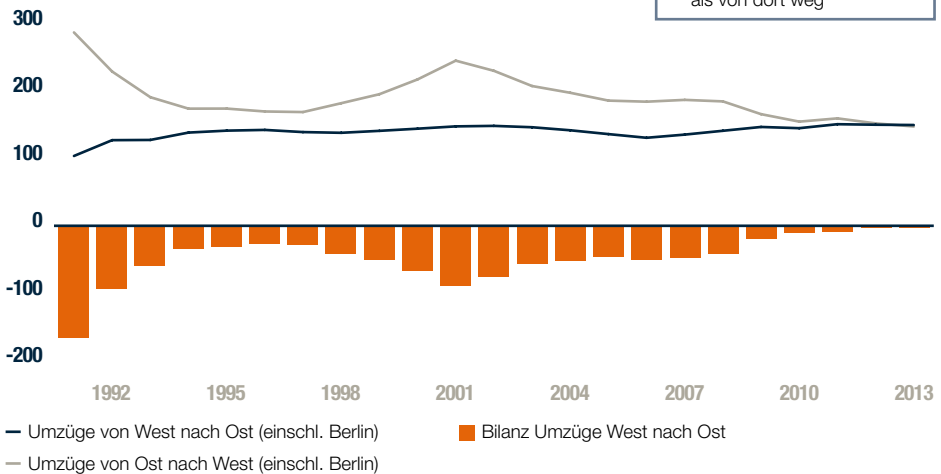


Dynamischer Immobilienmarkt in Ostdeutschland

Ein Schwerpunkt unserer Akquisitionen wird auch weiterhin im Osten Deutschlands liegen. Die Vorteile des ostdeutschen Immobilienmarkts liegen in den positiven wirtschaftlichen Fundamentaldaten und im damit verbundenen Stillstand der Abwanderung. Die Bevölkerungszahl steigt in vielen Städten wieder an, besonders deutlich zu sehen in Universitäts- und sogenannten „Schwarmstädten“ mit guten Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten. Dazu zählen Dresden, Leipzig, Magdeburg, Jena und Rostock. Dieser Trend in der Bevölkerungsentwicklung wirkt sich auch günstig auf die Wohnflächennachfrage aus. Nicht nur in den Zentren, sondern auch im direkten Umland steigt der Bedarf kontinuierlich an. Der Effekt: Leerstände sinken, das Mietpreisniveau steigt, Wohnimmobilien gewinnen an Wert.

Wanderungen zwischen Ost- und Westdeutschland**

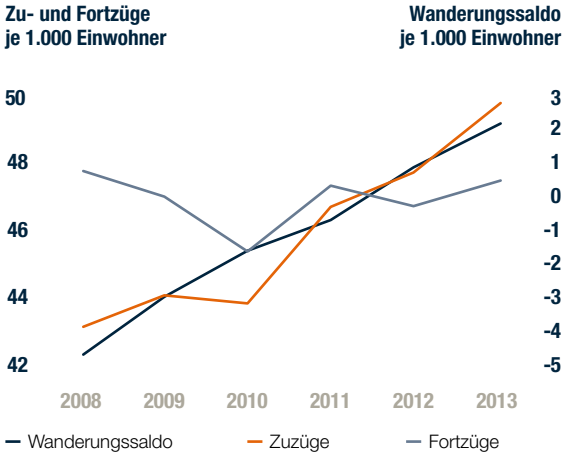
Personen in 1.000



* Quelle: Statistisches Bundesamt, Studie „Im Osten auf Wanderschaft“

** Quelle: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung „Wanderungen zwischen Ost- und Westdeutschland“, 1991 bis 2013

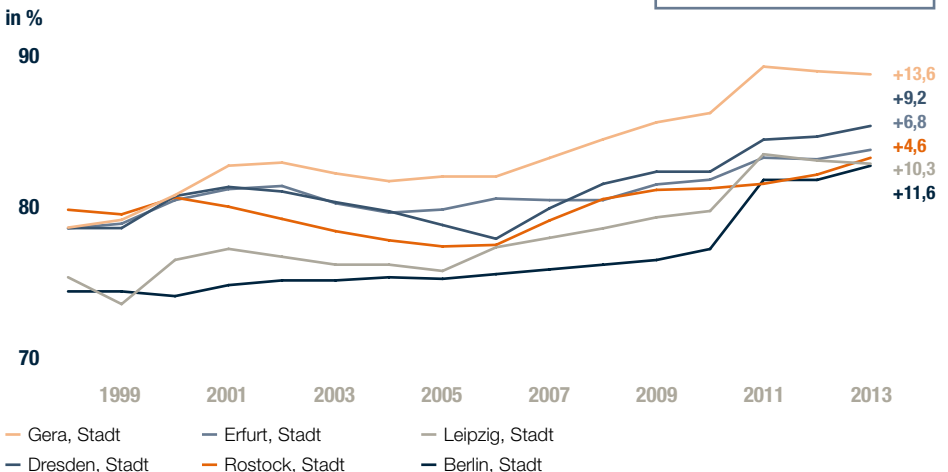
Zu- und Fortzüge in Ostdeutschland 2008 – 2013*



* Quelle: Statistisches Bundesamt, Studie „Im Osten auf Wanderschaft“

Im Zeitraum von 2008 bis 2013 hat sich der Gesamtwanderungssaldo der neuen Bundesländer stetig verbessert und war im Jahr 2012 erstmals positiv. Diese Trendwende geht dabei vor allem auf die steigende Zahl an Zuzügen zurück

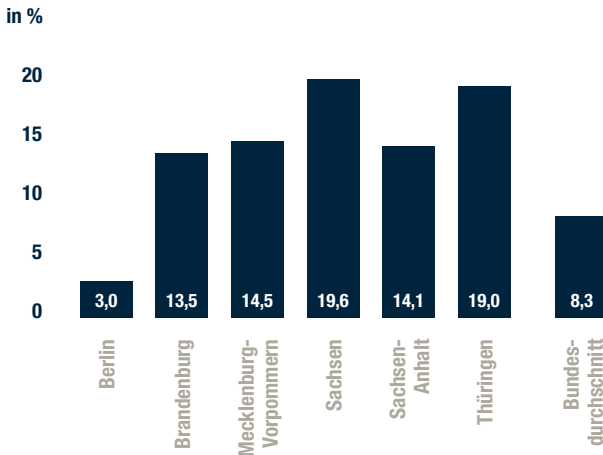
Veränderung Erwerbsquote 1998–2013*



* Quelle: inkar.de, Zeitraum 1998–2013, Erwerbspersonen je 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter, Veränderung in %, auf Stadtebene

In den Regionen, die Bestandteil des TAG Portfolios sind, ist die Erwerbsquote deutlich gestiegen
 Im Umkehrschluss ist ein Rückgang der Arbeitslosenquote zu verzeichnen
 Der Anstieg der durchschnittlichen Erwerbsquote im Zeitraum von 1998 bis 2013 lag bei ca. 9,0%

