


Konzernkennzahlen nach IFRS

in TEUR	2008	(angepasst) 2007
A. Kennzahlen Konzerngewinn- und Verlustrechnung		
Umsatzerlöse	101.600	125.240
a) Grundstücksverkäufe	44.546	80.962
b) Vermietung	54.231	38.038
c) Dienstleistungen und übrige	2.823	6.240
EBITDA vor Neubewertungen	20.293	21.790
EBIT	-5.740	48.986
EBT	-42.134	28.980
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-32.056	18.733
Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich	-4.385	555
Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen	-36.441	19.288
Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen	-30.622	16.467
Ergebnis pro Aktie in EUR	-0,98	0,58
Dividende	0	0,10
B. Kennzahlen Konzernbilanz		
Bilanzsumme	839.297	882.261
Eigenkapital	254.180	306.513
Eigenkapitalquote	30,3 %	34,7 %
Finanzverbindlichkeiten	538.042	512.957
davon kurzfristig	130.062	217.377
Immobilienvolumen/Anlagevermögen	620.942	556.702
Immobilienvolumen/Umlaufvermögen	176.667	204.610
NAV je Aktie in EUR	7,37	9,19
C. Mitarbeiter		
Mitarbeiter	116	147
Weitere Konzerndaten		
Marktkapitalisierung zum 31.12.2008 in TEUR		64.807
Grundkapital in EUR		32.556.364,00
WKN/ISIN	830350/DE0008303504	
Anzahl der Aktien		32.556.364
Free Float		93 %
Börsensegment		SDAX

•• Inhalt

Vorwort des Vorstands	04
Kurzprofil und Konzernstruktur	08
Strategie	10
Immobilienmarkt	12
Portfolio	14
Wohnimmobilien	16
Gewerbeimmobilien	22
Beteiligungen	28
TAG-Aktie	32
Net-Asset-Value	35
Corporate Governance	36
Entsprechenserklärung	38
Bericht des Aufsichtsrats	39
Konzernlagebericht	43
• Überblick	43
• Der TAG-Konzern	44
• Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	45
• Bilanzierungsgrundlagen	48
• Ertragslage	48
• Geschäftsbereiche der TAG	52
• Finanz- und Vermögenslage	53
• Mitarbeiter	56
• Vergütungsbericht	57
• Übernahmerechtliche Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB	57
• Risikobericht	59
• Nachtragsbericht	64
• Ausblick	64
Konzernbilanz	66
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	68
Konzernkapitalflussrechnung	69
Konzerneigenkapitalentwicklung	70
Konzernsegmentbericht	71
Konzernanhang zum Abschluss	73
Bestätigungsvermerk	121
Finanzkalender / Kontakt	122

Vorwort des Vorstands



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

für die TAG Immobilien AG (nachfolgend TAG) präsentierte sich das Geschäftsjahr 2008 ambivalent. Im ersten Halbjahr hat die TAG mit dem Erwerb des VBL-Portfolios ihren Wohnimmobilienbestand weiter ausgebaut. Seit April 2008 erweitert Herr Hans-Ulrich Sutter, der das Finanzressort verantwortet, den Vorstand, und die Hauptversammlung hat im Juni erfolgreich den Weg für die Umbenennung des Unternehmens in „TAG Immobilien AG“ geebnet.

Ab dem zweiten Halbjahr 2008 ließ die Marktdynamik der zurückliegenden Jahre stark nach und die Transaktionen auf dem Immobilienmarkt kamen so gut wie zum Erliegen. Weltweit erfasste die Finanzmarktkrise fast alle Sektoren und Branchen des Wirtschaftslebens und breitete sich zu einer globalen Rezession aus – mit entsprechenden Folgen letztlich für die deutsche Immobilienbranche, denen sich auch die TAG nicht entziehen konnte. Das Unternehmen hat für das Gesamtjahr 2008 ein Ergebnis vor Steuern (EBT) aus fortgeführten Geschäftsbereichen von EUR -42,1 Mio. nach EUR 29,0 Mio. im Jahr

2007 erzielt. Das Konzernergebnis nach Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen beläuft sich auf EUR -32,1 Mio. nach EUR 18,7 Mio. im Jahr 2007. Ursache für die Verluste sind negative, nicht zahlungswirksame Marktwertveränderungen aus Neubewertungen von Immobilien und Beteiligungen. Trotz eines Anstiegs der Mieteinnahmen musste eine Wertkorrektur der Immobilien in Höhe von EUR -24,1 Mio. vorgenommen werden. Diese ist vornehmlich auf gestiegene kalkulatorische Liegenschaftszinsen, insbesondere im Bereich der Gewerbeimmobilien, zurückzuführen.

Das operative Geschäft konnte sowohl im Gewerbeimmobilienbereich als auch im Wohnimmobilienbereich verbessert werden. Die Mieterlöse erhöhten sich von EUR 38,0 Mio. in 2007 um 43 Prozent auf EUR 54,2 Mio. in 2008, und auch das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung legte um 52 Prozent zu, von EUR 22,5 Mio. auf EUR 34,3 Mio.

Die TAG hat ihr Geschäftsmodell und ihre Strategie vor dem Hintergrund der sich verändernden Parameter des deutschen Immobilienmarktes neu adjustiert. Der Fokus liegt auf Wohn- und Gewerbeimmobilien deutscher Metropolregionen wie Hamburg, Berlin, München und Leipzig, die sich durch gute, innerstädtische Lagen mit Wachstumspotenzial sowie langfristig positive Perspektiven auf dem deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt auszeichnen. Damit hat sich die TAG auf die sich verschärfenden Marktbedingungen eingestellt, um handlungsfähig zu bleiben und die sich bietenden Chancen des deutschen Immobilienmarktes erfolgreich zu nutzen. Dabei stehen die Erhaltung und Ausweitung von Synergien durch eine schlanke und effiziente Unternehmensstruktur sowie die Stärkung der Liquidität im Vordergrund.



Andreas Ibel



Hans-Ulrich Sutter

Auf der einen Seite hat die TAG ihre Aktivitäten im Vermietungsbereich ausgebaut und auf der anderen Seite Investitionen in Neubauten und Bestandsentwicklungsmaßnahmen stark eingeschränkt. Das Resultat ist eine erhebliche Reduzierung der Bauträgergeschäfte und Baumaßnahmen innerhalb des Konzerns. Ab dem zweiten Halbjahr 2008 wurden keine weiteren Neubauprojekte mehr angeschoben – mit Ausnahme der Projektentwicklung Stuttgart Südtor. Diese Anpassungen an die Konzernstruktur führten in 2008 zu Einmalkosten in Höhe von EUR 4,4 Mio.

Das Geschäftsmodell der TAG basiert auf einer soliden Finanzierungsstruktur und ausgewogenen Bilanzkennzahlen. Mit einem Loan to Value (LTV) von 67 Prozent und einer Eigenkapitalquote von etwas über 30 Prozent weist die Gesellschaft eine im Branchenvergleich solide Bilanzrelation auf und ist weiterhin ausreichend finanziert. Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31.12.2008 auf EUR 839,3 Mio. nach EUR 882,3 Mio. zum 31.12.2007.

Die TAG lässt Chancen zur Optimierung der Passivseite nicht ungenutzt. Das Unternehmen steht in Verhandlungen mit deutschen Banken, um fällige Prolongationen neu zu verhandeln oder das gegenwärtig günstige Zinsumfeld auch für neue Kredite mit verbesserten Konditionen zu nutzen. Das wird sich sowohl positiv auf den Cashflow als auch auf die Kosten der TAG auswirken. Trotz der schwierigen Finanzierungssituation der Banken ist sichergestellt, dass sämtliche Kredite der TAG turnusmäßig prolongiert werden können.

Die Zinsentwicklung, besonders im 4. Quartal 2008, hat für die TAG Spielräume eröffnet, die sich für das Jahr 2009 mit einer niedrigeren Zinsbelastung auswirken können.

Im Bereich der Neubewertungen, die einmal jährlich im Rahmen der Ermittlung der Marktwerte der Immobilien durch externe Gutachter festgestellt werden, kam es vor dem Hintergrund der weltweiten Wirtschaftskrise zu Abwertungen der Marktwerte im Gewerbeimmobilienbereich um -4,4 Prozent und im Wohnimmobilienbereich um -1,7 Prozent. Diese Anpassungen der Marktwerte haben keine Auswirkungen auf die Finanzierungsstruktur und sind nicht liquiditätswirksam, sondern spiegeln die geänderten Bewertungsansätze wider und erreichen aufgrund der anzuwendenden IFRS-Rechnungslegung unmittelbar das Ergebnis.



Herrengaben, Hamburg

Aufgrund der Qualität des Portfolios, das sich aus Bestandsimmobilien an attraktiven Lagen deutscher Metropolregionen mit Wachstumspotenzial zusammensetzt, bewegen sich die Anpassungen im Branchenvergleich auf niedrigem Niveau.

Die TAG hat trotz eines Verlustes im Geschäftsjahr 2008 und der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen das operative Geschäft weiter verbessert. So konnten im Vermietungsgeschäft, das auch im laufenden Jahr weiter optimiert werden soll, Leerstände weiter abgebaut und durch aktives Mietmanagement die im Rahmen von möglichen Mieterhöhungen realisierten Mietsteigerungspotenziale durchgeführt werden. Nach dem Einbruch der Verkaufsaktivitäten im vierten Quartal 2008 hat die TAG Anfang 2009 diese wieder ausgebaut und über insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser sowie Wohnungen und Reihenhäuser für rund EUR 30,0 Mio. Verträge notariell beurkundet. Die vor dem Hintergrund der Wirtschaftskrise

erzielten positiven Verkaufsrenditen unterstreichen die Qualität des TAG-Portfolios. Darüber hinaus zeigen die erfolgreichen Verkäufe, dass die Immobilie auf dem Anlagemarkt eine neue Wertschätzung von Sachwerten bei Privatinvestoren erfährt und diese damit langfristig zu einer Wiederentdeckung von Immobilien zurückgefunden haben – soweit die Immobilien attraktive Lagen aufweisen und stabile Cashflows generieren. Im Rahmen der Immobilienverkäufe hat die TAG durch die gezielte Ansprache kleinerer bis mittlerer Privatinvestoren, die an Objekten mit lokalen Bezügen auf dem deutschen Markt interessiert sind, neue Käuferkreise erschlossen und wird insbesondere in 2009 den Verkauf von Immobilien weiter ausbauen.

Für die TAG ist es in diesen schwierigen Zeiten wichtig, ihre Wettbewerbsfähigkeit weiter zu verbessern und im Interesse aller Aktionäre und Investoren Verantwortungsbewusstsein zu zeigen. Mit der Neufokussierung ihrer Strategie sowie der Kosteneinsparungen im Sach- und Personalbereich hat die TAG bereits Ende 2008 begonnen und wird diese Entwicklung auch in 2009 konsequent fortsetzen. Die TAG steht mit ihren, in diesem negativen Umfeld erzielten, operativen Verbesserungen auf einer soliden Basis, um die vor ihr liegenden Herausforderungen zu bewältigen.

Dabei bleibt die TAG zuversichtlich, durch die Reduzierung der Kosten, insbesondere durch einen verstärkten Leerstandsabbau, und ihre solide Finanzierungsstruktur sowie der konsequenten Steigerung der Mieterträge aus dieser Krise erfolgreich und gestärkt hervorzugehen. Die TAG wird die sich abzeichnende Konsolidierung innerhalb des deutschen Immobilienmarktes dafür nutzen, um das Portfolio weiterzuentwickeln. Hierbei kann die TAG auf die Kompetenz ihrer Mitarbeiter sowie die bewährte Konzern- und Organisationsstruktur bauen. Zusammen mit diesen Vorgaben sowie unter der Prämisse einer strikten Kostenkontrolle ist die TAG zuversichtlich, ihre Positionierung auf dem deutschen Immobilienmarkt weiter zu stärken.

Herr Flint ist mit Wirkung zum 31. März 2009 aus dem Vorstand der TAG Immobilien AG ausgeschieden. Aufsichtsrat und Vorstand der TAG danken Herrn Flint für die gute und konstruktive Zusammenarbeit der letzten Jahre.

Angesichts der zuvor skizzierten Unsicherheiten in Bezug auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist eine verlässliche Prognose für das laufende Geschäftsjahr nur schwierig zu treffen. Die TAG ist mit einem soliden Geschäftsmodell, der Diversifizierung des Portfolios und einem Immobilienbestand in guten, urbanen Lagen deutscher Metropolen gut aufgestellt. Das Unternehmen geht davon aus, dass im Geschäftsjahr 2009 liquiditätssteigernde Maßnahmen sowie kontinuierliche Finanzierungsverhandlungen im Vordergrund seiner Geschäftsaktivitäten stehen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Ibel



Hans-Ulrich Sutter

Kurzprofil und Konzernstruktur



Fokussierung auf den deutschen Immobilienmarkt

Die TAG Immobilien AG ist ein im SDAX börsennotiertes Immobilienunternehmen mit über 125-jähriger Geschichte und Holding des TAG Konzerns. Über seine Beteiligungen bündelt das Unternehmen alle Aktivitäten rund um die Immobilie und ist sowohl im Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt als auch auf dem Dienstleistungssektor tätig. Hierbei liegt der Fokus auf Investitionen in Immobilien in guten, urbanen Lagen deutscher Metropolen. Neben der Konzernzentrale in Hamburg bestehen Niederlassungen in Berlin und München – den Hauptstandorten des Portfolios.

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (100%)

Das Gewerbeimmobilien-Portfolio der TAG ist in der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (Pre-REIT-Status) gebündelt. Basis sind Bestandsobjekte in Metropolregionen wie München und Hamburg sowie dem Rhein-Main-Gebiet. In der derzeitigen wirtschaftlichen Situation, die von der Krise am Finanzmarkt dominiert wird, ist für die TAG die Realisierung des REITs der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft von untergeordneter Bedeutung. Die TAG hält aber nach wie vor an den REIT-Plänen für diese Gesellschaft fest.

Bau-Verein zu Hamburg Aktiengesellschaft (71%)

Die Aktivitäten im Bereich Wohnimmobilien werden in der Bau-Verein zu Hamburg AG gebündelt. Ihr Kerngeschäft ist die Bestandshaltung und -entwicklung von Wohnanlagen in etablierten Lagen deutscher Metropolstandorte. Die Entwicklung von Neubauprojekten wurde in 2008 nicht weiter forciert, die laufenden Projekte abgeschlossen. Ziel ist es, den eigenen Bestand durch Zukäufe von Wohnimmobilien nachhaltig zu stärken und durch ein aktives Portfoliomanagement die zu realisierenden Mietsteigerungen sowie Kostenoptimierungen zu erzielen.

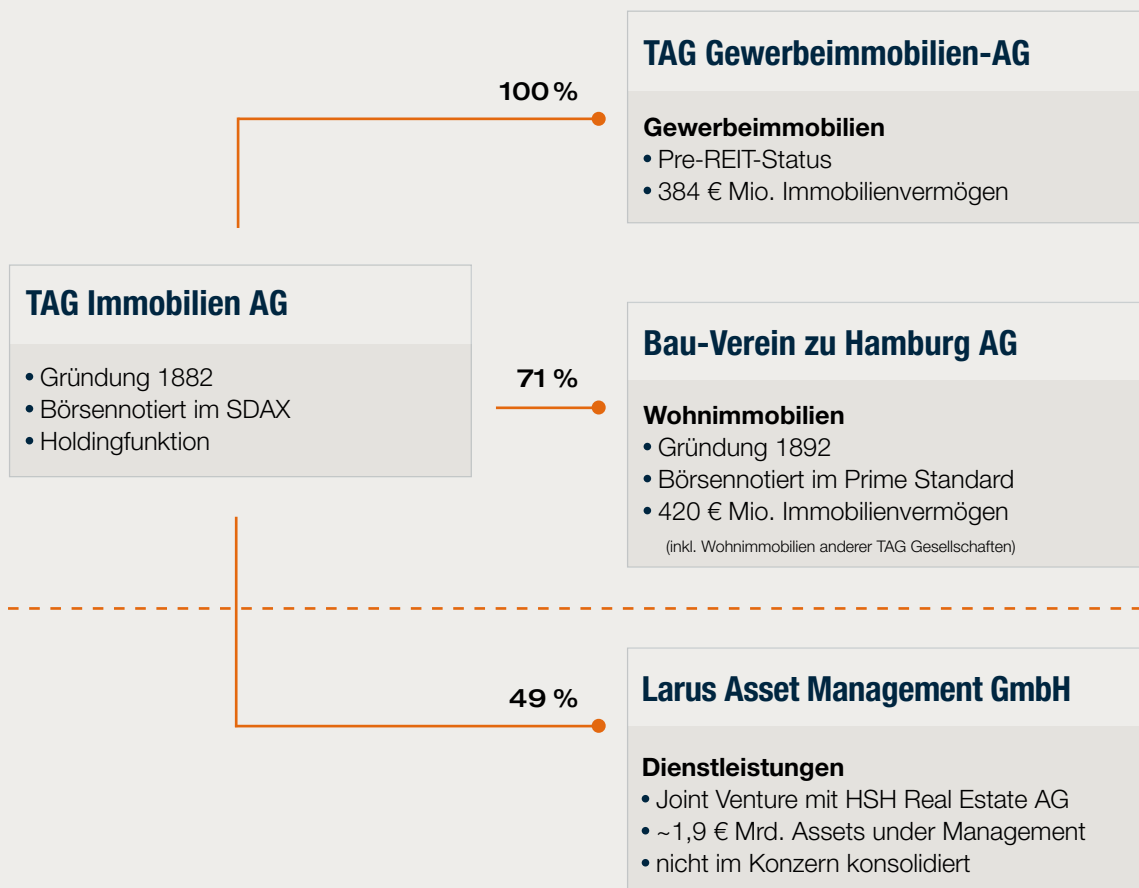
Larus Asset Management GmbH (49%)

Die Larus Asset Management GmbH als Beteiligung des Konzerns bietet die komplette Servicepalette des Immobilienmanagements, vom Asset Management über das Property Management bis hin zum Development (Projektmanagement) von Immobilien. Die Gesellschaft wurde im Dezember 2007 als Joint Venture der HSH Real Estate AG und der TAG Immobilien AG gegründet. Der Schwerpunkt der Verwaltung liegt auf gewerblich genutzten Objekten. Die Larus Asset Management GmbH wird nicht in der Bilanz der TAG konsolidiert.



Dalbek-Hof, Börsen bei Hamburg

⌘ TAG-Konzernstruktur



Die Strategie der TAG

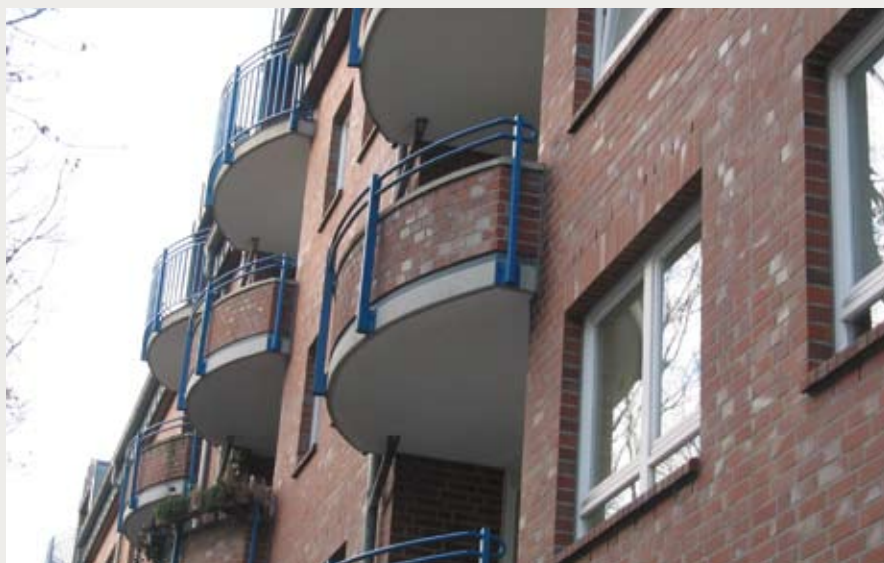


Anpassung von Strategie und Geschäftsmodell an die aktuelle Marktsituation

In den letzten Jahren hat die TAG durch die konsequente Umsetzung der Strategie ihr Immobilienportfolio nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut. Profitiert hat das Unternehmen insbesondere im Jahr 2007 von der insgesamt positiven Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage sowie der guten Branchenentwicklung. Auch in Zukunft hat das Geschäftsmodell festen Bestand, die strategische Bedeutung der stabilen Geschäftsbereiche überzeugt. Die Schwerpunkte innerhalb der Geschäftsfelder bedürfen jedoch immer der Anpassung an die jeweilige Marktsituation. Als Resultat der weltweiten Finanzkrise wurde innerhalb des Konzerns das Geschäftsfeld reduziert, in dem alle Bauträgergeschäfte und Baumaßnahmen gebündelt sind, und schon in 2008 keine zusätzlichen Neubauprojekte mehr begonnen – bis auf diejenigen, deren Finanzierung im Vorfeld gesichert war. Exemplarisch ist hier das Projekt Stuttgart Südtor zu nennen, welches innerhalb des vorliegenden Geschäftsberichts im Bereich der Wohn-/Gewerbeimmobilien detailliert vorgestellt wird.

So realisierte die TAG die vorhandenen Wachstums- und Wertschöpfungspotenziale und steigerte darüber hinaus durch aktives Portfoliomanagement den Wert und die Ertragskraft der im Bestand befindlichen Immobilien. Zugleich wurde das Portfolio um strategisch weniger bedeutende Objekte bereinigt, um nach vollendeter Wertschöpfung oder bei günstiger Gelegenheit Gewinne zu realisieren. Die erfolgreiche Realisierung der Strategie basiert auf der langjährigen Erfahrung und der umfassenden Marktkenntnis des Unternehmens.

Die TAG hat bislang die Chancen des deutschen Immobilienmarktes für den Ausbau und die Diversifizierung des Geschäftsmodells in mehrere Segmente genutzt und weiter optimiert. Damit ist das Unternehmen auch vor dem Hintergrund einer Krise für zukünftige Herausforderungen gut aufgestellt.

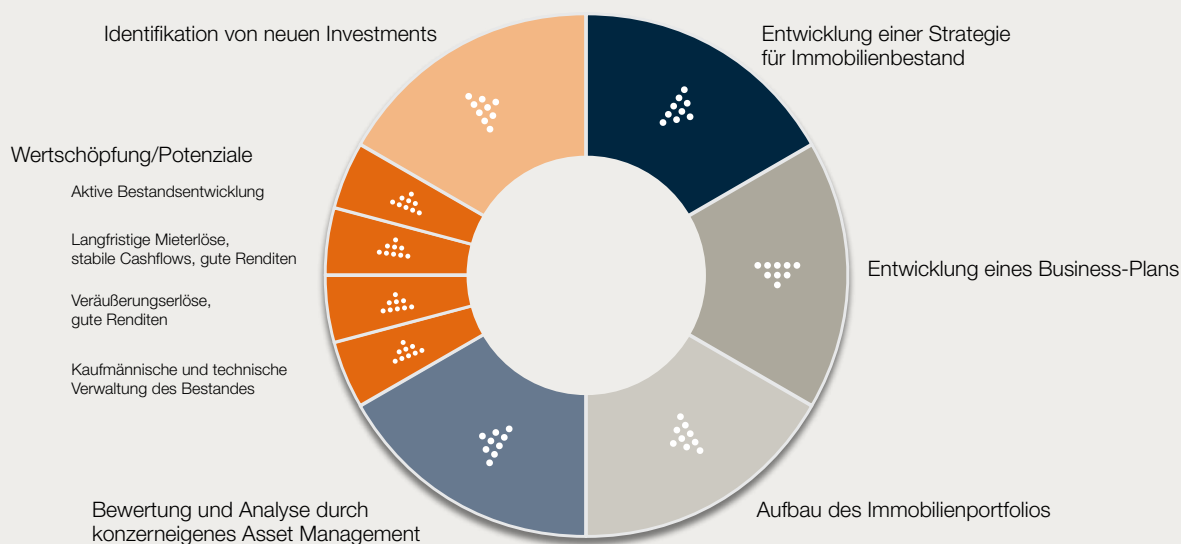


Oelkersallee, Hamburg

Fokus Bestandshaltung und Asset Management

Im strategischen Fokus des abgelaufenen Geschäftsjahres stehen nach wie vor Immobilien in deutschen Metropolregionen wie Hamburg, Berlin und München, die sich durch gute, innerstädtische Lagen mit Wachstumspotenzial sowie langfristig positive Perspektiven auf dem deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt auszeichnen. Durch aktives Asset Management und gezielte Bestandsentwicklungsmaßnahmen einzelner Objekte realisiert die TAG sukzessive die vorhandenen Potenziale, die unmittelbar zur Steigerung der Mieterträge führen. Grundsätzlich steht die Generierung von stabilen Cashflows und attraktiven Renditen im Zentrum der Unternehmensaktivitäten.

Wertschöpfungsprozess – Potenziale realisieren



Der deutsche Immobilien- markt



Immobilienmarkt

Die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes ist nach wie vor vorhanden, und trotz Finanzmarktkrise und Rezession locken Großstädte wie Hamburg und München die Investoren europaweit nach Deutschland. Dies belegt eine von PricewaterhouseCoopers (PwC) und dem Urban Land Institute (ULI) unter 500 Immobilienexperten durchgeführte Studie. Gleich zwei deutsche Städte, nämlich München und Hamburg, belegen in der europäischen Rangliste die ersten Plätze und schneiden somit hinsichtlich Renditeerwartungen und Risiko-beurteilung hervorragend ab. Während München im Vorjahr noch auf Platz vier lag, wird in der aktuellen Studie der private Wohnungsmarkt als besonders attraktiv eingeschätzt. Die Hansestadt

verbesserte sich von Platz drei auf Platz zwei, und Berlin und Frankfurt belegen Platz neun und zehn. Berlin konnte seinen Platz halten, Frankfurt hingegen verschlechterte sich von Platz sieben auf Platz zehn. Verantwortlich für diesen Rückgang sei die Finanzmarktkrise und der gesättigte Büroimmobilienmarkt in der Mainmetropole. Ferner befinden sich unter den Top 10 die europäischen Metropolen Istanbul auf Platz drei, Zürich auf Platz vier (Vorjahr Platz 17), London auf Platz fünf (Vorjahr Platz 15), Vorjahressieger Moskau auf Platz sechs, Helsinki auf Platz sieben und Paris auf Platz acht (Vorjahr Platz 5). (Quelle: PricewaterhouseCoopers/Urban Land Institute, Februar 09)

Das Rating spiegelt sehr deutlich die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes wider und bestätigt die Investitionsstrategie der TAG mit ihrem Portfolio in die drei renditestärksten Städte Hamburg, München und Berlin.



William-Zipperer-Straße, Leipzig

Deutscher Immobilien-Klimaindex

Der auf makroökonomischen Daten (wie Miet-/Kaufpreisentwicklung und Investitionsvolumina) basierende Immobilien-Konjunktur-Index, der die Branchenstimmung in Deutschland abbildet, stürzte innerhalb des vergangenen Jahres um 63 Prozent ab und erreichte im Dezember 2008 mit 40,7 Punkten seinen Jahrestiefpunkt. Am meisten gelitten haben Büroimmobilien mit aktuell 25 Zählern von 110 und der Einzelhandelsbereich mit 39 Zählern – vormals 105 im Januar 2008. Hier zeigen sich die Folgen der negativen Wirtschaftsentwicklung mit steigenden Leerständen und Insolvenzen. Wohnimmobilien hingegen erweisen sich als stabiles Segment aufgrund konstanter Cashflows und günstiger Refinanzierungsmöglichkeiten. Gleichzeitig mit der Veränderung des Marktgeschehens ist auf Investorenmenseite ein Wandel der Finanzierungsparameter zu beobachten: an Stelle kurzfristig agierender Investoren mit hohen Fremdkapitalanteilen tritt eine konservative Geschäftspolitik mit hohem Eigenkapitalanteil, langfristigen Anlageperspektiven und weniger spekulativen Zielen. Angesichts der schwierigen Zeiten wird die Bedeutung von Immobilien als sichere und überschaubare Anlageform zunehmen, da aufgrund des niedrigen Neubauvolumens steigende Mieten samt wachsender Renditen garantiert scheinen. (Quelle: King Sturge, 27. Januar 08)

Dies sind in Krisenzeiten wiederum positive Signale für eine neue Wertschätzung der Immobilien als Sachwert und sichere Geldanlage. Die TAG ist ebenfalls von Immobilien als Investments und zur Generierung von stabilen Cashflows überzeugt. Darüber hinaus kommt dem Asset Management eine immer wichtigere Rolle zu, das die TAG schon im abgelaufenen Geschäftsjahr optimiert hat und auch in 2009 weiter forciert.

Portfoliobericht

2008



Portfolio Gesamt

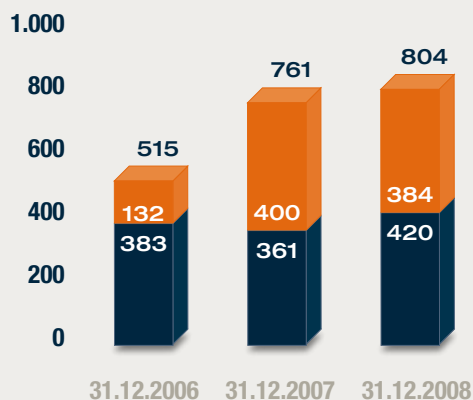
Die TAG Immobilien AG hält ihr Immobilienportfolio in guten, urbanen Lagen deutscher Metropolen. Die Diversifizierung des Portfolios sichert auf der einen Seite stabile Mieteinnahmen aus dem Wohnimmobilienbereich und auf der anderen Seite einen höheren Cashflow aus dem Gewerbeimmobilienbereich. Ein Überblick über die wesentlichen Kennzahlen des gesamten Portfolios ist auf den folgenden Seiten dargestellt.

Portfolio Gesamt

	31.12.2008	31.12.2007
Gesamt		
Einheiten	5.586	4.811
Fläche in m ²	716.914	598.073
Immobilienvolumen lt. Bilanz in Mio. EUR	804	761
Immobilienvolumen lt. Bilanz in EUR/m ²	1.121	1.274
Wohnen		
Einheiten	5.555	4.779
Fläche in m ²	382.675	306.162
Immobilienvolumen lt. Bilanz in Mio. EUR	404	344
Immobilienvolumen lt. Bilanz in EUR/m ²	1.056	1.125
Gewerbe		
Einheiten	31	32
Fläche in m ²	334.239	291.911
Immobilienvolumen lt. Bilanz in Mio. EUR	384	400
Immobilienvolumen lt. Bilanz in EUR/m ²	1.149	1.370
Grundstücke		
Fläche in m ²	268.190	245.835
Immobilienvolumen lt. Bilanz in Mio. EUR	16	17
Immobilienvolumen lt. Bilanz in EUR/m ²	59	70

•• Entwicklung des Immobilienvolumens*

Volumen in EUR Mio.

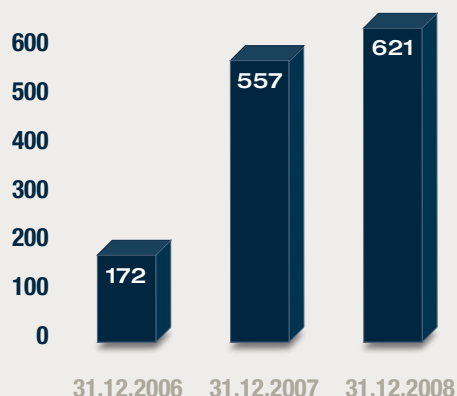


- Portfolio Gewerbeimmobilien inkl. Grundstücke
- Portfolio Wohnimmobilien inkl. Grundstücke

* Bilanzieller Wert. Renditeliegenschaften, Grundstücke mit unfertigen/fertigen Bauten und EUR 5,6 Mio. zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände.