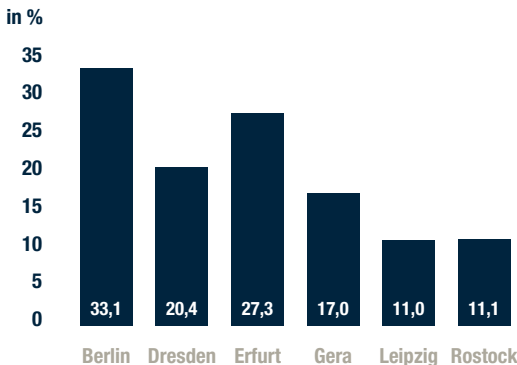
Wachstum BIP per Erwerbstätigen 2000–2014*



- Das höchste Wachstum des BIP je Erwerbstätigen wurde im Zeitraum von 2000 bis 2014 mit 19,6% in Sachsen verzeichnet
- Thüringen folgt mit einem Anstieg des BIP je Erwerbstätigen von 19,0%
- Das Wachstum des BIP je Erwerbstätigen lag im Bundesdurchschnitt bei nur 8,3%

* Quelle: statistik-portal.de, Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt, verkettet) je Erwerbstätigen, 2000-2014, auf Bundesländerebene

Veränderung Wohnungsmieten – Nettokaltmieten 2008–2015*



- Im Zeitraum 2008 – 2015 sind in den gezeigten ostdeutschen Städten, die Bestandteil des TAG Portfolios sind, ohne Ausnahme positive Mietpreisentwicklungen zu verzeichnen.
- Die Veränderung der Wohnungsmieten lag in Berlin mit 33,1%, gefolgt von Erfurt mit 27,3% und Dresden mit 20,4% am höchsten

* Quelle: HSBC Global Research

TAG AKTIE

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG Aktie notierte im ersten Quartal 2016 mit stabilen Kursen und lag mit einem leichten Plus von 3 Prozentpunkten über den entsprechenden Vergleichsindizes. Der MDAX-Index verbesserte sich seit Jahresanfang lediglich um 1 Prozentpunkt, der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen an internationalen Börsen notierten Immobiliengesellschaften zusammensetzt, verlief mit -2 Prozentpunkten sogar leicht fallend. Zu Beginn des Jahres startete die TAG Aktie mit EUR 11,57 und wurde am 31. März 2016 mit EUR 11,89 gehandelt.

Zum 31. März 2016 beläuft sich die Marktkapitalisierung der TAG auf EUR 1.624 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 2015 unverändert mit 136.596.330. Der Free Float liegt nach der Platzierung eigener Aktien im März 2016 bei 97 % des Grundkapitals.

Aktienplatzierung von 5 Mio. eigenen Aktien im März 2016

Am 16. März 2016 platzierte die TAG erfolgreich 5.000.000 eigene Aktien im Zuge eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens bei institutionellen Investoren. Der Platzierungspreis der Aktien betrug EUR 11,65 pro Aktie, was einem Abschlag von 3,6% zum letzten Schlusskurs dieses Tages an der Frankfurter Wertpapierbörse entsprach. Dies stellt eine Prämie von 6,1% zum 3-monats-volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) und eine Prämie von 9,5% zum EPRA NAV pro Aktie von EUR 10,64 per 31. Dezember 2015 dar. Die Aktien waren im Herbst 2014 für EUR 9,30 zurückgekauft worden.

Mit der Durchführung dieser Transaktion flossen der Gesellschaft Bruttoemissionserlöse in Höhe von EUR 58,3 Mio. zu, die für allgemeine Unternehmenszwecke sowie mögliche weitere Wohnimmobilienakquisitionen unter Berücksichtigung der kontinuierlichen Optimierung der Kapitalstruktur genutzt werden.

Die platzierten Aktien sind den bestehenden Aktien in jeder Hinsicht, einschließlich Dividendenberechtigung, gleichgestellt.

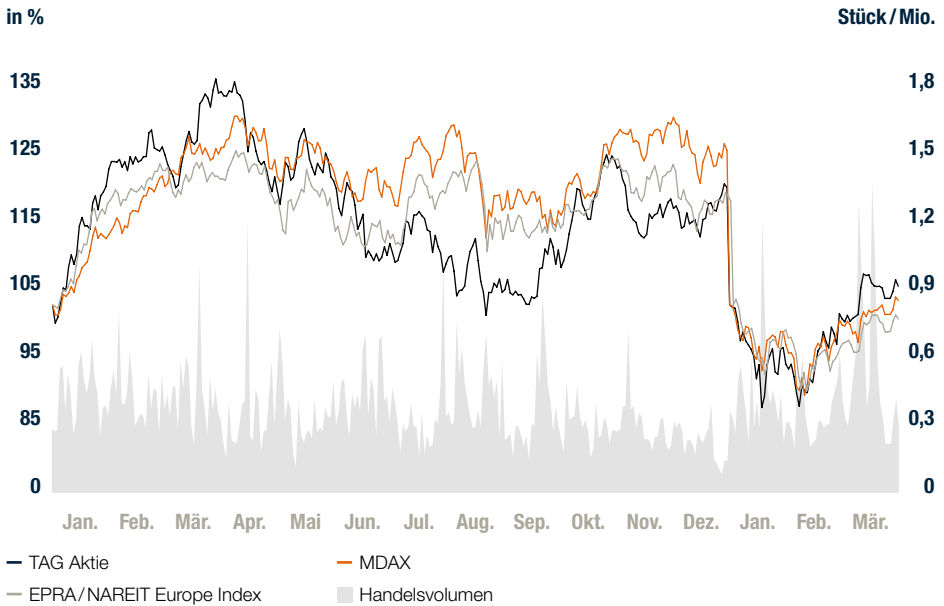
Dividende

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 2016 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,55 je Aktie für das Geschäftsjahr 2015 beschlossen und ausbezahlt werden. Um die TAG Aktie auch zukünftig als attraktiven Dividentitel zu etablieren, planen wir, für das Geschäftsjahr 2016 eine Dividende von EUR 0,57 je Aktie auszuschütten.