•• Entwicklung der Renditeliegenschaften*

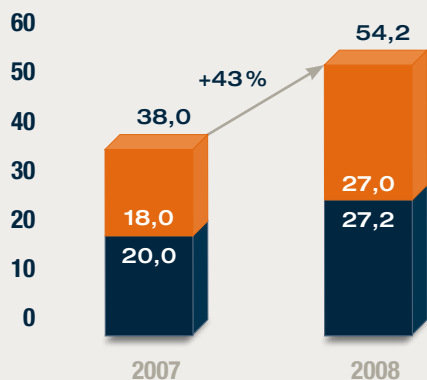
Volumen in EUR Mio.



* Marktwert gemäß externer Wertgutachten.

•• Mieterlöse nach Geschäftsbereichen

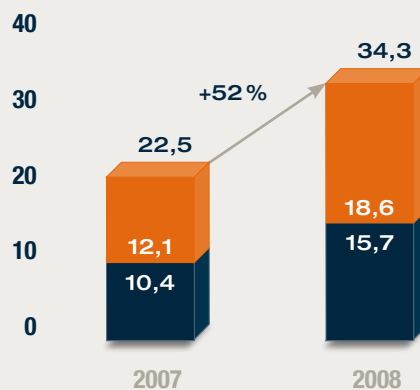
in EUR Mio. inkl. Umlagen



- Wohnen
- Gewerbe

•• Mietergebnis nach Geschäftsbereichen

in EUR Mio.



- Wohnen
- Gewerbe



Rambachstraße, Hamburg

Geschäftsfeld Wohnimmobilien



Wohnimmobilienmarkt Deutschland

Parallel zum Gesamtmarkt ist die Finanzkrise auch am Wohnimmobilienmarkt nicht spurlos vorübergegangen. Die Immobilienberater Cushman & Wakefield ermittelten für 2008 einen Rückgang des Transaktionsvolumens um 57 Prozent und der gehandelten Wohneinheiten um 44 Prozent. In absoluten Zahlen entspricht dies 150.000 verkauften Wohneinheiten mit einem Volumen von EUR 6,1 Mrd. Analog zum Büroimmobilienmarkt wurde auch der Wohnimmobilienbereich von kleinvolumigen Verkäufen mit höchstens 2.500 Wohneinheiten dominiert – bedingt durch die erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten.

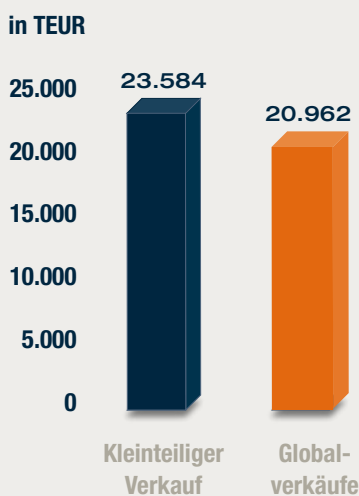
Bei der Prognose für 2009 bleiben die Experten von Cushman & Wakefield verhalten. Aktuell gibt es viele Angebote für kleinere bis mittelgroße Portfolios auf dem Markt. Denn für die weitere Entwicklung der Investmentmärkte ist entscheidend, wann die Banken ihre Zurückhaltung bei der Finanzierung aufgeben und wie sich die Finanzierungskosten in den kommenden Monaten darstellen. (Quelle: Haufe online, 13. Januar 09)

Verkäufe – Wechsel in der Zielgruppe

Analog zum Transaktionsvolumen hin zu eher kleinvolumigen Objekten im unteren Millionenbereich hat sich auch der aktive Käuferkreis geändert: Käufer und Kaufinteressenten sind überwiegend regional ansässige Privatinvestoren. Sie erwerben Wohnimmobilien als Selbstnutzer oder als sichere Anlageform für die Altersvorsorge. Von dem veränderten Käuferverhalten hat die TAG trotz Krise profitiert – auch wenn die Verkaufserlöse aus 2008 weit unter den erfolgreichen Verkäufen aus 2007 lagen. Das Unternehmen erzielte in 2008 aus Verkäufen von Wohnimmobilien EUR 34,5 Mio. In Berlin, Hamburg und München wurden 212 Einheiten mit insgesamt 26.445 m² für durchschnittlich 1.307 EUR/m² verkauft.

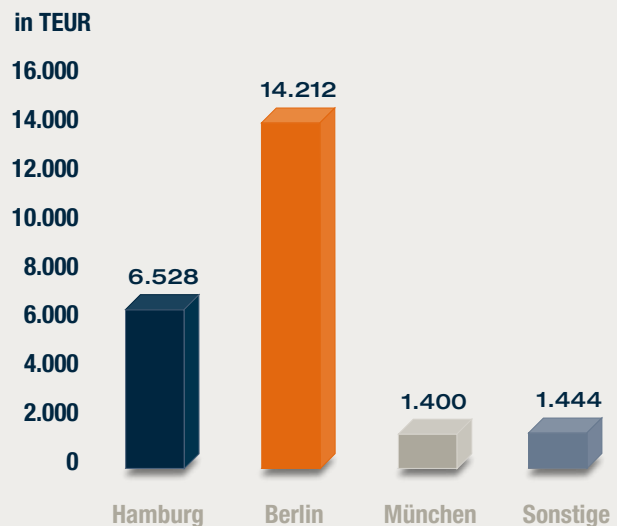
Ihre Verkaufsaktivitäten hat die TAG auch Anfang 2009 weiter fortgeführt und Verträge für insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser, mehrere Wohnungen und Reihenhäuser über insgesamt EUR 30,0 Mio. notariell beurkundet. Die vor dem Hintergrund der Wirtschaftskrise erzielten positiven Verkaufsrenditen unterstreichen die Qualität des TAG-Portfolios und das erfolgreiche Asset und Property Management des Unternehmens.

Verkaufsumsätze 2008



- Verkaufspreis: 2.077 EUR/m²
- Verkaufspreis: 1.153 EUR/m²

Verkaufsumsätze 2008 nach Regionen Kleinteiliger Verkauf



- Verkaufspreis: 1.777 EUR/m²
- Verkaufspreis mittlere Ausstattung: 1.316 EUR/m², Verkaufspreis hochwertige Ausstattung: 2.845 EUR/m²
- Verkaufspreis: 2.850 EUR/m²
- Verkaufspreis: 1.088 EUR/m²

Mieterlöse und Mietergebnis im Bereich der Wohnimmobilien

Die Mieterlöse konnten in 2008 um 43 Prozent auf EUR 54,2 Mio. (Vorjahr: EUR 38,0 Mio.) gesteigert werden. Davon wurden EUR 27,2 Mio. im Bereich der Wohnimmobilien generiert. Das Mietergebnis beträgt im Segment Wohnen nach Abzug der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung EUR 15,7 Mio. nach EUR 10,4 Mio. in 2007, was ebenfalls einer Steigerung von über 50 Prozent entspricht. Das gute operative Ergebnis spiegelt das erfolgreiche Property und Asset Management des Unternehmens wider. Weitere Optimierungen zu einer kontinuierlichen Verbesserung des Mietergebnisses wurden bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr umgesetzt und sollen in 2009 zu einer langfristigen Wertsteigerung führen. Hierzu gehören die im Rahmen von Mietspiegelanpassungen möglichen Mieterhöhungen und gezielte kleinere Bestandsentwicklungsmaßnahmen, die zu einer Wertsteigerung der Immobilien und gleichzeitig zu höheren Mieten und zum Abbau von Leerständen führen. So konnte durch ein aktives Portfoliomanagement die durchschnittliche annualisierte Netto-Kaltmiete (Istmiete ohne Umlagen) von 5,47 EUR/m² in 2007 auf 5,98 EUR/m² in 2008 gesteigert werden.

Erwerb eines renditestarken Wohnimmobilienportfolios im Juni 2008

Im Juni 2008 hat die TAG über den Bau-Verein von der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) ein renditestarkes Wohnimmobilienportfolio mit 1.250 Wohneinheiten und einer Gesamtmietfläche von rund 82.000 m² erworben. Die insgesamt 20 Objekte befinden sich in den Metropolregionen Hamburg, Berlin, Rhein-Main sowie in Süddeutschland. Das akquirierte Portfolio zeichnet sich durch attraktive Cashflows aus und ist bereits zum Ende des zweiten Quartals in die Bilanz der TAG übergegangen.

In 2008 hat die TAG auch aus dem VBL-Portfolio einige Objekte veräußert, um ihr Portfolio zu optimieren. So verkaufte die TAG Wohnimmobilien in Freiburg, Rastatt und Essen sowie ein Objekt in Karlsruhe. Hierbei lagen die durchschnittlichen Verkaufserlöse mit rund EUR/m² 880 deutlich über dem Ankaufspreis von rund EUR/m² 730 im Juni 2008.

Das Wohnimmobilienportfolio der TAG umfasst zum 31.12.2008 rund 5.600 eigene Einheiten in guten urbanen Lagen mit Schwerpunkt in Hamburg, Berlin und München. Der Anteil der Wohnimmobilien am gesamten Immobilienvolumen des TAG Konzerns konnte in 2008 auf EUR 420 Mio. erhöht werden – nach EUR 361 Mio. Ende 2007.

Darüber hinaus verantwortet das Unternehmen das Property und Asset Management für rund 5.400 fremde Wohn- und Geschäftsimmobilien. Die TAG ist mit ihrem Portfolio in Märkten mit positiver Wirtschaftsentwicklung und steigenden Bevölkerungszahlen vertreten und profitiert auch in Krisenzeiten von dem an guten Lagen stattfindenden Wachstum. Ziel ist es weiterhin, den eigenen Bestand durch Zukäufe nachhaltig zu stärken und mit Verkäufen das Portfolio zu optimieren und Liquidität zu generieren.



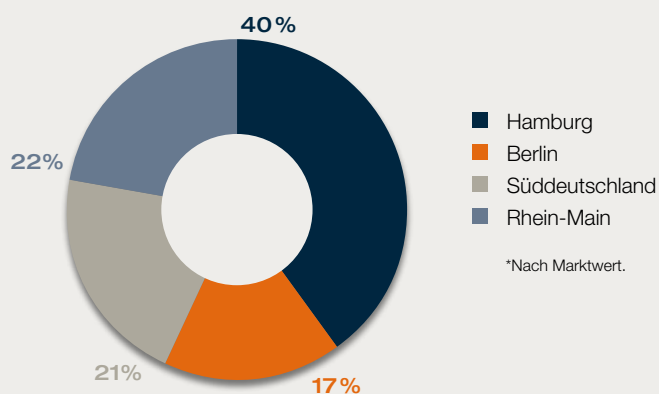
Lindengarten, Leipzig

⊘ Kennzahlen VBL-Paket

	Ankauf Juni 2008	Verkäufe 2008
Anzahl Gebäude	20	4
Wohneinheiten	1.250	119
Fläche in m ²	81.676	8.191
Nettokaltmiete annualisiert in TEUR	5.203	516
Nettokaltmiete in EUR/m ²	5,31	5,25
Ankaufs/Verkaufspreis (bei Ankauf inkl. Erwerbsnebenkosten) in TEUR	59.680	7.225
Ankaufs/Verkaufspreis (bei Ankauf inkl. Erwerbsnebenkosten) in EUR/m ²	731	882
Faktor	11,5	14,0

Im 1. Quartal 2009 wurden bereits drei weitere Gebäude mit 189 Einheiten und einem Volumen in Höhe von TEUR 8.265 verkauft.

⊘ VBL-Paket – Aufteilung nach Regionen*

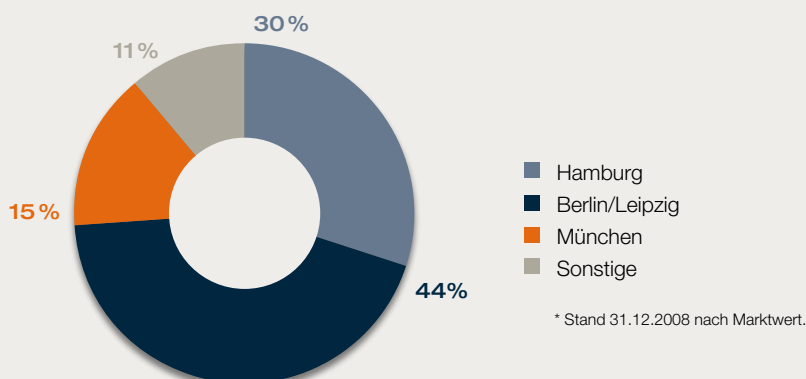


Wohnen

	Hamburg	Berlin/Leipzig	München	Sonstige	Summe
Einheiten und Flächen					
Einheiten	1.757	2.518	501	779	5.555
Fläche in m ²	101.446	159.734	33.298	58.047	352.525
Fläche in Projektentwicklung m ²		7.119		23.031	30.150
Gesamtfläche	101.446	166.852	33.298	81.078	382.675
durchschn. Größe je Einheit in m ²	57,74	63,44	66,46	74,52	63,46
Vermögen					
Bilanzieller Wert der Immobilien in TEUR	121.154	179.908	62.193	40.754	404.009
Bilanzieller Wert der Immobilien in EUR/m ²	1.194	1.078	1.868	503	1.056
Marktwert des Vermögens in TEUR	126.870	187.185	64.321	46.570	424.946
Marktwert der Immobilien in EUR/m ²	1.251	1.122	1.932	574	1.110
Mieten und Leerstand					
Vermietete Fläche in m ²	95.795	121.562	29.907	52.557	299.821
Leerstand zur Vermietung in m ²	3.752	16.012	2.984	1.238	23.986
Leerstand (auf Gesamtfläche)	1,0 %	4,2 %	0,8 %	0,3 %	6,3 %
Leerstand zum Verkauf in m ²	1.899	22.161	407	4.252	28.718
Leerstand (auf Gesamtfläche)	0,5 %	5,8 %	0,1 %	1,1 %	7,5 %
Leerstand investiv in m ² (inkl. bereits vermieteter Flächen)		7.119		23.031	30.150
Leerstand (auf Gesamtfläche)		1,9 %		6,0 %	7,9 %
Der investive Leerstand ist aufgrund von Entwicklungsaktivitäten entstanden. Dabei sind 23.031 m ² der Projektentwicklung Stuttgart Südvor zuordnen. Fertigstellung des Projektes mit Mischbebauung Wohnen/Gewerbe ist Ende 2010. Über 70 Prozent der Gewerbeflächen sind bereits vermietet. Weitere Revitalisierungsmaßnahmen für Wohngebäude in Berlin/Leipzig mit einer Fläche von 7.119 m ² werden im 2. Quartal 2009 abgeschlossen. Der Vermietungsstand beträgt rund 80 Prozent.					
Annualisierte Netto-Istmierte in TEUR*	7.485	7.849	3.661	2.519	21.514
Netto-Istmierte in EUR/m ²	6,51	5,38	10,20	3,99	5,98

* Ermittlung der annualisierten Istmierte auf Basis des Immobilienbestandes zum 31.12.2008.

Wohnimmobilienbestand nach Regionen*



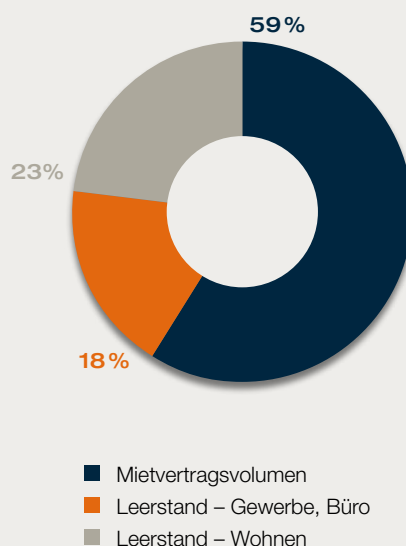


Stuttgart „Südtor“ – Innenhofansicht

Stuttgart Südtor – Anspruchsvolles Projekt in Stuttgarter Citylage

Die Errichtung des architektonisch anspruchsvollen Gebäudekomplexes in direkter Nähe zum Marienplatz in der Stuttgarter Innenstadt ist in vollem Gange. Neben der gesicherten Finanzierung des Projektes folgte nach Vorlage der Baugenehmigung im Oktober 2008 der Baubeginn. Auf einer Fläche von rund 6.700 m² entsteht bis Mitte 2010 ein gemischt genutztes Stadtquartier mit einer Gesamtmietfläche von rund 23.000 m². Die TAG realisiert im Rahmen dieser Projektentwicklung ein internationales Hotel, zwei Einzelhandelsmärkte, ein Bürogebäude und innerstädtisches Wohnen auf hohem Niveau. Bereits vor dem Baubeginn waren 70 Prozent der gewerblichen Flächen langfristig vermietet. Die attraktiven Eckdaten dieses Mischkonzepts sowie die begrenzten Baulandreserven in Stuttgarter Citylage sind einmalig und zeichnen das Projekt aus. Des Weiteren sind sie nahezu ein Garant für langfristiges Wertsteigerungspotenzial in einer prosperierenden Metropole. Das Investitionsvolumen der Projektentwicklung beläuft sich auf rund EUR 50,0 Mio. und basiert auf einer gesicherten Finanzierung über die gesamte Realisierungsdauer bis zur geplanten Fertigstellung Ende 2010.