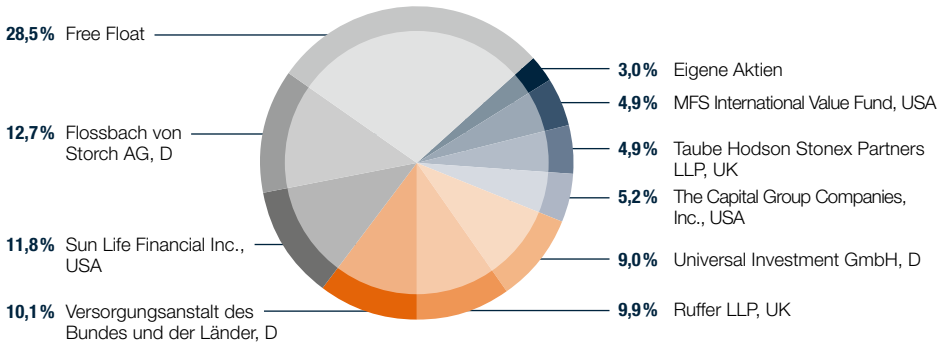
Erhöhte aktienbasierte Vergütung geplant

Der Aufsichtsrat der TAG hat am 22. März 2016 beschlossen, künftig 50% der variablen Vorstandsvergütung in eigenen TAG Aktien zu gewähren. Die Vorstände sollen erstmals für das laufende Geschäftsjahr 2016 die Hälfte ihrer jeweiligen variablen Vergütung in TAG Aktien erhalten. Als Kriterien für den Unternehmenserfolg werden unverändert der Börsenkurs, die Entwicklung des Net Asset Value je Aktie und des FFO I je Aktie sowie des EBT (ohne Bewertungsergebnisse) pro Aktie herangezogen. Auch die Höchstgrenze der Tantiemen (Cap) von TEUR 250 je Vorstandsmitglied bleibt bestehen. Die den Vorständen zugesagten TAG Aktien werden jeweils nach Ablauf von drei Jahren nach Festsetzung der variablen Vergütung den Vorständen übertragen, sodass die Vorstände hinsichtlich eines Teils ihrer variablen Vergütung über einen Zeitraum von drei Jahren an der positiven wie negativen Wertentwicklung der Aktie partizipieren. Eine solche Regelung dient zur Sicherstellung einer nachhaltig positiven Unternehmensentwicklung und zur stärkeren Vereinheitlichung der Interessen der Aktionäre mit dem Handeln des Vorstands. Diese Neuregelungen zur variablen Vergütung sollen in der Hauptversammlung der TAG im Juni 2016 verabschiedet werden, die hierzu über eine neue Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien beschließen soll.

Aktienkursentwicklung Januar 2015 – März 2016



Aktionärsstruktur zum 31. März 2016



Analystenempfehlungen

Bank	Analyst	Empfehlung	Kursziel EUR	Datum
Berenberg	Kai Klose	Buy	14,00	9. Mai 2016
Bankhaus Lampe	Georg Kanders	Buy	13,00	6. Mai 2016
Commerzbank	Thomas Rothaeusler	Hold	11,80	4. Mai 2016
VictoriaPartners	Bernd Janssen	n/a	11,00 – 12,50	28. April 2016
Kempen&Co.	Bernd Stahl	Sell	11,20	11. April 2016
Morgan Stanley	Bianca Riemer	Underweight	9,20	4. April 2016
Nord/LB	Michael Seufert	Hold	11,00	17. März 2016
Merrill Lynch	Mike Bessell	Underperform	10,40	3. März 2016
MM Warburg	Moritz Rieser	Hold	10,40	1. März 2016
Kepler Cheuvreux	Thomas Neuhold	Buy	13,00	26. Februar 2015
HSBC	Thomas Martin	Buy	13,30	25. Februar 2016
Baader Bank	André Remke	Hold	10,00	25. Februar 2016
Oddo Seydler	Manuel Martin	Buy	12,50	24. Februar 2016
Barclays	David Prescott	Underweight	9,80	20. Januar 2016
S&P Capital IQ	William Howlett	Buy	13,00	6. November 2015
Citigroup	Aaron Guy	Neutral	12,20	21. Juli 2015
Median			11,20	

TAG Anleihen

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 ausstehende Wandelschuldverschreibung der TAG

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

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN DREI MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2016

I. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche Lage

In einer Beurteilung zu Jahresbeginn sieht der Internationale Währungsfonds (IWF) erhebliche Risiken für die Weltwirtschaft und senkt seine Konjunkturprognose für 2016 und 2017 um jeweils 0,2 Prozentpunkte. Im laufenden Jahr wird mit einem Wachstum von 3,1 %, für das kommende Jahr mit einem Wachstum von 3,4 % gerechnet.

Deutschland hingegen ist gut in das Jahr 2016 gestartet und bleibt trotz eines schwierigen globalen Umfelds weiter auf Wachstumskurs. Der IWF hat seine Prognose für dieses Jahr um 0,1 % und für 2017 um 0,2 % erhöht – es wird jeweils ein Wachstum von 1,7 % erwartet. Dennoch ist in der Wirtschaft eine getrüübte Stimmung zu beobachten, die sich durch eine zunehmende Unsicherheit über die weitere Entwicklung des globalen wirtschaftlichen Umfelds und die Turbulenzen an den Finanzmärkten zu Jahresbeginn begründen lässt. Die entscheidenden Auftriebskräfte der deutschen Wirtschaft sind aber weiterhin stabil: Die binnenwirtschaftliche Nachfrage liefert zuverlässige Impulse und die internationale Wettbewerbsfähigkeit ist weiterhin hoch. Der niedrige Ölpreis, das Zinsumfeld und der Wechselkurs des Euro gegenüber dem US-Dollar geben einen zusätzlichen Antrieb. „Insgesamt erweist sich die deutsche Konjunktur in einem schwierigen internationalen Umfeld als robust, der Trend zeigt weiter klar nach oben“, bestätigt auch das Institut für Weltwirtschaft (IfW) im März 2016.

Laut IfW sind vor allem die binnenwirtschaftlichen Faktoren maßgeblich für die wieder anziehende Dynamik. Die Verbraucher konsumieren im Prognosezeitraum so stark wie seit 15 Jahren nicht mehr. Ursächlich sind hierfür die steigenden Einkommen der Arbeitnehmer: Die Nettolöhne und -gehälter nehmen um 2,6 % zu, die Verbraucherpreise sind mit +0,3 % im März 2016 gegenüber März 2015 nur leicht angestiegen.

b) Lage der deutschen Wohnimmobilienwirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland ist stabil, insbesondere für Wohnungsanleger bietet die Kombination aus niedrigen Zinsen, hoher Zuwanderung und mangelnden Anlagealternativen weiterhin gute Gründe zur Investition. Nachdem die EZB den Leitzins auf nun 0 % gesenkt hat, sind die Aktienkurse der drei größten Wohnungsgesellschaften um 10,6 % gestiegen. Der DAX ist hingegen nur um 3,2 % angestiegen. Die im MDAX gelistete TAG Aktie ist diesem Aufwärtstrend im ersten Quartal ebenfalls gefolgt. Dies verdeutlicht die steigende Attraktivität deutscher Wohnimmobilien für Investoren. Das Transaktionsvolumen am deutschen Wohninvestmentmarkt ging im 1. Quartal 2016 um 85 % gegenüber dem Vorjahr auf EUR 1,5 Mrd. zurück. Der hohe Umsatz 2015 ist jedoch auf die Übernahme der Gagfah S.A. durch die Vonovia SE (ehemals Deutsche Annington Immobilien SE) zurückzuführen. Ohne die Berücksichtigung dieser Transaktion ergäbe sich im Vorjahresvergleich ein Umsatzplus von 27 %.

Eine Studie der Postbank zeigt: Die Preise für Wohnungen und Häuser sind in über 80 % der deutschen Großstädte in den vergangenen zehn Jahren gestiegen. Aufgrund des demografischen Wandels könnte die Wachstumsrate jedoch künftig stagnieren. Sind in den vergangenen zehn Jahren noch zwei Drittel der 36 untersuchten Städte gewachsen, werden es bis 2030 nur noch zwei von fünf sein – ohne den eingerechneten Zuzug von Flüchtlingen wären es nur ein Drittel. In vielen Städten mildert der Zuzug von Flüchtlingen den Bevölkerungsrückgang ab. Vor allem der Osten kann von diesem Trend profitieren, während in Schwarm-Großstädten sich die Engpässe auf dem Immobilienmarkt sowohl im Osten als auch im Westen Deutschlands noch verstärken werden.

c) Geschäftsverlauf

Erwerb von Immobilien im ersten Quartal 2016

Für ein im Dezember 2015 erworbenes Wohnimmobilienportfolio mit 972 Einheiten erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel zum 31. Januar 2016. Der in Sachsen gelegene Bestand konzentriert sich im Wesentlichen auf die Städte Chemnitz (ca. 70 % der Einheiten) und Riesa bei Dresden (rund 20 % der Einheiten). Die Mitte der 90er-Jahre grundlegend sanierten Wohnungen umfassen eine Fläche von rund 57.100 m² und weisen derzeit eine Leerstandsquote von ca. 3,8 % aus. Bezogen auf den Kaufpreis von EUR 39,5 Mio. errechnet sich ein Faktor von 11,8 der Jahresnettokaltmiete bzw. eine Bruttoanfangsrendite von 8,5 %.

Erwerb von weiteren Aktien der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG

Die TAG Immobilien AG (TAG) hat im Verlauf des Monats März 2016 weitere Aktien der Colonia Real Estate AG (Colonia) im Tausch gegen eigene TAG Aktien erworben und damit ihren Anteil an der Colonia von 87,2% zum 31. Dezember 2015 auf 93,9% zum 31. März 2016 erhöht. Insgesamt wurden 2,03 Mio. Stück eigene TAG Aktien gegen 2,95 Mio. Stück Colonia Aktien eingetauscht.

Es ist geplant, dass im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2016 zwischen der Colonia und der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH (TAG BI), einer 100%igen Tochtergesellschaft der TAG, ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen wird. Dieser Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit u. a. noch der Zustimmung der Hauptversammlung der Colonia, die am 29. August 2016 stattfinden wird. Die TAG BI wird den außenstehenden Aktionären der Colonia ein Angebot auf Erwerb der Aktien gegen Barabfindung unterbreiten und alternativ den Aktionären, die von diesem Angebot keinen Gebrauch machen, für die Dauer des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags eine Ausgleichszahlung in Form einer jährlichen Garantiedividende zusagen. Weiterhin ist vorgesehen, die bisher noch im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse (Freiverkehr) bestehende Börsennotierung der Colonia mit Wirksamwerden des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zu beenden.

Mit der geplanten Struktur sichert sich der TAG Konzern zukünftige Steuervorteile. So können Gewinne und Verluste der Colonia zukünftig mit den Ergebnissen anderer TAG Gesellschaften verrechnet werden, auch wird der vollständige Betriebsausgabenabzug für Zinsaufwendungen durch die Einbindung der Colonia in den steuerlichen Organkreis der TAG nachhaltig gesichert. Neben diesen positiven steuerlichen Effekten wird durch das beabsichtigte Delisting der Colonia aber auch die Struktur des TAG Konzerns nachhaltig vereinfacht.

Platzierung eigener Aktien

Am 16. März 2016 platzierte die TAG 5 Mio. Stück eigene Aktien, das entspricht ca. 3,7% des Grundkapitals der Gesellschaft, im Zuge eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens bei institutionellen Investoren. Der Platzierungspreis der Aktien betrug EUR 11,65 pro Aktie, was einem Abschlag von 3,6% zum letzten Schlusskurs an der Frankfurter Wertpapierbörse entspricht.

Der TAG sind aus der Transaktion Bruttoemissionserlöse in Höhe von EUR 58,3 Mio. zugeflossen. Die Gesellschaft beabsichtigt, die Erlöse der Platzierung für allgemeine Unternehmenszwecke sowie mögliche weitere Wohnimmobilienakquisitionen unter Berücksichtigung der kontinuierlichen Optimierung ihrer Kapitalstruktur zu nutzen.

Nach Platzierung der eigenen Aktien und nach dem bereits beschriebenen Tausch eigener Aktien gegen Colonia Aktien verfügt die TAG aktuell noch über 4,1 Mio. Stück eigene Aktien.

Geplante Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2015

Vorstand und Aufsichtsrat werden der am 17. Juni 2016 stattfindenden Hauptversammlung vorschlagen, für das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 eine Dividende von EUR 0,55 je Aktie auszuzahlen. Im Vergleich zum Vorjahr (EUR 0,50 je Aktie) bedeutet dies eine erneute Steigerung der Dividendenzahlung.

d) Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die Mieterlöse des Konzerns konnten im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 64,1 Mio. um 5,6% auf EUR 67,7 Mio. gesteigert werden. Wesentliche Ursachen für den Anstieg der Mieterlöse waren die neu übernommenen Bestände im Verlauf des Geschäftsjahres 2015 und im ersten Quartal 2016 sowie das laufende operative Mietwachstum. Das like-for-like-Mietwachstum der letzten zwölf Monate belief sich zum 31. März 2016 auf 1,9% p. a. Ergänzt um die Effekte aus dem Leerstandsabbau, betrug das like-for-like-Mietwachstum 3,8% p. a.

Das Mietergebnis, also der Saldo aus Mieterlösen und den Aufwendungen aus Vermietung, belief sich auf EUR 53,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 50,7 Mio.). Dies entspricht einer konstanten Marge von 79% für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2016 (Vorjahreszeitraum: 79%).

Aus Immobilienverkäufen erzielte der Konzern im Berichtszeitraum Erlöse in Höhe von EUR 27,0 Mio. (Vorjahr: EUR 8,3 Mio.). Das Verkaufsergebnis betrug im ersten Quartal 2016 EUR 0,7 Mio. nach einem Verlust aus Verkäufen von EUR 0,2 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Das Bewertungsergebnis für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2016 lag bei EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 21,5 Mio.) und entfällt im Wesentlichen auf die im Rahmen eines Share Deals zum 31. Januar 2016 übernommenen Bestände in Sachsen.