Verteilung Mieterlöse*



* Berechnungsbasis: Nettokaltmiete inkl. Tiefgarage.

Mit der Vermietung der Wohnungen wird 6 Monate vor Fertigstellung begonnen. Zahlreiche Anfragen von Mietinteressenten liegen bereits vor.

Geschäftsfeld Gewerbe- immobilien



Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland

Der Umsatz der Büroflächenvermietung in den großen deutschen Städten wie Berlin, Düsseldorf, Essen Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart verzeichnet in 2008 laut Atisreal einen Rückgang um 5,2 Prozent auf 3,5 Mio. m². Im Gegensatz zu den vergangenen Jahren war gerade das vierte Quartal sehr schwach. Für 2009 wird mit einem Rückgang auf das Niveau von 2005 gerechnet. Bei den Spitzenmieten wurde – mit Ausnahme von Berlin, Frankfurt und Leipzig – im Durchschnitt ein Anstieg von 4 Prozent festgestellt. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Mieten ihre Höchststände erreicht haben und ab dem zweiten Halbjahr 2009 möglicherweise sinken werden. (Quelle: IZ, 7. Januar 2009) Trotz dieser negativen Aussichten sind die deutschen Bürozentren relativ stabil und von der bevorstehenden europaweiten Rezession vergleichsweise weniger stark betroffen als die europäischer Nachbarländer. So prognostiziert eine Untersuchung der Deutsche Bank-Tochter Rreef einen Rückgang der Bürospitzenmieten in London, Madrid und Dublin bis 2010 gegenüber 2007 um zweistellige Prozentsätze, während diese sich in den deutschen Metropolen Hamburg, Frankfurt und München voraussichtlich nur um 5 Prozent reduzieren werden. (Quelle: IZ, 7. Januar 09)

Beim Transaktionsvolumen im Bereich der Gewerbeimmobilien war im vergangenen Jahr gegenüber dem Rekordjahr 2007 ein erheblicher Rückgang zu verzeichnen. Gemäß des Immobilienberaters Atisreal hat sich der Umsatz von Gewerbeimmobilien in Deutschland mit EUR 20,7 Mrd. um 65 Prozent gegenüber 2007 reduziert. In den wichtigsten deutschen Büro-

standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Köln und München wurde ein Transaktionsvolumen von EUR 9,2 Mrd. erzielt, was einem Rückgang um rund 70 Prozent gegenüber 2007 entspricht. Ursache für diesen starken Rückgang ist die Finanzkrise mit all ihren Auswirkungen – insbesondere den schwierigen Finanzierungsmöglichkeiten für Investoren und einer daraus resultierenden „Wait-and-see“-Strategie. Die Experten rechnen aufgrund der sehr schwierigen Finanzierungssituation nicht mit einer schnellen Erholung der aktuellen Lage und somit auch nicht mit vielen großen Transaktionen. Marktdominierend werden weiterhin Verkäufe mit einem Transaktionsvolumen bis zu EUR 5 Mio. sein. Dementsprechend verhalten ist ihre Prognose für 2009: Sie gehen davon aus, dass das Transaktionsvolumen für 2009 insgesamt leicht unter den Vorjahreswerten liegen wird und Investoren voraussichtlich erst im zweiten Halbjahr nach Preisanpassungen aktiv werden. Eine deutliche Verbesserung des Transaktionsvolumens wird erst für 2010 erwartet. (Quelle: Financial Times Deutschland, 8. Januar 09/IZ, 13./14. Januar 09)

Hinsichtlich der Preise von Gewerbeimmobilien ist davon auszugehen, dass sich Top-Objekte in guten Lagen der Bürometropolen und mit einer erstklassigen Ausstattung behaupten werden. Bei zweitklassigen Immobilien in B-Lagen hingegen, die zudem noch unter dem Druck der Banken in den nächsten Jahren verkauft werden müssen, müsse mit Preisabschlägen bis zu 50 Prozent gegenüber dem Preisniveau von 2007 gerechnet werden. Darüber hinaus könne die Zahl der Notverkäufe signifikant ansteigen. (Quelle: Welt online, 15. Januar 09; Handelsblatt, 10. Januar 09)



Businesspark B², Bartholomäusstraße, Nürnberg

Büroimmobilien in attraktiven urbanen Lagen Deutschlands

Im Fokus der TAG stehen langfristig vermietete Büroimmobilien an nachgefragten Wirtschaftsstandorten deutscher Metropolregionen wie Hamburg, München und der Rhein-Main-Region. Neben den guten Lagen zeichnen sich die Bestandsimmobilien durch eine überwiegend hochwertige Ausstattung, hohe Renditen, ein schnell zu realisierendes Entwicklungspotenzial und vor allem stabile Cashflows auf Basis langfristiger Mietvertragslaufzeiten aus.

Die TAG hat bislang erfolgreich die Chancen des deutschen Immobilienmarktes für den Aufbau und die Diversifizierung ihres Portfolios genutzt und dieses im letzten Jahr durch aktives Asset Management weiter optimiert. Damit ist das Unternehmen auch vor dem Hintergrund der Wirtschaftskrise für zukünftige Herausforderungen gut aufgestellt.

Ertragsstarke Objekte mit variierenden Mietvertragslaufzeiten und bonitätsstarken Mietern

Das Gewerbeimmobilienportfolio des TAG Konzerns umfasst ertragsstarke Objekte mit variierenden Mietvertragslaufzeiten und bonitätsstarken Mietern. Zu den Top 5-Mietern im Gewerbeimmobilienbereich zählt die Siemens AG, gefolgt von dem Land Niedersachsen, der Stadt Wuppertal, der Linde GmbH & Co. KG sowie der Kratzer Automation.

⊘ Top 5-Gewerbemieter*

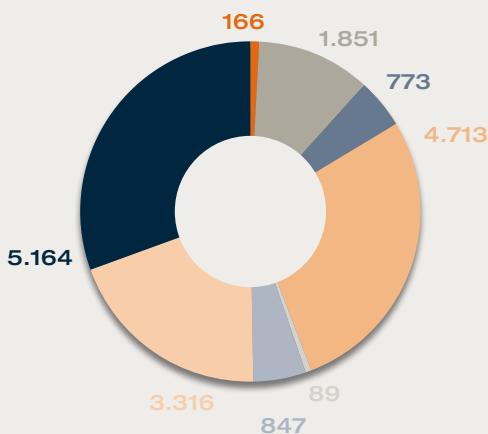
Mieter	Miete p.a. in TEUR	in % auf annualisierte Miete 2008	in % auf Fläche Immobilienbestand
Siemens AG	13.565	56	59
Länder und Kommunen	2.066	8	10
Bundesagentur für Arbeit	367	2	1
Linde	464	2	2
Kratzer GmbH & Co. KG	458	2	1
Summe	16.920	70	73

*Gewerbeimmobilien – annualisierte Miete 2008 24.489 TEUR

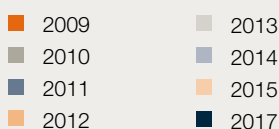
Über die Top 5-Mieter generiert die TAG 70 Prozent der gesamten Mieterlöse im Gewerbeimmobilienbereich. Die bonitätsstarken Mieter innerhalb des Gewerbeportfolios planen auch zukünftig, sich verstärkt auf den deutschen Markt zu konzentrieren, so dass aus Unternehmenssicht das Mietausfallrisiko im Gewerbeimmobilienbereich als gering einzuschätzen ist.

Darüber hinaus zeichnet sich das cashflowstarke Gewerbeportfolio der TAG durch lange Mietvertragslaufzeiten aus. Von den in 2009 endenden Mietverträgen konnten bisher 50 Prozent mit leicht gestiegenen Mieten verlängert werden. Die TAG erzielte mit dem Gewerbeportfolio 50 Prozent ihrer Mieteinnahmen und 54 Prozent des Mietergebnisses.

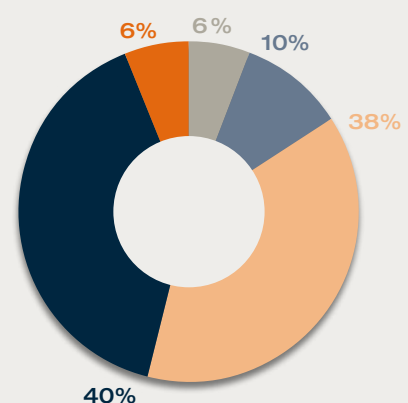
⊘ Mieteinnahmen und Laufzeiten der Gewerbmietverträge der Top 5-Mieter (in TEUR)



Summe Mieteinnahmen: EUR 16,9 Mio.

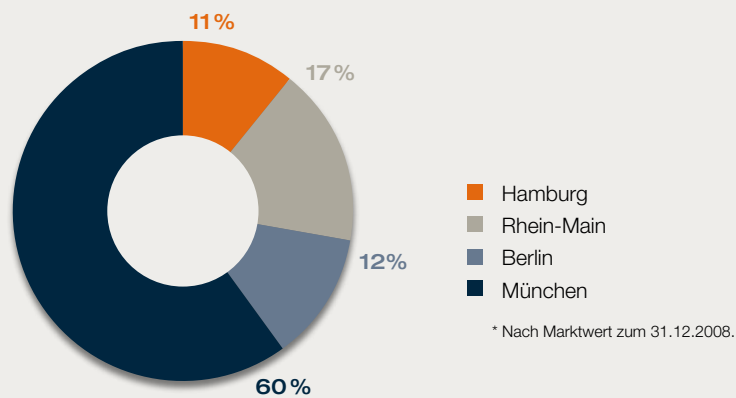


⊘ Laufzeitenstruktur Mietverträge*



* Stand 31.12.2008 nach Miete.

☼☼ Gewerbeimmobilienbestand nach Regionen*



☼☼ Gewerbeportfolio

	Summe
Einheiten und Flächen	
Anzahl Immobilien	31
Fläche Immobilienbestand in m ²	334.239
Vermögen	
Bilanzieller Wert der Immobilien in TEUR	383.951
Bilanzieller Wert der Immobilien in EUR/m ²	1.149
Marktwert des Vermögens in TEUR	385.538
Marktwert der Immobilien in EUR/m ²	1.153
Mieten und Leerstand	
Vermietete Fläche in m ²	313.156
Leerstand zur Vermietung in m ²	12.877
Leerstand (auf Gesamtfläche)	3,8 %
Leerstand investiv in m ²	8.206
Leerstand (auf Gesamtfläche)	2,5 %
Annualisierte Netto-Istmiete in TEUR*	24.741
Netto-Istmiete in EUR/m ²	6,58

* Ermittlung der annualisierten Istmiete auf Basis des Immobilienbestandes zum 31.12.2008.

☼ Gewerbe: Immobilien zur Vermietung

Objekt	PLZ/Ort/Straße	Fläche in m ²	davon Leerstand in m ²	Leerstand	Netto-Istmiete annualisiert ¹⁾ TEUR p.a.	EUR/m ²
Oststraße	22844 Norderstedt Oststr. 73 c	12.356	898	7,3 %	543	3,95
Neue Eilerstr. ²⁾	51145 Köln Neue Eilerstr. 50-52	4.551	1.980	43,5 %	152	4,93
Titotstraße 7-11	74072 Heilbronn Titotstraße 7-11	5.033	1.482	29,4 %	375	8,80
Innere Kanalstraße 69	50823 Köln Innere Kanalstraße 69	4.159	1.423	34,2 %	356	10,48
Vahrenwalder Straße 12-14 ³⁾	30165 Hannover Vahrenwalder Str. 12-14	1.570	488	31,1 %	73	5,62
Koblenzer Str. ⁴⁾	40593 Düsseldorf Koblenzer Str.	821	509	61,9 %	30	8,00
Werth ⁵⁾	42275 Wuppertal Werth 78	958	453	47,3 %	61	10,06
Boschstr. 1 ⁶⁾	82178 Puchheim Boschstr. 1	2.716	1.320	48,6 %	196	11,70
Tübinger Straße	80686 München Tübinger Str. 1-5, Hansastr. 8	17.191	82	0,5 %	1.261	6,14
Einsteinstraße	81675 München Einsteinstr. 127	2.191	72	3,3 %	394	15,49
Cafe Atlas	81667 München Innere Wiener Str. 2	383	-	0 %	110	23,93
Osswaldstr.	82139 Starnberg Osswaldstr. 1a, 1b	5.499	213	3,9 %	1.054	16,62
FAZ Dachau	85221 Dachau Hochstr. 27	3.629	315	8,7 %	530	13,33
Porschezentrum	86368 Gersthofen Porschestraße 5	1.994	-	0 %	348	14,55
Hauptstraße	56155 Bendorf Hauptstr. 186	1.536	-	0 %	104	5,46
Königstorgaben	90402 Nürnberg Königstorgaben 7	2.593	257	9,9 %	270	9,63
Pegasus Business Center	85716 Unterschleißheim Gutenbergstr. 5	21.493	-	0 %	2.058	7,98
Harburger Str.	21429 Stelle Harburger Str. 1	1.753	401	22,9 %	152	9,37
Werther Carré	42275 Wuppertal Kleiner Werth 30, Kohlgarten 7	9.811	-	0 %	1.115	9,47
Planckstr.	22761 Hamburg Planckstr. 13-15	6.266	1.388	22,2 %	697	11,91
Stahlwiete	22761 Hamburg Stahlwiete 20	2.839	-	0 %	362	10,63
Siemensdamm	13629 Berlin, Siemensdamm 50/ Wernerwerksweg 16	53.962	-	0 %	3.000	4,63
Dynamostr.	68165 Mannheim Dynamostr. 4	32.032	-	0 %	2.200	5,72
St.-Martin-Str. (Kustermannpark)	81669 München St.-Martin-Str.	19.987	-	0 %	1.913	7,98
Hofmannstr. 51	81379 München Hofmannstr. 51	23.152	-	0 %	1.825	6,57
Franz-Greuer-Straße 10	50823 Köln Franz-Greuer-Straße 10	26.492	-	0 %	2.400	7,55
Bogenstraße	22926 Ahrensburg Bogenstraße 47	1.676	101	6,0 %	78	4,13
Steinweg	59821 Arnsberg Steinweg 13	1.860	672	36,1 %	47	3,30
Blankenburg	26135 Oldenburg Klostermark 70-80	17.520	-	0 %	577	2,74
Bartholomäusstraße	90489 Nürnberg Bartholomäusstraße	15.420	823	5,3 %	1.444	8,24
Logistikzentrum Gründlacher Str.	90765 Fürth Gründlacherstr. 258-260	24.290	-	0 %	1.014	3,48
		325.733	12.877	4,0 %	24.739	6,59



Siemens, Berlin

☼ Gewerbe: Grundstücke und Immobilien als Investment/zum Verkauf

Objekt	PLZ/Ort/Straße	Fläche in m ²	davon Leerstand in m ²	Leerstand	Netto- Istmiete annualisiert ¹⁾ TEUR p.a.	EUR/m ²
Max-Brauer-Allee ⁷⁾	22765 Hamburg Max-Brauer-Allee 163	7.206	7.206	100 %	/	/
Heiterblickstr. ⁸⁾	04347 Leipzig Heiterblickstr. 26	1.300	1.000	76,9 %	2	0,56
		8.506	8.206	96,5 %	2	0,56
Summe Gewerbe- immobilienvolumen		334.239	21.083	6,3 %	24.741	6,58

¹⁾ Berechnung der Rendite auf Basis der annualisierten Miete 2008 und dem bilanziellen Buchwert.