Insbesondere im Rahmen des weiteren Ausbaus des konzerneigenen Hausmeister- und Handwerkerservices erhöhten sich die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum auf EUR 9,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 8,1 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten überwiegend durch rückläufige IT-Aufwendungen, nach Einführung eines neuen ERP-Systems in den beiden Vorjahren, auf EUR 4,4 Mio. nach EUR 5,0 Mio. im Vergleichszeitraum gesenkt werden.

Im ersten Quartal 2016 wirkten sich im Vorjahresvergleich insbesondere die im Verlauf des Geschäftsjahres 2015 gesenkten Finanzierungskosten aus. Neben der vorzeitigen Rückzahlung von Darlehen im Geschäftsjahr 2015 über EUR 46,5 Mio. wurden kontinuierlich auslaufende Bankverbindlichkeiten refinanziert. Das Zinsergebnis, also der Saldo aus Zinsertrag und Zinsaufwand, verminderte sich von EUR -24,8 Mio. in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015 auf EUR -21,9 Mio. für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2016.

Der durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite belief sich zum 31. März 2016 auf 3,1% nach 3,4% zum 31. März 2015 bei einer nunmehr durchschnittlichen Restlaufzeit der Kredite von 10,2 Jahren (31. März 2015: 11,0 Jahre). Die gesamten Fremdkapitalkosten, also unter Einbeziehung der Zinssätze für Unternehmens- und Wandelanleihen, beliefen sich zum 31. März 2016 auf 3,5% nach 3,7% zum 31. März 2015.

Insgesamt erzielte die TAG im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016 ein EBT von EUR 19,7 Mio. (Vorjahr: EUR 34,3 Mio.) und ein Konzernergebnis von EUR 18,0 Mio. (Vorjahr: EUR 28,0 Mio.). Das rückläufige EBT und Konzernergebnis resultiert dabei ganz überwiegend aus dem im Vergleich zum Vorjahr reduzierten Bewertungsergebnis.

Der FFO I belief sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2016 auf EUR 21,6 Mio. nach EUR 18,1 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres und EUR 20,7 Mio. im unmittelbar vorangegangenen vierten Quartal 2015.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme stieg zum 31. März 2016 auf EUR 3.812,3 Mio. nach EUR 3.794,2 Mio. zum 31. Dezember 2015. Zum 31. März 2016 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienbestandes EUR 3.602,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3.577,9 Mio.), davon entfallen EUR 3.573,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3.531,1 Mio.) auf den Bereich der Renditeliegenschaften.

Im ersten Quartal 2016 wurde das Eigenkapital im Wesentlichen durch die Platzierung von 5 Mio. Stück eigener Aktien um insgesamt EUR 57,5 Mio. erhöht. Das Quartalsergebnis erhöhte das Eigenkapital um weitere EUR 18,0 Mio. während die Bilanzsumme sich lediglich um EUR 18,1 Mio. erhöhte. Insgesamt stieg die Eigenkapitalquote zum Stichtag auf 31,4 % nach 29,5 % zum 31. Dezember 2015.

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

in EUR Mio.	31.03.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.176.292	1.085.121
Latente Steuern, Renditeliegenschaften und Derivate	244.896	245.076
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	4.582	5.420
NAV	1.425.770	1.335.617
Anzahl der relevanten Aktien (ohne eigene Aktien)	132.501	125.469
NAV je Aktie in EUR	10,76	10,64

Unter Berücksichtigung der potenziellen Verwässerungseffekte aus Wandelanleihen errechnet sich auf dieser Basis ein verwässerter NAV je Aktie von EUR 10,56 nach EUR 10,45 zum 31. Dezember 2015.

Der LTV beträgt, ohne Einbeziehung der Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, zum 31. März 2016 59,0 % (31. Dezember 2015: 60,7 %) und mit Einbeziehung der Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen 61,0 % (31. Dezember 2015: 62,7 %). 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 2016 weist der Konzern liquide Mittel von EUR 110,4 Mio. (31. Dezember 2015: EUR 103,8 Mio.) aus.

e) Personalbericht (Mitarbeiter)

Die Mitarbeiter der TAG am 31. März 2016 sind in folgender Tabelle dargestellt:

	31.03.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Operativ tätige Mitarbeiter	474	462
Verwaltung und Zentralbereiche	104	103
Hausmeister	223	201
Handwerker	28	15
Summe	829	781

f) Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

Der Leerstand des sogenannten „konstanten Bestands“ unseres Wohnportfolios, d. h. ohne die in den letzten Monaten akquirierten Immobilien und ohne Gewerbeeinheiten, belief sich im März 2016 auf 7,5 % und im April 2016 auf 7,3 % nach 7,7 % (unter Einbeziehung der in 2015 neu akquirierten Portfolios) zum 1. Januar 2016. Der Leerstand des gesamten Portfolios betrug zum Stichtag 7,9 % und im April 2016 7,6 % gegenüber 8,2 % zum 31. Dezember 2015.

Die durchschnittliche Quadratmetermiete des gesamten Wohnportfolios betrug zum Stichtag EUR 5,02 (31. Dezember 2015: EUR 5,04), Neuvermietungen erfolgen zum 31. März 2016 durchschnittlich zu EUR 5,32 je m² (31. Dezember 2015: EUR 5,32 je m²). Im Gesamtportfolio belief sich die durchschnittliche Quadratmetermiete zum Ende des ersten Quartals 2016 auf EUR 5,13 je m² (31. Dezember 2015: EUR 5,13 je m²).

II. Nachtragsbericht

Wesentliche berichtspflichtige Ereignisse nach dem Stichtag waren nicht zu verzeichnen.

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 2015 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen. Seit dem 1. Januar 2016 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 2016 nicht verändert, diese beläuft sich unverändert auf EUR 0,67 je Aktie bzw. EUR 84–85 Mio. nach einem FFO von EUR 0,62 je Aktie bzw. EUR 76,3 Mio. im Geschäftsjahr 2015.

Hamburg, 10. Mai 2016



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	31.03.2016	31.12.2015
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	3.573.754	3.531.108
Immaterielle Vermögenswerte	2.641	2.959
Sachanlagen	14.679	14.668
Anteile an assoziierten Unternehmen	114	114
Anderer finanzielle Vermögenswerte	13.014	12.956
Latente Steuern	43.341	43.627
	3.647.543	3.605.432
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	11.864	12.809
Anderer Vorräte	327	348
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.133	29.859
Ertragsteuererstattungsansprüche	3.839	5.000
Derivative Finanzinstrumente	5	14
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	18.346	13.194
Liquide Mittel	110.384	103.833
	157.898	165.057
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	6.823	23.710
	3.812.264	3.794.199