²⁾ Vermietungsstand Anfang 2009: 64 Prozent.

³⁾ Neuvermietung 180 m² zum 1.1.2009, Leerstand sinkt auf unter 30 Prozent.

⁴⁾ Im Objekt war eine Projektentwicklung geplant. Diese wird nicht stattfinden, eine Vermietung in 2009 im jetzigen Ist-Zustand ist geplant.

⁵⁾ Objekt verkauft im 1. Quartal 2009.

⁶⁾ Abschluss der Bestandsentwicklung in 2008, Anfang 2009 bereits 80 Prozent der Flächen vermietet.

⁷⁾ Verkauf geplant.

⁸⁾ Grundstück mit Lagerschuppen/Marktwert des Grundstücks: TEUR 280.

Wesentliche Beteiligungen



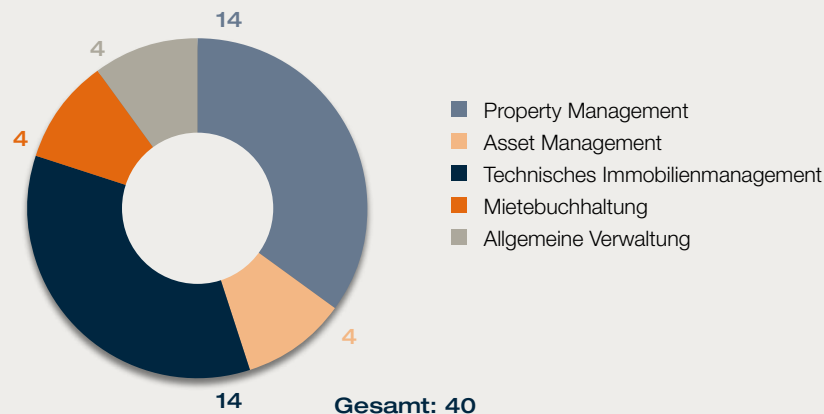
Larus Asset Management GmbH

Seit September 2008 firmiert das Joint Venture der TAG Immobilien AG und der HSH Real Estate AG unter Larus Asset Management GmbH. Die Gesellschaft ist Anfang 2008 mit einem verwalteten Immobilienvolumen von EUR 1,2 Mrd. an den Start gegangen und hat die Assets unter Management bis zum Jahresende 2008 auf EUR 1,9 Mrd. (+58 Prozent) steigern können. Das verwaltete Portfolio umfasst insgesamt 110 Gewerbeobjekte der TAG – mit einem Asset-Volumen von rund EUR 390 Mio. – der HSH Real Estate AG sowie Immobilien von Fonds, Aktiengesellschaften und privaten Investoren. Die 40 qualifizierten Mitarbeiter agieren überwiegend vom Hamburger Unternehmenssitz aus sowie den Standorten in Berlin, Leipzig und München.

Das Leistungsspektrum der Gesellschaft deckt die komplette Servicepalette des kaufmännischen und technischen Managements samt technischer Due Diligence für Gewerbeimmobilien ab – vom Asset Management über das Property Management bis hin zum Projekt Management der Immobilien.

Ziel der Gesellschaft ist die optimale Erhaltung und größtmögliche Wertentwicklung der verwalteten Objekte. Garant hierfür ist einerseits das fundierte, exzellente Immobilien-Know-how mit langjährigen Kenntnissen der Immobilienmärkte und andererseits die umfassende Kapitalmarkterfahrung der Joint Venture-Partner. Die erfolgreiche Geschäftstätigkeit führt zu einem signifikanten Wachstum der Gesellschaft, so dass das Ergebnis zum Ende des Jahres entkonsolidiert im Abschluss dargestellt wird.

Personalbestand der Larus Asset Management GmbH zum 31. Dezember 2008





❖ Kennzahlen der Larus Asset Management GmbH

Immobilien in Verwaltung	
Immobilienwert der verwalteten Immobilien zum 01.01.2008 in EUR Mio.	1.200
Immobilienwert der verwalteten Immobilien zum 31.12.2008 in EUR Mio.	1.900
Steigerung der verwalteten Assets	+58 %
Kennzahlen GuV in TEUR	
Umsatz - kaufm. Immobilienmanagement	2.549
Umsatz - techn. Immobilienmanagement	1.409
Umsätze gesamt	3.958
Operatives Ergebnis aus der Verwaltung von Immobilien	870
Umsatzrendite	22 %
Personalbestand zum 31.12.2008	40

GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft

Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (Bau-Verein), ein Tochterunternehmen der TAG Immobilien AG, ist mit 25 Prozent an der GAG beteiligt. Mehrheitseigner ist die conwert Immobilien Invest SE, Wien. Die Gesellschaft verfügt über ein qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio mit Fokus auf Wohnimmobilien in guten, urbanen Lagen deutscher Metropolen.

Das Geschäftsjahr 2008 war durch die Fortführung und den Abschluss der in den Vorjahren begonnenen Baumaßnahmen geprägt.

Aufgrund von Wertkorrekturen auf Immobilien in Höhe von rund EUR -9,5 Mio. und eines gestiegenen Zinsaufwandes ergab sich ein negatives Ergebnis in der GAG nach Steuern in Höhe von EUR -12,2 Mio.

Der erhöhte Zinsaufwand beruht auf der gestiegenen Inanspruchnahme der Bankdarlehen aufgrund der Baumaßnahmen. Die Bilanzsumme beläuft sich auf EUR 142,9 Mio.

Das Ergebnis der GAG wurde belastet durch die im Jahr 2008 durchgeführten und zum Jahresende abgeschlossenen Projektentwicklungen sowie durch die Wertanpassung der Immobilien. Die jährliche Sollmiete bei Vollvermietung beträgt EUR 8,1 Mio.

●● Kennzahlen der GAG Grundstücksverwaltung Aktiengesellschaft

Objekt		Einheiten	Gesamtfläche in m ²	Leerstand z. 31.12.08 in m ²	Leerstand	Annua- lisierte Istmiete in TEUR ⁴⁾	Istmiete EUR/m ²
Immobilienbestand Wohnen							
Grevenweg 32	Hamburg	54	2.431	62	3 %	202	7,09
Hirtenstr. 29a-c	Hamburg	50	1.227	24	2 %	116	8,05
Wandsbeker Marktstr. 30	Hamburg	18	1.293	0	0 %	220	14,20
Zehlendorf I ¹⁾	Berlin	660	37.489	6.076	16 %	2.064	5,47
Langenhorn Q4 ²⁾	Hamburg	196	17.457	2.625	15 %	1.607	9,03
Langenhorn Q1 ³⁾	Hamburg	115	10.591	3.476	33 %	778	9,11
Lupsteiner Weg 17, 17a-d	Berlin	35	2.039	156	8 %	139	6,14
Soldtmanstr. 19-22	Greifswald	143	3.510	0	0 %	266	6,32
Maenherstr. 40/45	München	30	1.824	20	1 %	232	10,70
		1.301	77.859	12.439	16 %	5.623	7,16
Immobilienbestand Gewerbe							
Steckelhörn 5/9	Hamburg	1	6.230	175	3 %	1.176	16,18
Summe Immobilienbestand		1.302	84.090	12.614	15 %	6.799	7,93

¹⁾ Fertigstellung 2008/wirksame Mietverträge Stand Ende März 2009: 579 (61 Einheiten leer, 9% Leerstand).

²⁾ Fertigstellung 2007/wirksame Mietverträge Stand Ende März 2009: 194 (2 Einheiten leer, 1% Leerstand).

³⁾ Fertigstellung 2008/wirksame Mietverträge Stand Ende März 2009: 195 (2 Einheiten leer, 2% Leerstand).

⁴⁾ Auf Basis der Istmieten Dezember 2008.



Langenhorn, Hamburg



Zehlendorf, Berlin

Ausblick

Durch den Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen in 2008 und die bereits abgeschlossenen Mietverträgen sowie dem damit verbundenen Leerstandsabbau kann davon ausgegangen werden, dass die steigenden Mieteinnahmen sowie Verkäufe das operative Ergebnis verbessern werden.

Die TAG-Aktie



Kursentwicklung und IR-Aktivitäten in Zeiten der Finanzmarktkrise

Die Aktienmärkte standen in der zweiten Jahreshälfte 2008 unter erheblichem Druck. Dies wirkte sich an den Börsen weltweit negativ auf die Kurse aus und führte dazu, dass der über lange Phasen bei 6.000 Punkten stabile DAX auf ein Jahrestief von knapp über 4.000 Punkten einbrach. Auch der SDAX entwickelte sich negativ und notierte Ende 2008 um 46 Prozent unter seinem Jahresanfangskurs.

Vor diesem Hintergrund notierte die im SDAX gelistete TAG-Aktie zum Ende des Jahres 2008 mit EUR 1,99, die Bodenbildung lag Mitte Dezember bei EUR 1,24, während der Kurs der Aktie zu Beginn des Jahres bei EUR 6,70 lag.

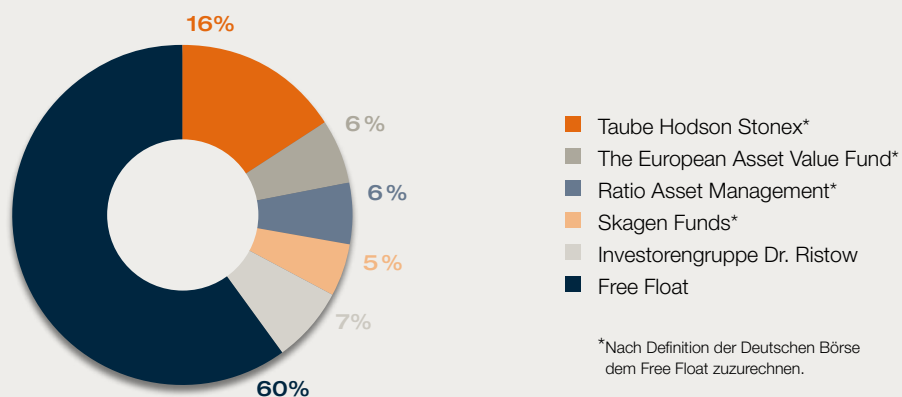
Die Anzahl der Aktien ist mit 32.566.364 Stück unverändert geblieben. Der Free Float liegt bei 93 Prozent. Damit sank die Marktkapitalisierung zum 31.12.2008 auf rund EUR 65 Mio.

Der Krise am Finanzmarkt zum Trotz belegt die während des Jahres nahezu unveränderte Aktionärsstruktur das Vertrauen in das Unternehmen. Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie bilden die Hauptaktionäre der TAG.

Ziel der Investor Relations Aktivitäten der TAG Immobilien AG ist, durch klare Transparenz und eine offene Informationspolitik das Vertrauen in die Aktie Schritt für Schritt zu festigen und das Investitionsverhalten der Anleger zu stärken. Unverändert ist eine zeitnahe und umfassende Unternehmenskommunikation und das Engagement im Sinne der Corporate Governance fester Bestandteil der Unternehmensstrategie.

•• Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2008

(gem. WpHG-Meldungen aus 2008)



*Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen.

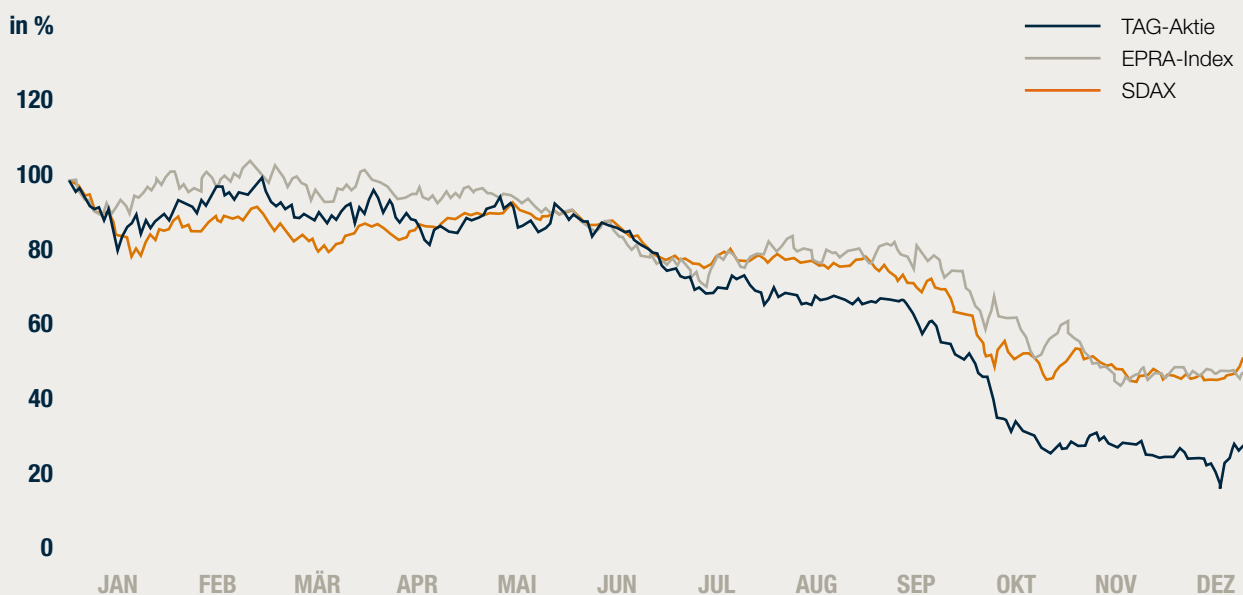
☼ Kennzahlen zur TAG-Aktie

	2008	2007	2006	2005	2004
Anzahl der Aktien zum 31.12.	32.566.364	32.566.364	32.566.364	10.044.901	6.228.926
Rechnerischer Wert am Grundkapital in EUR	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Dividende je Aktie	0	0,10	0	0	0
Marktkapitalisierung zum 31.12. in EUR Mio.	64,8	212,9	300,9	82,4	46,1

☼ Eckdaten der TAG-Aktie

Börsensymbol	TEG
Aktiengattung	Inhaber-Stammaktien
ISIN	DE0008303504
Marktsegment	SDAX
Indizes	German CDAX Performance, SDAX Performance Index, Prime All Share, Prime Financial Services, Classic All Share DIMAX
WKN	830350
Designated Sponsor	M.M. Warburg Bank, Hamburg, Close Brothers Seydler AG, Frankfurt/Main
Börsenplatz	München, Frankfurt/Main
Research	Bankhaus Lampe, Berenberg Bank, DZ Bank, Fair Research, HSH Nordbank AG, IRICIC GmbH, SES Research, UniCredit Markets & Investmentbanking, Viscardi AG Investmentbanking

☼ Aktienkurs





Net-Asset-Value



Net-Asset-Value (NAV)

Wie auch schon in den vergangenen Jahren hat die TAG für die Ermittlung der Markt- und Verkehrswerte ihrer Immobilien unabhängige Gutachter wie Cushman & Wakefield, Frankfurt, sowie Rödl & Partner, Nürnberg, beauftragt. Sie bewerten die Immobilien gemäß der von internationalen Bewertungsunternehmen angewandten Bewertungsmethode, die den Grundsätzen der International Valuation Standards entspricht. Die von den Gutachtern ermittelten Marktwerte bilden die Grundlage zur Ermittlung des Net-Asset-Values (NAV) – der internationalen Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften – und stellen den Maßstab für die Substanzstärke des Unternehmens dar. Im Gegensatz zur NAV-Berechnung in 2007 hat die TAG ihre Methodik verändert. Das stark wachsende Dienstleistungsgeschäft ist in 2008 aus der Berechnung eliminiert worden, so dass nur das Kerngeschäftsfeld, nämlich die Wohn- und Gewerbeimmobilien des Unternehmens, in die Berechnung einfließen und den NAV abbilden. Darüber hinaus sind latente Steuern in Abzug gebracht worden. Alle Werte, die in die Berechnung einfließen, sind durch Gutachten belegt. Die Vergleichswerte aus 2007 sind analog zur neuen Methodik angepasst worden.

Der Net-Asset-Value zum 31.12.2008 beläuft sich auf EUR 7,37 pro Aktie nach EUR 9,19 Ende 2007. Der Rückgang wird im wesentlichen durch die vorgenommenen Wertkorrekturen bei Renditeliegenschaften sowie durch die Effekte aus der Bewertung der Zinsderivate verursacht.

Ziel der TAG ist es, durch nachhaltige Substanzwertsteigerung in allen Kerngeschäftsfeldern den NAV weiter zu erhöhen und damit die Grundlage für wieder steigende Kurse zu legen sowie das Vertrauen der Aktionäre in das Unternehmen zu stärken.

Net-Asset-Value zum 31. Dezember 2008

in TEUR	2008	2007
Marktwert der Renditeliegenschaften	620.942	556.702
Marktwert der zum Verkauf bestimmten Immobilien	194.250	231.803
+/- sonstige Aktiva abzüglich sonstige Passiva	- 11.007	58.158
Kreditverbindlichkeiten	-538.042	-512.957
Minderheitenanteile	-26.060	-34.500
Net-Asset-Value (latente Steuern in Abzug gebracht)	240.083	299.206
Net-Asset-Value (NAV) je Aktie in EUR	7,37	9,19
Anzahl der Aktien	32.566.364	32.566.364

Deutscher Corporate Governance Kodex



Bericht zur Corporate Governance in der TAG für das Geschäftsjahr 2008

Nach den Empfehlungen des „Deutscher Corporate Governance Kodex“ (DCGK) zur verantwortungsvollen Unternehmensführung sollen der Vorstand und der Aufsichtsrat jährlich über die Einhaltung der Vorgaben des Kodex berichten. Darüber hinaus verpflichtet das Aktiengesetz den Vorstand und den Aufsichtsrat, jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde und welche Empfehlungen nicht angewandt werden (Entsprechenserklärung gem. § 161 AktG). Der DCGK und die Einhaltung seiner Vorschriften durch die Unternehmen sollen das Vertrauen von Aktionären, Kunden, der Öffentlichkeit und den Mitarbeitern in die Unternehmensleitung stärken. Der Deutsche Corporate Governance Kodex dient als Instrument der Transparenz und Kontrolle börsennotierter Aktiengesellschaften.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der TAG haben regelmäßig Entsprechenserklärungen gemäß § 161 AktG zum DCGK abgegeben, zuletzt im Dezember 2008. Die Entsprechenserklärung ist der Öffentlichkeit über die Homepage der Gesellschaft unter www.tag-ag.com dauerhaft zugänglich gemacht.

Eine offene und aktive Information ihrer Aktionäre und der Öffentlichkeit ist Teil des Selbstverständnisses der TAG. Unternehmenstransparenz wird von der TAG daher nicht als Pflicht, sondern vielmehr als wichtiger Bestandteil einer verantwortungsvollen Unternehmensführung und Kommunikation verstanden. Corporate Governance ist für die TAG ein kontinuierlicher

Entwicklungs- und Verbesserungsprozess. Den Veränderungen der Rahmenbedingungen, den gesetzlichen Vorgaben sowie der Weiterentwicklung des Deutschen Corporate Governance Kodex wird die TAG wie bisher Rechnung tragen und ihre Grundsätze einer kontinuierlichen Überprüfung und Optimierung unterziehen.

Indem die TAG die Corporate Governance als einen wichtigen Bestandteil ihrer Unternehmenskultur etabliert hat, trägt sie auch zur Stärkung ihres Unternehmenswertes bei. Eine transparente Unternehmensführung gewinnt für Aktionäre und Investoren zunehmend an Gewicht und wird auch künftig stärker ihre Investitionsentscheidungen beeinflussen.

Soweit von den Vorgaben des Kodex des DCGK abgewichen wird, hat dies überwiegend technische Gründe. Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats, der im Jahre 2008 mit vier Vertretern der Anteilseigner besetzt war, ist die Bildung von Ausschüssen nicht geboten. In dieser Konstellation konnte der Aufsichtsrat intern wie auch in Abstimmung mit dem Vorstand effektiv und effizient arbeiten.

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats bestimmt sich nach § 15 der Satzung der Gesellschaft. Die Mitglieder erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von EUR 7.500,00 zuzüglich der Prämien für eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D & O Versicherung). Ferner erhält jedes Mitglied 2 Prozent desjenigen Betrages, der über einen Gewinnanteil von 4 Prozent hinaus an die Aktionäre zur Ausschüttung gelangt. Diese variable Vergütung darf jedoch nicht das Dreifache der festen Vergütung nach Absatz 1 übersteigen. Im übrigen erhält der Vorsitzende das Doppelte und sein Stellvertreter das 1 ½-fache der genannten Vergütung. Damit setzt sich die Vergütung des Aufsichtsrats aus einer festen und aus einer erfolgsorientierten Vergütungskomponente zusammen. Folgende Nettovergütungen wurden gezahlt:

Dr. Lutz R. Ristow (Vorsitzender)	EUR 60.000,00
Prof. Dr. Ronald Frohne (Stellvertreter des Vorsitzenden)	EUR 45.000,00
Rolf Hauschildt	EUR 30.000,00
Dr. Wolfgang Schnell (bis 30. September 2008)	EUR 28.750,00
Rolf Elgeti (ab 17. Oktober 2008)	EUR 1.562,50

Detaillierte Ausführungen zur Vergütung vom Vorstand finden Sie im Jahresabschluss auf den Seiten 57 und 116. Die dort aufgeführten Darstellungen sind Teil des Corporate Governance-Berichts.

Herr Dr. Lutz R. Ristow, der Aufsichtsratsvorsitzende der TAG, erhielt im Geschäftsjahr 2008 ein Honorar für Beratungsleistungen außerhalb seiner Tätigkeit als Aufsichtsrat von TEUR 114 (Vorjahr: TEUR 0).

Herr Prof. Dr. Ronald Frohne ist Partner der Rechtsanwaltskanzlei Nörr, Stiefenhofer, Lutz. Diese Anwaltskanzlei hat im Jahre 2008 Beratungsleistungen zu gesellschaftsrechtlichen Fragestellungen erbracht. Insgesamt wurde hier ein Honorar von TEUR 63 gezahlt.

Zum 31. Dezember 2008 bestanden Darlehensverbindlichkeiten von TEUR 1.443 (Vorjahr TEUR 1.486) gegenüber einer Gesellschaft, an der die vorgenannten Herren persönlich beteiligt sind.

Ferner sieht der DCGK unter Ziffer 6.6 vor, dass über von Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands direkt oder indirekt gehaltene Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente berichtet wird. Per 31. Dezember 2008 wurden folgende Aktien gehalten:

Aktionäre	Anzahl Aktien
Dr. Lutz R. Ristow und Rita Ristow	962.887
Albert Asmussen GmbH (Prof. Dr. Ronald Frohne)	278.127
A&B Vermögensverwaltung GmbH, Düsseldorf (Geschäftsführer: Rolf Hauschildt)	300.000
WH Vermögensverwaltung GmbH, Düsseldorf (Waltraud Hauschildt)	400.000
RH Vermögensverwaltung GmbH, Düsseldorf (Rolf Hauschildt)	300.000
Dr. Wolfgang Schnell	51.786
Andreas Ibel (Vorstandsvorsitzender)	58.536
Erhard Flint (Mitglied des Vorstands)	167.833
Rolf Elgeti (Mitglied des Aufsichtsrats)	21.000

Hamburg, im April 2009

**Aufsichtsrat und Vorstand
der TAG Immobilien AG**

Die Entsprechenserklärung



Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der TAG Immobilien AG (nachstehend auch: „Gesellschaft“) erklären, dass den Verhaltensempfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ (nachfolgend: DCGK) zur Unternehmensleitung und -überwachung in der Fassung vom 6. Juni 2008 mit den folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

- Die D & O-Versicherung der Gesellschaft sieht einen geringen Selbstbehalt für einzelne Personen des Vorstands und des Aufsichtsrats vor (Ziffer 3.8 DCGK). Es handelt sich um eine Gruppenversicherung, die sich auch auf die übrigen Geschäftsleiter und leitenden Angestellten des Unternehmens erstreckt. Eine Differenzierung zwischen Organmitgliedern und Mitarbeitern erscheint nicht sachgerecht.
- Der Aufsichtsrat der TAG Immobilien AG bildet zunächst keine Ausschüsse. Dies umfasst insbesondere die Einrichtung eines Prüfungsausschusses (Ziffer 5.3.2 Satz 1 DCGK) und die Einrichtung eines Nominierungsausschusses (Ziffer 5.3.3 DCGK). Der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist der Ansicht, dass die Einrichtung derartiger Ausschüsse aufgrund der spezifischen Gegebenheiten der Gesellschaft, insbesondere der Größe des Aufsichtsrats, weder derzeit erforderlich noch zweckmäßig erscheint.
- Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses der Gesellschaft erfolgt nicht innerhalb von 90 Tagen nach Ende des Geschäftsjahres (Ziffer 7.1.2 DCGK). Der Konzernabschluss und die Zwischenberichte werden in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben innerhalb der ersten vier Monate nach Beendigung des Geschäftsjahres bzw. acht Wochen nach Ende des Quartals veröffentlicht. Eine weitere Verkürzung der Fristen halten Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft angesichts der Fristunterschiede und aufgrund des damit verbundenen Aufwandes nicht für vertretbar.
- Nicht mehr aktuelle Entsprechenserklärungen hält die Gesellschaft erst ab dem Geschäftsjahr 2005 auf ihrer Internet-Homepage zugänglich (Ziffer 3.10 DCGK).

Hamburg, im Dezember 2008

**Vorstand und Aufsichtsrat
der TAG Immobilien AG**

Bericht des Aufsichtsrats



Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2008 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend und regelmäßig mit dem Geschäftsverlauf, der wirtschaftlichen Lage und der strategischen Entwicklung des Unternehmens.

Der Vorstand berichtete mündlich und schriftlich über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft, die Geschäftsentwicklung, die Strategie und die Unternehmensplanung sowie über die Risikosituation und das Risikomanagement. Im Mittelpunkt der Sitzungen standen neben den Akquisitionsentscheidungen insbesondere auch die Maßnahmen, mit denen das Unternehmen auf die derzeitige Krise an den Finanz- und Kapitalmärkten sowie die sich abzeichnende Wirtschaftskrise reagieren wird. Der Aufsichtsrat war unmittelbar in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung eingebunden und wurde auch außerhalb der Sitzungen zu besonderen Anlässen vom Vorstand informiert. Zum Teil wurden Entscheidungen auch im Umlaufverfahren gefasst.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ließ sich darüber hinaus über wesentliche Geschäftsvorfälle auch regelmäßig außerhalb der Sitzungen informieren. Ausschüsse bestanden im Berichtsjahr nicht.



Dr. Lutz R. Ristow

Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats

In insgesamt fünf Sitzungen hat der Aufsichtsrat zahlreiche Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand behandelt und erörtert. Daneben fanden Telefonkonferenzen zur Abstimmung von Zwischenabschlüssen statt. Kein Mitglied des Gremiums hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

Von den in der ersten Jahreshälfte zur Entscheidung gestellten Ankaufsvorlagen ist die über den Erwerb eines Wohnungsportfolios von der VBL Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Karlsruhe, Anstalt des öffentlichen Rechts durch die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft hervorzuheben. Das Paket, das im Juni 2008 erworben wurde, umfasste 1.250 Einheiten, der Kaufpreis lag im mittleren zweistelligen Millionenbereich.

In der bilanzfeststellenden Sitzung vom 17. April 2008 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss 2007 und dem Ergebnis der Prüfung durch die Wirtschaftsprüfer. Darüber hinaus verabschiedete der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 17. April 2008 die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung.

In den Sitzungen der zweiten Jahreshälfte befasste sich der Aufsichtsrat u.a. mit dem erneuten Aufschub des ursprünglich für die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft vorgesehenen Börsenganges zur Vorbereitung einer Umwandlung in eine REIT-Aktiengesellschaft, die aufgrund der Kapitalmarktverhältnisse nicht umzusetzen war. Verschiedene weitere Alternativen, wie mit der TAG Gewerbeverfahren werden solle, waren Gegenstand der Beratungen.

Die Auswirkungen der Finanz- und Kapitalmarktkrise der zweiten Jahreshälfte wurden ausführlich erörtert. In der Dezembersitzung befasste sich der Aufsichtsrat mit den ersten vorläufigen Ergebnissen der Immobilienbewertungen, aus denen die ersten Auswirkungen der Krise bereits deutlich wurden. Die externen Gutachter haben die Risikoabschläge insbesondere für gewerblich genutzte Liegenschaften binnen Jahresfrist erhöht. Darüber hinaus befasste sich das Gremium mit der Situation der GAG Grundstückverwaltungs-Aktien-Gesellschaft, einer Beteiligung der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und dem Fortgang der Projektentwicklungsmaßnahme in Stuttgart Südtor.

Der Aufsichtsrat sieht alle Maßnahmen zur Sicherung der Liquidität als vorrangig an, die Gewinnerzielung muss dahinter zurücktreten. Das Gremium befürwortete die Vorschläge des Vorstands zur Bewältigung der Krise, die bereits ab Mitte 2008 den gesamten Immobilienmarkt beeinträchtigte und insbesondere im Hinblick auf größere Transaktionen

vollständig zum Erliegen brachte. Die Schließung des Standortes Leipzig wurde einvernehmlich beschlossen. Ebenso trug der Aufsichtsrat die Entscheidung des Vorstands, die Projektentwicklung auf bereits begonnene zu begrenzen und weitere Bauträgermaßnahmen nicht mehr umzusetzen bzw. neu aufzulegen, mit. Dies gilt auch für die Dekonsolidierung der Larus Asset Management GmbH, die schwerpunktmäßig mit der Verwaltung gewerblicher Immobilien betraut ist und eine Kooperation zwischen der HSH Real Estate und der TAG Unternehmensgruppe darstellt.

Abschlussprüfer 2008

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss 2008 für die TAG Immobilien AG der von der Hauptversammlung gewählten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, gemäß den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes erteilt.

Der Abschlussprüfer gab eine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziffer 7.2.1 des Deutschen Corporate Governance Kodexes ab, die keinen Anlass zum Zweifel gab. Die Anforderungen von Ziffer 7.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex an das Auftragsverhältnis zwischen Unternehmen und Abschlussprüfer sind erfüllt.

Feststellung von Jahresabschluss und Konzernabschluss

Der Abschlussprüfer, die Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss und Lagebericht sowie den nach den Internationalen Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich Konzernlagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2008 geprüft. Der Wirtschaftsprüfer erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte der Gesellschaft wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsrats-sitzung am 21. April 2009 intensiv beraten. Der Abschlussprüfer nahm an der Sitzung teil, erläuterte seine Prüfung und stand für Fragen des Gremiums zur Verfügung. Der Abschlussprüfer hat weiter bestätigt, dass das vom Vorstand eingerichtete Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft angeschlossen und aufgrund seiner eigenen Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie der jeweiligen Lageberichte keine Einwendungen erhoben. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde damit vom Aufsichtsrat festgestellt und gebilligt. Darüber hinaus verabschiedete der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 21. April 2009 die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung.

Corporate Governance

Im Berichtsjahr verfolgte der Aufsichtsrat die Einhaltung der Grundsätze einer guten Corporate Governance durch das Management mit besonderer Aufmerksamkeit. Aufgrund der von den Vorständen in Personalunion wahrgenommenen Aufgaben in der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft bestand die Gefahr von Interessenkonflikten. Im Jahre 2008 sind diese nicht eingetreten.

In der Dezembersitzung verabschiedeten Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zu den Verhaltensempfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes. Mit unverändert wenigen und begründeten Ausnahmen wird den Verhaltensempfehlungen entsprochen. Nach wie vor sieht der Aufsichtsrat aufgrund seiner derzeitigen Größe, die eine effiziente und schnelle Abstimmung ermöglicht, keine Notwendigkeit zur Bildung gesonderter Ausschüsse.