Passiva in TEUR	31.03.2016	31.12.2015
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	132.501	125.469
Kapitalrücklage	684.851	618.317
Andere Rücklagen	-1.903	-2.400
Bilanzgewinn	360.843	343.735
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	1.176.292	1.085.121
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	21.275	35.431
	1.197.567	1.120.552
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.593.283	1.630.787
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	434.965	434.967
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	71.196	70.942
Derivative Finanzinstrumente	990	1.390
Rückstellungen für Pensionen	5.930	6.020
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.338	3.354
Latente Steuern	233.312	231.589
	2.343.014	2.379.049
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Rückstellungen	22.702	17.285
Ertragsteuerschulden	6.180	6.162
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	200.618	204.088
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.919	14.629
Derivative Finanzinstrumente	3.597	4.044
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	5.964	8.764
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	1.044	34
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	14.659	39.592
	271.683	294.598
	3.812.264	3.794.199

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.– 31.03.2016	01.01.– 31.03.2015 (angepasst)
Umsätze aus Vermietung	67.680	64.124
Aufwendungen aus Vermietung	-14.536	-13.411
Mietergebnis	53.144	50.713
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	27.009	8.287
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-26.350	-8.456
Verkaufsergebnis	659	-169
Sonstige betriebliche Erträge	1.405	961
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	764	21.470
Rohergebnis	55.972	72.975
Personalaufwand	-9.261	-8.108
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-721	-864
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.443	-5.029
EBIT	41.547	58.974
Beteiligungsergebnis	56	123
Zinsertrag	850	772
Zinsaufwand	-22.780	-25.567
EBT	19.673	34.302
Ertragsteuern	-1.682	-6.293
Konzernergebnis	17.991	28.009
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	883	1.352
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	17.108	26.657
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,13	0,22
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,13	0,21

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	01.01.– 31.03.2016	01.01.– 31.03.2015
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	17.991	28.009
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge Accounting	605	780
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	-108	-177
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	497	603
Konzerngesamtergebnis	18.488	28.612
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	883	1.352
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	17.605	27.260

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01.– 31.03.2016	01.01.– 31.03.2015
Konzernergebnis	17.991	28.009
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	21.930	24.795
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	- 48	4
Abschreibungen immaterielles Vermögen, Sach- und Finanzanlagen	721	864
Ergebnis assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	- 56	0
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	- 764	- 21.470
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	- 464	448
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	1.393	1.776
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	1.730	5.676
Veränderungen der Rückstellungen	5.235	3.087
Erhaltene Zinsen	589	425
Gezahlte Zinsen	- 20.747	- 22.693
Ertragsteuerzahlungen	1.242	- 4
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	- 5.088	3.384
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	- 7.164	- 3.563
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16.500	20.738
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	22.578	52.593
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	- 49.121	- 121.113
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	- 413	- 431
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	0	123
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 26.956	- 68.828
Einzahlungen aus der Ausgabe von eigenen Aktien	58.250	0
Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von eigenen Aktien	- 771	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	8.354	1.899
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	- 48.405	- 42.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	17.428	- 40.101
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	6.972	- 88.191
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	95.910	171.433
Währungsumrechnung	0	- 17
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	102.882	83.225

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 01.01.2016	125.469	618.317	46	-2.446	0	343.735	1.085.121	35.431	1.120.552
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	17.108	17.108	883	17.991
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	497	0	0	497	0	497
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	497	0	17.108	17.605	883	18.488
Ausgabe eigener Aktien gegen Colonia Aktien	2.032	14.055	0	0	0	0	16.087	-16.088	-1
Ausgabe eigener Aktien	5.000	53.250	0	0	0	0	58.250	0	58.250
Kosten Ausgabe eigener Aktien	0	-771	0	0	0	0	-771	0	-771
Erstkonsolidierung Immobilienobjektgesellschaften	0	0	0	0	0	0	0	1.049	1.049
Stand 31.03.2016	132.501	684.851	46	-1.949	0	360.843	1.176.292	21.275	1.197.567
Stand 01.01.2015	118.586	582.002	46	-5.727	17	258.728	953.652	51.402	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 Aktien gegen Colonia Aktien	2.000	7.237	0	0	0	0	9.237	-9.238	-1
Erstkonsolidierung Immobilienobjektgesellschaften	0	0	0	0	0	0	0	2.242	2.242
Kapitalerhöhung aus Wandlungen	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	598.053	46	-5.124	0	285.384	1.000.500	45.758	1.046.258

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2016

in TEUR		Wohnen nach LIM-Regionen						
		LIM Berlin	LIM Chemnitz	LIM Dresden	LIM Erfurt	LIM Gera	LIM Hamburg	LIM Leipzig
Segment- umsatzerlöse	Q1 2016	8.810	5.157	6.424	7.174	7.460	7.181	7.550
	Q1 2015	8.343	4.393	6.106	6.763	7.285	6.817	6.900
Umsatzerlöse Vermietung	Q1 2016	8.810	5.157	6.424	7.174	7.460	7.181	7.550
	Q1 2015	8.343	4.393	6.106	6.763	7.285	6.817	6.900
Segment- aufwand	Q1 2016	-2.094	-1.397	-1.170	-1.059	-2.425	-1.354	-1.594
	Q1 2015	-1.299	-1.171	-682	-1.099	-2.072	-1.786	-1.121
Aufwendungen aus Bewirt- schaftung	Q1 2016	-770	-566	-545	-393	-1.494	-362	-765
	Q1 2015	-317	-420	43	-325	-1.438	-563	-453
Instand- haltung	Q1 2016	-858	-747	-561	-529	-854	-955	-751
	Q1 2015	-802	-610	-700	-542	-500	-826	-607
Abschreibung auf Mietforderung	Q1 2016	-491	-79	-67	-164	-72	-19	-71
	Q1 2015	-193	-149	-35	-236	-146	-406	4
Aufwendungen aus Dienst- leistungen	Q1 2016	0	0	0	0	0	0	0
	Q1 2015	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Erträge/ Aufwendungen	Q1 2016	25	-5	3	27	-5	-18	-7
	Q1 2015	13	8	10	4	12	9	-65
Segment- ergebnis	Q1 2016	6.716	3.760	5.254	6.115	5.035	5.827	5.956
	Q1 2015	7.044	3.222	5.424	5.664	5.213	5.031	5.779
Segment- vermögen	Q1 2016	491.161	258.715	348.607	385.209	373.761	390.836	375.551
	Q1 2015	490.516	218.581	349.860	384.077	372.940	391.189	373.296

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs

LIM Rhein-Ruhr	LIM Rostock	LIM Salzgitter	Übrige Aktivitäten	Konsoli- dierung	Summe
5.230	4.912	7.521	481	-220	67.680
4.416	4.551	7.083	1.695	-228	64.124
5.230	4.912	7.521	481	-220	67.680
4.416	4.551	7.083	1.695	-228	64.124
-1.504	-880	-2.244	-1.118	2.437	-14.402
-1.161	-642	-2.620	-601	956	-13.298
-390	-378	-917	-122	1.319	-5.383
-313	-248	-1.060	-148	832	-4.410
-810	-378	-942	-59	437	-7.007
-590	-288	-1.384	-149	124	-6.874
-222	-119	-346	-10	266	-1.394
-270	-108	-176	-60	0	-1.775
0	0	0	-933	415	-518
0	0	0	-217	0	-217
-82	-5	-39	6	0	-100
12	2	0	-27	0	-22
3.726	4.032	5.277	-637	2.217	53.278
3.255	3.909	4.463	1.094	728	50.826
282.030	260.950	376.329	59.515	0	3.602.663
302.309	260.238	375.247	59.644	0	3.577.899

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2016

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen der §§ 51a Abs. 6 BörsO FWB, 37w WpHG zum sogenannten Quartalsfinanzbericht erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2016. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2015, im Übrigen die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2015 dargestellt.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte 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 Konzernzwischenabschluss 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 2015 zugrunde lagen. Aus ab dem 1. Januar 2016 neu anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2015 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 31. März 2016 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.