Personalien

In der Hauptversammlung am 20. Juni 2008 wurden die Herren Dr. Lutz R. Ristow, Prof. Dr. Ronald Frohne, Rolf Hauschildt und Dr. Wolfgang Schnell von der ordentlichen Hauptversammlung wiedergewählt. Im Anschluß hat der Aufsichtsrat Herrn Dr. Lutz R. Ristow als Vorsitzenden und Prof. Dr. Ronald Frohne als stellvertretenden Vorsitzenden im Amt bestätigt.

Zum 30. September 2008 legte Herr Dr. Wolfgang Schnell aus persönlichen Gründen sein Mandat im Gremium nieder. Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 17. Oktober 2008 wurde Herr Rolf Elgeti zum Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt.

Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Wolfgang Schnell für seine langjährige und konstruktive Mitarbeit.

Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der TAG sowie der Tochtergesellschaften haben mit großem Einsatz zur Entwicklung der TAG im Berichtsjahr beigetragen. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Hamburg, im April 2009

Der Aufsichtsrat
Dr. Lutz R. Ristow, Vorsitzender



Konzern- lagebericht für das Jahr 2008



Überblick

Für die TAG Immobilien AG (nachfolgend TAG) war das zurückliegende Geschäftsjahr 2008 von gegenläufigen Entwicklungen gekennzeichnet. Während das operative Geschäft verbessert werden konnte, was sich sowohl bei den Mieterlösen zeigt, die von EUR 38,0 Mio. in 2007 auf EUR 54,2 Mio. in 2008 um 43 Prozent gesteigert werden konnten, als auch beim Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung, das um 52 Prozent von EUR 22,5 Mio. auf EUR 34,3 Mio. zulegte, beendete die TAG das Geschäftsjahr 2008 mit einem Verlust. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beläuft sich auf EUR -42,1 Mio. nach EUR 29,0 Mio. Ende 2007. Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen beträgt EUR -32,1 Mio. nach EUR +18,7 Mio. zum Geschäftsjahresende 2007. Ursache für die Verluste sind – insbesondere vor dem Hintergrund der weltweiten Wirtschaftskrise – erhebliche negative, nicht zahlungswirksame Marktwertveränderungen aus Neubewertungen von Immobilien und Beteiligungen. Trotz positiver Mietentwicklung musste eine Wertkorrektur der Immobilien in Höhe von EUR -24,1 Mio. vorgenommen werden. Bezogen auf die Renditeliegenschaften wurden marktbedingt EUR 18,7 Mio. abgewertet. Wertminderungen von Grundstücken des Vorratsvermögens betreffen EUR 5,4 Mio. Diese sind vornehmlich auf gestiegene Liegenschaftszinsen insbesondere im Bereich der Gewerbeimmobilien zurückzuführen.

Die Anpassungen der Marktwerte im Gewerbebereich führten zu einer Abwertung der Immobilien um -4,4 Prozent und im Wohnbereich um -1,7 Prozent im Vergleich zum 31. Dezember 2007.

Darüber hinaus sind in 2008 Einmalkosten in Höhe von 4,4 Mio. entstanden. Diese resultieren aus dem Bereich des Bauträger- und Baubetreuungsgeschäfts. Die TAG hat auf diese Entwicklung mit einer Anpassung der Konzernstruktur reagiert und diesen Geschäftsbereich aufgegeben. Daneben wurden im gleichen Kontext Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen in Höhe von EUR 4,1 Mio. wertberichtigt. Aus der Übernahme von Verlusten und aus Wertminderungen assoziierter Unternehmen resultierten Aufwendungen von EUR 3,6 Mio.

Die Umsatzerlöse insgesamt reduzierten sich von EUR 125,2 Mio. Ende 2007 auf EUR 101,6 Mio. Ende 2008.

Mit einem Loan to Value (LTV) von 67 Prozent und einer Eigenkapitalquote von etwas über 30 Prozent weist die Gesellschaft eine im Branchenvergleich solide Bilanzrelation auf und ist weiterhin ausreichend finanziert. Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31. Dezember 2008 auf EUR 839,3 Mio. nach EUR 882,3 Mio. zum 31. Dezember 2007.

Aufgrund des negativen Ergebnisses für 2008 wird das Unternehmen für das abgelaufene Geschäftsjahr keine Dividende ausschütten.

Der TAG-Konzern

Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur

Die TAG ist die Holding eines diversifizierten, klar strukturierten Immobilienkonzerns. Die Aktivitäten der Gesellschaft sind auf die deutschen Metropolregionen mit Wachstumspotenzial ausgerichtet, wie zum Beispiel Hamburg, Berlin und München. Der Firmensitz befindet sich in Hamburg, Niederlassungen bestehen in Berlin und München. Die Konzernstruktur der TAG gliedert sich über ihre Teilkonzernbereiche auf die Geschäftsfelder Wohnen und Gewerbe auf. Daneben werden vom TAG-Konzern noch Dienstleistungen rund um die Immobilie als Ergänzung des Geschäftsspektrums angeboten, die allerdings nicht zum Kerngeschäft gehören. Die börsennotierte Bau-Verein zu Hamburg Aktiengesellschaft (nachfolgend Bau-Verein) fokussiert sich innerhalb des TAG-Konzerns auf den Bereich der Wohnimmobilien. Die Aktivitäten im Bereich der Gewerbeimmobilien sind in der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (nachfolgende TAG Gewerbe) gebündelt. Diese Gesellschaft hat seit Juni 2007 den Pre-REIT-Status. Den Dienstleistungsbereich bildet die Larus Asset Management GmbH ab, die innerhalb des Konzerns umfassende Serviceleistungen rund um die Immobilie anbietet. Der Tätigkeitsbereich umfasst die gewerbliche Immobilienbewirtschaftung sowohl für eigene Objekte als auch für Dritte. Die 1992 als B.u.P. Projektmanagement GmbH gegründete Gesellschaft besteht seit Ende 2007 als Joint Venture mit der HSH Real Estate AG und der TAG und firmiert seit Herbst 2008 unter Larus Asset Management GmbH.

Strategie und Ziele

In den letzten Jahren hat die TAG durch das strategische wertsteigernde Management der Immobilien ihr Portfolio nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut. Profitiert hat das Unternehmen insbesondere im Jahr 2007 von der positiven Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage sowie der guten Branchenentwicklung. So realisierte die TAG die vorhandenen Wachstums- und Wertschöpfungspotenziale und steigerte darüber hinaus durch aktives Portfoliomanagement die Rendite und die Ertragskraft der Bestandsimmobilien. Im strategischen Fokus stehen nach wie vor Immobilien in deutschen Metropolregionen wie Hamburg, Berlin und München, die sich durch gute, innerstädtische Lagen mit Wachstumspotenzial sowie langfristig positive Perspektiven auf dem deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt auszeichnen. Gleichzeitig wird das Portfolio um strategisch weniger bedeutende Objekte bereinigt, um nach vollendeter Wertschöpfung oder bei günstiger Gelegenheit Gewinne zu realisieren. Die erfolgreiche Realisierung der Strategie basiert auf dem langjährigen Know-how und der intensiven Marktkenntnis des Unternehmens.

Die TAG hat die Chancen des deutschen Immobilienmarktes für den Ausbau und die Diversifizierung des Geschäftsmodells in mehrere Segmente genutzt und weiter optimiert. Damit ist das Unternehmen auch vor dem aktuellen Hintergrund der weltweiten Wirtschaftskrise für zukünftige Herausforderungen gut aufgestellt.

Fokus Bestandshaltung und Asset Management

Durch aktives Asset Management und gezielte Investitionen in einzelne Objekte realisiert die TAG sukzessive die vorhandenen Potenziale, die unmittelbar zur Steigerung der Mieterträge führen. Grundsätzlich steht das Generieren von stabilen Cashflows und attraktiven Renditen im Zentrum der Unternehmensaktivitäten.

Als Resultat der weltweiten Finanzkrise wurden innerhalb des Konzerns der Bereich des Bauträger- und Baubetreuungsgeschäfts aufgegeben, alle Baumaßnahmen reduziert und schon in 2008 keine zusätzlichen Neubauprojekte mehr angeschoben, bis auf diejenigen, deren Finanzierung im Vorfeld gesichert war. Exemplarisch ist hier das Projekt Stuttgart Südtor zu nennen.

Unternehmenssteuerung

Wie auch in der Vergangenheit setzt die Gesellschaft zur Kontrolle und Steuerung ihrer Wachstumsziele ein modernes Kennzahlensystem ein, mit dem Wertzuwächse und Renditen liquiditäts- und ergebnisbezogen berechnet werden können. Dabei wird die TAG über die Ergebnisse auf Objektebene der einzelnen Geschäftsbereiche gesteuert. Hierbei sind unter anderem ausschlaggebende Faktoren Machbarkeitsstudien, Nutzungsoptimierung, Kostenkalkulation, Kostencontrolling und Renditen. Regelmäßige Meetings mit Asset- und Property-Management sichern schnell und effizient strategische Maßnahmen für das Portfolio. Vom Ankauf über die Objektpositionierung, die Vermietung, Investitionen, Bewertung, Optimierung bis hin zur Identifikation des richtigen Verkaufszeitpunktes. Darüber hinaus werden alle Ergebnisse und Projektkalkulationen mindestens einmal im Jahr von unabhängigen internationalen Sachverständigen mit hoher Marktexpertise, wie Cushman & Wakefield und Rödl & Partner, überprüft und nach Besichtigung der Immobilien Wertgutachten erstellt.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Finanzmarktkrise und ihre Auswirkungen

Das vergangene Jahr endete in einer globalen Wirtschaftskrise. Was in den USA mit der Vergabe von Krediten an bonitätsschwache Hausbesitzer begann, brachte 2008 die Finanzmärkte weltweit ins Wanken.

Die Auswirkungen der Finanzkrise zeigen ein gravierendes Ausmaß: Die Anleger verloren an den Börsen hohe Summen, Banken schrieben weltweit Milliardenbeträge ab. Allein in der Finanzbranche gingen bislang hunderttausende Arbeitsplätze verloren. Die IKB und einige Landesbanken sowie der Immobilienfinanzierer Hypo Real Estate, der für seine Rettung auf Milliardenhilfen vom Staat angewiesen ist, waren betroffen. Insgesamt betrachtet unterstützt die Bundesregierung den Bankensektor mit einem Rettungspaket von rund EUR 500 Mrd.

Die Finanzkrise hat sich in eine globale Wirtschaftskrise verwandelt und den milliardenschweren Rettungspaketen folgen mittlerweile gewaltige Konjunkturprogramme, um einer Rezession entgegenzuwirken. Wirtschaftsexperten gehen jedoch gegenwärtig davon aus, dass Deutschland von der Wirtschaftskrise weniger stark als andere Länder betroffen sein wird.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Während die deutsche Wirtschaft innerhalb der Euro-Zone über lange Zeit stabil war, hat sich mittlerweile das Blatt gewendet. Die verschiedenen Wirtschaftsindikatoren zeichnen allesamt ein etwas schlechteres Bild. Die Bundesregierung geht davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2009 um 2,25 Prozent sinken wird. Allerdings erwartet die Bundesregierung bereits im Frühjahr ein Ende des Konjunkturreinbruchs und somit schon im zweiten Quartal 2009 ein steigendes BIP gegenüber dem Vorquartal. Auch für das dritte und vierte Quartal rechnet sie mit einem leichten Plus. Dennoch, die Trendwende ist noch nicht erreicht und Deutschland befindet sich in einer beginnenden Rezession – mit entsprechenden Folgen für den Arbeitsmarkt. Bis zum Ende 2009 prognostiziert die Bundesregierung einen Anstieg der Arbeitslosen um 500.000 und eine Arbeitslosenquote von 8,4 Prozent.

Der IFO-Geschäftsklimaindex, einer der wichtigsten Frühindikatoren für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft, fiel schon im Oktober 2008 auf den schlechtesten Wert seit Mai 2003 und sank im Dezember 2008 auf 82,6 Punkte und steht Ende März 2009 bei 82,1 Punkten. Die Wirtschaftsexperten des Münchner IFO-Instituts erwarten beim Bruttoinlandsprodukt für 2009 ein Minus von 2,2 Prozent und für 2010 ein Minus von 0,2 Prozent. Mit einem schnellen Ende der Krise rechnen sie nicht; erste Anzeichen einer allmählichen Besserung der Finanzkrise könnten sich in 2010 zeigen. (Quelle: vol.at, 11. Dezember 08; Handelsblatt 27. Januar 09, Handelsblatt 25. März 09)

Nach Einschätzung des IWF (Internationaler Währungsfonds) wird sich angesichts sinkender Exporte und zurückgehender Kaufkraft der Verbraucher die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 2,5 Prozent abschwächen. Für 2010 rechnet das IWF mit einem Wachstum von lediglich 0,1 Prozent. Auch EU-weit wird ein gravierender Konjunkturerinbruch mit großer Neuverschuldung erwartet. So geht die EU-Kommission davon aus, dass die europäische Wirtschaft in 2009 um 1,8 Prozent sinken wird. Für Deutschland erwartet die Kommission ein Minus von 2,3 Prozent sowie einen starken Anstieg der Neuverschuldung. (Quelle: Handelsblatt, Januar 09)

Die Weltwirtschaft erlebt gerade einen historisch einmaligen Einbruch der Nachfrage mit stetig sinkenden Preisen. Viele Ökonomen sehen die akute Gefahr einer sich selbst verstärkenden Abwärtsspirale aus Deflation, steigenden Schulden und neuen Problemen im Finanzsektor. Ungewiss ist, ob die von Politik und Notenbanken auf den Weg gebrachten Konjunkturprogramme diese Entwicklung stoppen können. Gleichzeitig gerät die Zentralbank in einen Liquiditätseingpass, da die Banken nicht offensiv auf die Zinssenkungen und Liquiditätsspritzen reagieren und Wirtschaft und Betriebe nicht im ausreichenden Maße mit Krediten unterstützen. Der Druck auf die Europäische Währungsunion wächst, da Staat und Unternehmen ihre Schuldenlast nur durch die Entwertung der Währung reduzieren können und dies wiederum unmittelbar in die Inflation führt. Anfang 2009 ist die Inflation eher rückläufig, was Experten vor allem auf die gesunkenen Energiepreise zurückführen.

Für die kommenden Monate erwarten Experten einen weiteren Rückgang der Inflation. Auch die EZB greift diese Befürchtungen auf, indem sie den europäischen Leitzins anpasst, um einer Entwicklung in Richtung Deflation gegenzusteuern. Seit Oktober 2008 hat die EZB ihren Leitzins bereits in mehreren Schritten auf 1,25 Prozent-Punkte Anfang April 2009 herabgesetzt.