Veränderungen im Konsolidierungskreis ergaben sich durch die zum 31. Januar 2016 erfolgte Erstkonsolidierung von drei Immobilienobjektgesellschaften mit Sitz in Dänemark, die Eigentümer eines Immobilienportfolios von rund 1.000 Wohnungen in Sachsen sind. Durch den Erwerb erhöhte sich der Buchwert der Renditeliegenschaften um EUR 39,5 Mio.

Änderungen des Ausweises in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Erstmalig zum 31. März 2016 wurden innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung Ausweisänderungen vorgenommen, um deren Struktur an branchenübliche Darstellungen anzupassen und die Übersichtlichkeit der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zur erhöhen. Die Änderungen bleiben ohne Ausweis auf das Konzernergebnis und die Steuerungskennzahl Funds From Operations (FFO). Im Einzelnen wurden folgende Änderungen vorgenommen, wobei die Zahlen der Vorperiode (erstes Quartal 2015) entsprechend anzupassen waren:

- Nachdem bereits seit mehreren Jahren die für externe Dritte erbrachten Dienstleistungen (z. B. externe Haus- oder WEG-Verwaltungen) nicht mehr von wesentlicher Bedeutung sind, werden zukünftig die Umsätze aus Dienstleistungen nicht mehr separat, sondern innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge gezeigt. Die Aufwendungen aus Dienstleistungen, die ganz überwiegend nicht-umlagefähige Nebenkosten des konzerneigenen Hausmeister- und Handwerkerservices betrafen, werden künftig innerhalb der Aufwendungen aus Vermietung erfasst. Auf die Angabe eines Dienstleistungsergebnisses wird künftig verzichtet. Für das erste Quartal 2015 reduzierten sich hierdurch die Umsätze aus Dienstleistungen von TEUR 390 um TEUR 390 auf TEUR 0, die Aufwendungen aus Dienstleistungen von TEUR 217 um TEUR 217 auf TEUR 0 und das Dienstleistungsergebnis von TEUR 173 um TEUR 173 auf TEUR 0. Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich von TEUR 571 um TEUR 390 auf TEUR 961, die Aufwendungen aus Vermietung erhöhten sich von TEUR 11.418 um TEUR 217 auf TEUR 11.635.

- Der bisher noch separat dargestellte Posten Wertminderungen Vorräte und Forderungen wurde aufgelöst. Sofern diese Wertminderungen Mietforderungen betraf, erfolgt der Ausweis nunmehr unter den Aufwendungen aus Vermietung. Wertminderungen auf übrige Forderungen sowie auf Vorräte werden künftig innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gezeigt. Hierdurch erhöhten sich die Aufwendungen zusätzlich zur im vorigen Punkt beschriebenen Erhöhung um TEUR 1.776 auf TEUR 13.411. Da dieser Posten im ersten Quartal 2015 ausschließlich Mietforderungen betraf, ergab sich keine Auswirkung auf die sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Die Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen reduzierten sich von TEUR 1.776 um TEUR 1.776 auf TEUR 0.
- Umsätze und Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilien werden zukünftig in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung einheitlich dargestellt und zusammengefasst. Eine Aufteilung in Umsätze und Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften und aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien erfolgt nur noch im Konzernanhang. So wurden die im ersten Quartal 2015 erzielten Umsätze aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften (TEUR 2.659) sowie aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (TEUR 5.628) in einem einheitlichen Posten Umsätze aus dem Verkauf von Immobilien (TEUR 8.287) dargestellt. Korrespondierend wurden auch die Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften (TEUR 2.380) sowie aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (TEUR 6.076) zu einem einheitlichen Posten (TEUR 8.456) zusammengefasst. Das neu zusammengefasste Verkaufsergebnis für das erste Quartal 2015, das sich bisher noch in ein Verkaufsergebnis aus Renditeliegenschaften (TEUR -448) und aus Vorratsimmobilien (TEUR 279) unterteilte, beläuft sich für das erste Quartal des Vorjahres nunmehr auf TEUR -169.
- Das Ergebnis aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften wird zukünftig nur noch im Konzernanhang in ein Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften und ein Bewertungsergebnis bereits vorhandener Renditeliegenschaften unterteilt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird ein zusammengefasstes Bewertungsergebnis dargestellt. In der Folge wurde das zum 31. März 2015 noch getrennt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften (TEUR 21.470) mit dem Bewertungsergebnis der übrigen Renditeliegenschaften (TEUR 0) zu einem einheitlichen Bewertungsergebnis von TEUR 21.470 zusammenfasst.

- Die bisher noch separat innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen sonstigen Steuern, wie z. B. Kraftfahrzeugsteuern und Umsatzsteuernachzahlungen für Vorjahre, werden künftig innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gezeigt. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von TEUR 5.017 um TEUR 12 auf TEUR 5.029.
- Auf die Angabe einer Kennzahl „Gesamte Umsatzerlöse“, die sich aus den Umsätzen aus Vermietung, den Verkaufsumsätzen und den Umsätzen aus Dienstleistungen zusammensetzt, wird künftig, analog zur branchenüblichen Kommunikation, verzichtet.

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

Renditeliegenschaften	2016	2015
Stand per 1. Januar	3.531.108	3.331.600
Zugang aus Kauf von Immobilien	39.525	101.781
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	9.596	18.918
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-4.344	0
Veräußerungen	-2.895	-2.446
Marktwertveränderungen	764	21.470
Stand per 31. März	3.573.754	3.471.323

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 zulasten 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 Markts 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 Werts 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 bei der Bewertung zum 30. September 2015 in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich auf durchschnittlich 8,1%.

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 210 Mio. (31. Dezember 2015: rund EUR 208 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 51 Mio. (31. Dezember 2015: rund EUR 52 Mio.).

Liquide Mittel

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

Finanzmittelfonds	31.03.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Liquide Mittel lt. Bilanz	110.384	103.833
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-7.502	-7.923
Finanzmittelfonds lt. Kapitalflussrechnung	102.882	95.910

Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Aktive latente Steuern	31.03.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Steuerliche Verlustvorräte	53.120	53.014
Derivate Finanzinstrumente	1.113	1.218
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-10.892	-10.605
	43.341	43.627

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

Passive latente Steuern	31.03.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Bewertung Renditeigenschaften	246.009	243.913
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-12.697	-12.324
	233.312	231.589

Eigenkapital

Am 16. März 2016 platzierte die TAG 5.000.000 Stück eigene Aktien zu einem Preis von EUR 11,65 pro Aktie. Hieraus resultierte, nach Abzug der mit der Platzierung verbundenen Kosten, eine Erhöhung des Eigenkapitals um EUR 57,5 Mio.

Im Verlauf des Monats März 2016 hat die TAG weitere Aktien der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG im Tausch gegen eigene TAG Aktien erworben. Hieraus resultierte eine Erhöhung des den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbaren Eigenkapitals um EUR 16,1 Mio. In gleicher Höhe verringerten sich innerhalb des Eigenkapitals die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter.

Aufwendungen aus Vermietung

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen aus Vermietung	01.01.–31.03.2016 TEUR	01.01.–31.03.2015 TEUR
Instandhaltungsaufwand	6.613	6.584
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	3.467	2.126
Betriebskosten Leerstand	3.063	2.925
Wertminderungen auf Mietforderungen	1.393	1.776
Gesamt	14.536	13.411

Verkaufsergebnis

Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Verkaufsergebnis	01.01.–31.03.2016 TEUR	01.01.–31.03.2015 TEUR
Erlöse aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	25.456	2.659
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-24.992	-2.380
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	464	279
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	1.553	5.628
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-1.358	-6.076
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	195	-448
Gesamt	659	-169

Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften

Das Bewertungsergebnis für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2016 lag bei EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 21,5 Mio.) und resultiert mit EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 21,5 Mio.) aus der erstmaligen Bewertung neu erworbener Renditeliegenschaften und mit EUR -1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) aus der Bewertung bereits vorhandener Renditeliegenschaften, die auf Basis bereits beurkundeter Verkäufe, die nach dem Stichtag wirksam werden, vorgenommen wurde.

Sonstige betriebliche Erträge

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge sind nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Erträge	01.01.–31.03.2016 TEUR	01.01.–31.03.2015 TEUR
Umsätze aus Dienstleistungen	466	390
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	313	55
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	93	52
Erträge aus wertberichtigten Forderungen	87	43
Sonstige periodenfremde Erträge (z.B. Kostenerstattungen)	209	92
Übrige	236	329
Gesamt	1.404	961

Zinsergebnis

Die folgende Tabelle schlüsselt das Zinsergebnis näher auf:

Zinsergebnis	01.01.–31.03.2016 TEUR	01.01.–31.03.2015 TEUR
Zinsderivate		
Nicht-zahlungswirksame Erträge	240	347
Übrige finanzielle Vermögenswerte		
Nicht-zahlungswirksame Erträge	21	20
Übrige Zinserträge	589	405
Zinserträge	850	772
Zinsderivate		
Nicht-zahlungswirksame Aufwendungen	-5	-8
Übrige Aufwendungen	-1.059	-1.300
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten		
Vorfälligkeitsentschädigungen	-327	-1.296
Nicht-zahlungswirksame Aufwendungen	-1.701	-1.590
Übrige Zinsaufwendungen	-19.688	-21.373
Zinsaufwendungen	-22.780	-25.567
Gesamt	-21.930	-24.795

Ertragsteuern

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Ertragsteuern ersichtlich:

Ertragsteuern	01.01.–31.03.2016 TEUR	01.01.–31.03.2015 TEUR
Tatsächliche Ertragsteuern laufendes Geschäftsjahr	216	34
Tatsächliche Ertragsteuern Vorjahre	-264	-30
Latenter Steueraufwand	1.730	6.298
Gesamt	1.682	6.293

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Aufgrund des infolge von Akquisitionen wachsenden Immobilienbestands wurde eine Aufteilung des Segments „Dresden“ (alt) in die Segmente „Dresden“ (neu) und „Chemnitz“ vorgenommen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Das in der Segmentberichterstattung dargestellte Segmentergebnis von TEUR 53.278 (Vorjahr: TEUR 50.826) weicht um TEUR 134 (Vorjahr: TEUR 113) vom in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Mietergebnis von TEUR 53.144 (Vorjahr: TEUR 50.713) ab. Die Abweichungen resultieren im Wesentlichen aus zusätzlich dem Segmentergebnis zugeordneten sonstigen betrieblichen Erträgen.

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	31.03.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Aktiva			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	3.573.754	3.531.108
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	5	14
Passiva			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	467	584
Derivate mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	4.120	4.850

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

31. März 2016	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie*	Zeitwert TEUR	Bemessungs- hierarchie
Aktiva				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	7.345	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.669	LaR	5.669	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.133	LaR	13.133	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	18.346	LaR	18.346	Stufe 2
Liquide Mittel	110.384	LaR	110.384	Stufe 2
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.793.901	AmC	1.835.979	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	72.240	AmC	79.156	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	440.929	AmC	463.313	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.338	AmC	3.338	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.919	AmC	16.919	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	14.659	AmC	14.659	Stufe 2
31. Dezember 2015				
Aktiva				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	7.345	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.611	LaR	5.611	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.859	LaR	29.859	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	13.194	LaR	13.194	Stufe 2
Liquide Mittel	103.833	LaR	103.833	Stufe 2
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.834.875	AmC	1.889.821	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	70.976	AmC	75.703	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	443.731	AmC	459.385	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.354	AmC	3.354	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.629	AmC	14.629	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	39.592	AmC	39.592	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 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 Marktzinses.

Die finanziellen Risiken des Konzerns (Zinsänderungsrisiko, Ausfallrisiko, Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko) haben sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2015 nicht wesentlich verändert.

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Wesentliche berichtspflichtige Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode waren nicht zu verzeichnen.

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, aufgrund 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, 10. Mai 2016



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

FINANZKALENDER DER TAG

VERÖFFENTLICHUNGEN

10. Mai 2016	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 1. Quartal 2016
17. Juni 2016	Hauptversammlung, Hamburg
28. Juni 2016	Capital Markets Day, Dresden
11. August 2016	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 2. Quartal 2016
10. November 2016	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2016

KONFERENZEN

25. – 26. Mai 2016	Kempen European Property Seminar, Amsterdam
01. Juni 2016	Kepler Cheuvreux Conference, Paris
09. Juni 2016	db Conference Corporate Access, Berlin
13. – 14. September 2016	UBS Best of Germany One on One Conference, New York
19. September 2016	Goldman Sachs & Berenberg German Conference, München
21. September 2016	Baader Investment Conference, München
29. September 2016	Société Générale Pan-European Real Estate Conference, London

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

Julia Mirow

Investor & Public Relations

Telefon +49 40 380 32-300

Telefax +49 40 380 32-388

ir@tag-ag.com

Der Zwischenbericht zum ersten Quartal 2016 liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

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