Entwicklung der Immobilienbranche

Gewerbeimmobilien

Der Büroflächenvermietungsumsatz in den großen deutschen Städten wie Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart verzeichnet in 2008 laut Atisreal einen Rückgang um 5,2 Prozent auf 3,5 Mio. m². Im Gegensatz zu den vergangenen Jahren war gerade das vierte Quartal sehr schwach. Für 2009 wird mit einem Rückgang auf das Niveau von 2005 gerechnet. Bei den Spitzenmieten wurde – mit Ausnahme von Berlin, Frankfurt und Leipzig – im Durchschnitt ein Anstieg von 4 Prozent festgestellt. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Mieten ihre Höchststände erreicht haben und ab dem zweiten Halbjahr 2009 möglicherweise sinken werden. (Quelle: IZ, 7. Januar 09) Trotz dieser negativen Aussichten sind die deutschen Bürozentren relativ stabil und von der bevorstehenden europaweiten Rezession vergleichsweise weniger stark betroffen, als die europäischen Nachbarländer. So prognostiziert eine Untersuchung der Deutsche Bank-Tochter Rreef einen Rückgang der Bürospitzenmieten in London, Madrid und Dublin bis 2010 gegenüber 2007 um zweistellige Prozentsätze, während diese sich in den deutschen Metropolen Hamburg, Frankfurt und München voraussichtlich nur um 5 Prozent reduzieren werden. (Quelle: IZ, 7. Januar 09)

Beim Transaktionsvolumen im Bereich der Gewerbeimmobilien war im vergangenen Jahr gegenüber dem Rekordjahr 2007 ein erheblicher Rückgang zu verzeichnen. Gemäß des Immobilienberaters Atisreal hat sich der Umsatz von Gewerbeimmobilien in Deutschland mit EUR 20,7 Mrd. um 65 Prozent gegenüber 2007 reduziert. In den wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Köln und München wurde ein Transaktionsvolumen von EUR 9,2 Mrd. erzielt, was einem Rückgang um rund 70 Prozent gegenüber 2007 entspricht. Ursache für diesen starken Rückgang ist die Finanzkrise mit all ihren Auswirkungen – insbesondere den schwierigen Finanzierungsmöglichkeiten für Investoren und einer daraus resultierenden „Wait-and-see“ Strategie. Die Experten rechnen aufgrund der sehr schwierigen Finanzierungssituation nicht mit einer schnellen Erholung der aktuellen Lage und somit auch nicht mit vielen großen Transaktionen. Marktdominierend werden weiterhin Verkäufe mit einem Transaktionsvolumen bis zu EUR 5 Mio. sein. Dementsprechend verhalten ist ihre Prognose für 2009: Sie gehen davon aus, dass das Transaktionsvolumen für 2009 insgesamt leicht unter den Vorjahreswerten liegen wird und Investoren voraussichtlich erst im zweiten Halbjahr nach Preisanpassungen aktiv werden. Eine deutliche Verbesserung des Transaktionsvolumens wird erst für 2010 erwartet. (Quelle: Financial Times Deutschland, 8. Januar 09/IZ, 13./14. Januar 09)

Hinsichtlich der Preise von Gewerbeimmobilien ist davon auszugehen, dass sich Top-Objekte in guten Lagen der Bürometropolen und mit einer erstklassigen Ausstattung behaupten werden. Bei zweitklassigen Immobilien in B-Lagen hingegen, die zudem noch unter dem Druck der Banken in den nächsten Jahren verkauft werden müssen, müsse mit Preisabschlägen bis zu 50 Prozent gegenüber dem Preisniveau von 2007 gerechnet werden. Darüber hinaus könne die Zahl der Notverkäufe signifikant ansteigen. (Quelle: Welt online, 15. Januar 09; Handelsblatt, 10. Januar 09)

Wohnimmobilien

Parallel zum Büroimmobilienmarkt zeigt sich die Finanzkrise auch auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die Immobilienberater Cushman & Wakefield ermittelten für 2008 einen Rückgang des Transaktionsvolumens um 57 Prozent und der gehandelten Wohneinheiten um 44 Prozent. In absoluten Zahlen entspricht dies 150.000 verkauften Wohneinheiten mit einem Volumen von EUR 6,1 Mrd. Analog zum Büroimmobilienmarkt wurde auch der Wohnimmobilienbereich von kleinvolumigen Verkäufen mit höchstens 2.500 Wohneinheiten dominiert – bedingt durch die erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten.

Bei der Prognose für 2009 bleiben die Experten von Cushman & Wakefield verhalten. Aktuell gebe es viele Angebote für kleinere bis mittelgroße Portfolios auf dem Markt. Jedoch sei für die weitere Entwicklung der Investmentmärkte entscheidend, wann die Banken ihre Zurückhaltung bei der Finanzierung aufgeben und wie sich die Finanzierungskosten in den kommenden Monaten darstellen. (Quelle: Haufe online, 13. Januar 09) Darüber hinaus ist die Lage der Immobilien entscheidend. In zentralen Lagen deutscher Metropolen mit Wachstumspotenzial sind die Mieten nach wie vor stabil.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Seit Juni 2007 ist in Deutschland das REIT-Gesetz in Kraft. Mehrere deutsche Immobilien-gesellschaften haben bereits den Status als Pre-REIT beantragt und erhalten, darunter auch das Tochterunternehmen der TAG, die TAG Gewerbe. Bei REITs handelt es sich um börsennotierte Aktiengesellschaften, die nach dem deutschen REIT-Gesetz im Wesentlichen nur in Gewerbeimmobilien investieren dürfen. Wohnimmobilien sind, sofern sie vor dem 1. Januar 2007 erbaut wurden, ausgenommen. Ihre Hauptgeschäftsfelder sind der Kauf, die Entwicklung, das Management sowie die Vermietung von Immobilien. Die Gesellschaften haben einen rechtlichen Sonderstatus und sind von der Körperschaftssteuer und Gewerbesteuer befreit.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wirtschaftskrise ist für die TAG die Realisierung des REIT-Status der TAG Gewerbe von untergeordneter Bedeutung. Die TAG hält jedoch nach wie vor an den REIT-Plänen für diese Gesellschaft fest.

Bilanzierungsgrundlagen

Der Konzernabschluss der börsennotierten TAG zum 31. Dezember 2008 wird entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs.1 HGB aufgestellt. Der Jahresabschluss der TAG sowie die Einzelabschlüsse der jeweiligen Konzerngesellschaften werden weiterhin nach den Grundsätzen des deutschen Handelsgesetzbuchs erstellt. Der Teilkonzernabschluss der börsennotierten Tochtergesellschaft Bau-Verein zum 31. Dezember 2008 wird ebenfalls entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt und veröffentlicht.

Ertragslage

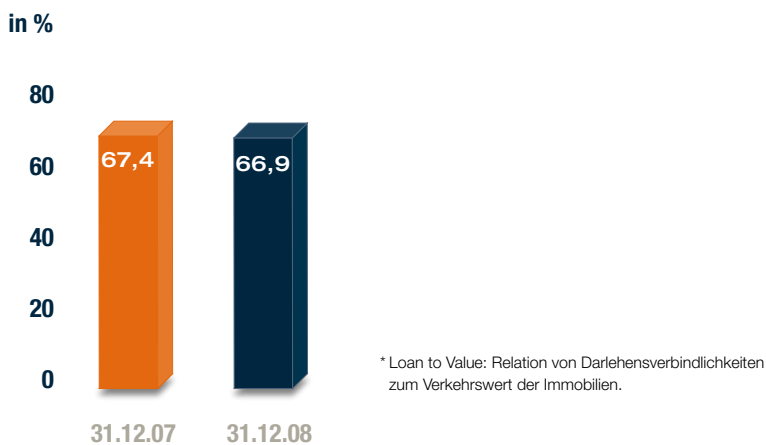
Operative Entwicklung

Die TAG hat im Geschäftsjahr 2008 trotz einer Verbesserung des operativen Geschäfts sowie einer Steigerung der Mieterträge um 43 Prozent von EUR 38,0 Mio. in 2007 auf EUR 54,2 Mio. in 2008 einen Verlust nach Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen in Höhe von EUR 32,1 Mio. zu verzeichnen. Maßgeblich für dieses Ergebnis sind Verluste aus Neubewertungen von Immobilien und Beteiligungen.

Die Umsatzerlöse lagen im Konzern insgesamt bei EUR 101,6 Mio. (Vorjahr EUR 125,2 Mio.). Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung legte 2008 um 52 Prozent auf EUR 34,3 Mio. zu (Vorjahr EUR 22,5 Mio.). Im Berichtszeitraum ist es gelungen, mit dem Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien einen Verkaufsumsatz von EUR 44,5 Mio. zu realisieren. Dabei wurde ein Rohertrag von EUR 2,4 Mio. erzielt. Trotz positiver Mietentwicklung musste eine Wertkorrektur der Renditeliegenschaften und der zum Verkauf bestimmten Immobilien in Höhe von insgesamt EUR 24,1 Mio. vorgenommen werden. Diese ist vornehmlich auf gestiegene Liegenschaftszinsen insbesondere im Gewerbebereich zurückzuführen. Entsprechend der vorläufigen Ergebnisse ergibt sich im Bereich Gewerbe eine Anpassung der Marktwerte um -4,4 Prozent, im Bereich Wohnen um -1,7 Prozent im Vergleich zum 31. Dezember 2007. Die Korrekturen der Fair Value-Ansätze sind nicht liquiditätswirksam und beeinflussen die vereinbarten Kreditklauseln (Financial Covenants) nicht.

Vor dem Hintergrund der weltweiten Finanzmarktkrise und den daraus resultierenden Auswirkungen auf alle Sektoren des Wirtschaftslebens in Deutschland hat die Gesellschaft mit der Anpassung des bisherigen Geschäftsmodells reagiert. Dabei wurden insbesondere die Aktivitäten im Bereich Vermietung ausgebaut, Investitionen in Neubauten und Bestandsentwicklungsmaßnahmen auf der anderen Seite erheblich reduziert. Des Weiteren wurden bereits in 2008 Personalkosten in erheblichem Umfang gesenkt. Die TAG plant, ihre Personal- und Sachkosten bis zum Jahr 2010 um insgesamt 50 Prozent zu reduzieren. In dem zum Ende des Geschäftsjahres aufgegebenen Geschäftsbereich Bauträger- und Baubetreuung sind in 2008 Verluste aus Bauträger- und Baubetreuungsprojekten in Höhe von EUR 4,4 Mio. entstanden. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beträgt EUR -42,1 Mio. Das Konzernergebnis beträgt EUR -30,6 Mio. Mit einem Loan to Value von 67 Prozent und einer Eigenkapitalquote von etwas über 30 Prozent weist der TAG Konzern eine im Branchenvergleich solide Bilanzrelation auf und ist weiterhin ausreichend finanziert. Mit einem strategischen Immobilienmanagement steigert der Konzern den Wert seiner Immobilien und sichert langfristig stabile Einnahmen aus Vermietung und in Einzelfällen aus Verkäufen. Ein gutes Beispiel dieser Strategie im Jahr 2008 war der Ankauf des VBL-Pakets durch den Bau-Verein sowie die Investition in das Objekt Bartholomäusstraße, Nürnberg, durch die TAG Gewerbe.

•• Entwicklung des LTV (Loan to Value) *



Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Umsatzerlöse, sonstige betriebliche Erträge und Neubewertungen

Die Umsatzerlöse reduzierten sich um 18,9 Prozent von EUR 125,2 Mio. auf EUR 101,6 Mio. Dabei konnte der TAG-Konzern die Mieterlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr um 43 Prozent auf EUR 54,2 Mio. von EUR 38,0 Mio. steigern. Die Erlöse aus dem Dienstleistungsbereich gingen in 2008 um 54,8 Prozent auf EUR 2,8 Mio. gegenüber EUR 6,2 Mio. in 2007 zurück.

Die Verkaufserlöse reduzierten sich bedingt durch die Finanzmarktkrise und die damit verbundene Kreditklemme und vergleichsweise schwierige Marktlage von EUR 81,0 Mio. im Geschäftsjahr 2007 um 45,0 Prozent auf EUR 44,5 Mio. im Geschäftsjahr 2008.

Die TAG konnte jedoch im Geschäftsjahr 2008 durch mehrere Transaktionen Verkaufserlöse über den ermittelten Marktwertgutachten erzielen. Dabei konnten im Geschäftsfeld Wohnen Globalverkäufe in Höhe von EUR 18,3 Mio. erzielt werden, das Volumen kleinteiliger Verkäufe betrug EUR 23,6 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich um 33,3 Prozent auf EUR 5,4 Mio. (Vorjahr: EUR 8,1 Mio.). Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf den im Vorjahr enthaltenen Gewinn aus dem Verkauf von Geschäftsanteilen im Rahmen der Gründung des Joint Ventures mit der HSH Real Estate AG zurückzuführen.

Die Neubewertung der Renditeliegenschaften in Höhe von EUR -18,7 Mio. gegenüber EUR +30,2 Mio. im Vorjahr trug wesentlich zu einer Verschlechterung des Rohergebnisses bei. Die Neubewertungen sind vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise und branchenübergreifend zu bewerten. Das Unternehmen sieht sich trotz dieser Bewertungen weiterhin in seiner Strategie bestätigt, die Ertragskraft der Renditeliegenschaften durch ein aktives Asset Management dauerhaft zu stärken. Die Immobilien der TAG in urbanen Lagen deutscher Metropolen zeichnen sich durch stabile Cashflows und gute Renditen aus und sichern daher langfristig die Ertragskraft des Unternehmens.

Rohergebnis

Das Rohergebnis des TAG-Konzerns verringerte sich von EUR 80,9 Mio. in 2007 auf EUR 26,4 Mio. in 2008, im Wesentlichen verursacht durch die Verluste aus den Neubewertungen der Renditeliegenschaften und den reduzierten sonstigen betrieblichen Erträgen, um mehr als zwei Drittel.

Das Rohergebnis konnte im Kernbereich der Hausbewirtschaftung deutlich um 52 Prozent gesteigert werden. Das Rohergebnis stieg im Bereich der Hausbewirtschaftung in 2008 auf EUR 34,3 Mio. gegenüber EUR 22,5 Mio. in 2007, im Bereich der Grundstücksverkäufe erfolgte ein Rückgang auf EUR 2,5 Mio. gegenüber EUR 13,9 Mio. in 2007 und im Dienstleistungsbereich auf EUR 2,8 Mio. gegenüber EUR 6,1 Mio. in 2007. Im Geschäftsjahr 2007 erzielte die TAG durch den Verkauf des Projektes Alte Wöhr ein außergewöhnlich gutes Verkaufsergebnis. 2008 war geprägt durch das Abwarten großer Projektinvestoren.

Das gestiegene Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung zeigt die erfolgreiche Konzentration der TAG auf die Immobilienvermietung. Erstmals trugen die durch die TAG Gewerbe in 2007 erworbenen cashflow- und renditestarken Objekte volle zwölf Monate zum Vermietungsergebnis bei.

Aufwendungen

Der Personalaufwand auf Konzernebene verringerte sich deutlich auf EUR 9,6 Mio. gegenüber EUR 12,4 Mio. im Vorjahr. Hierbei waren besonders die Ausgliederung des Property Management Bereichs in die Larus Asset Management GmbH sowie weitere Einsparungen im Bereich der Personalkosten durch ein konsequentes Kostencontrolling verantwortlich.

Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten nachhaltig auf EUR 15,2 Mio. (Vorjahr: EUR 16,5 Mio.) reduziert werden. Dabei wurden im Vorjahr Aufwendungen für den Erwerb des geplanten REIT-Status der TAG Gewerbe von EUR 0,8 berücksichtigt, die in 2008 nicht auftraten. Des Weiteren trugen unter anderem rückläufige Finanzierungsbeschaffungskosten sowie zurückgehende Rechts- und Beratungskosten zu diesem Rückgang bei.

EBIT

Das EBIT verringerte sich in 2008 auf EUR -5,7 Mio. gegenüber EUR 49,0 Mio. in 2007 im Wesentlichen durch die nicht liquiditätswirksame Neubewertung der Renditeliegenschaften aufgrund der allgemeinen Marktsituation.



quartier kronberg, Berlin

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag reduzierte sich auf EUR -27,9 Mio. (Vorjahr: EUR -19,1 Mio.). Insbesondere durch die Akquisition von Immobilien erhöhte sich planmäßig das Kreditvolumen. Aber auch der Anstieg der Kapital- und Geldmarktzinsen sowie der Margen aufgrund der Finanzmarktkrise trugen zu der Erhöhung des Zinsaufwandes bei. Zur Absicherung der Zinsaufwendungen hat der TAG-Konzern im Jahr 2008 Zinsderivate mit einem Nominalvolumen in Höhe von EUR 316,9 Mio. zu einem durchschnittlichen Zinssatz von rund 4,4 Prozent abgeschlossen.

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Steuern reduzierte sich auf EUR -42,1 Mio. (Vorjahr: EUR 29,0 Mio.).

Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen reduzierte sich auf EUR -32,1 Mio. (Vorjahr: EUR 18,7 Mio.).

Konzernergebnis

Der TAG-Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2008 ein Konzernergebnis nach Steuern und Minderheitenanteilen in Höhe von EUR -30,6 Mio. nach einem Konzernjahresüberschuss von EUR 16,5 Mio. in 2007. Mitverantwortlich für das erzielte Ergebnis in 2008 sind die bereits beschriebenen Sondereffekte aus Wertverlusten von Immobilien und Forderungen.

Geschäftsbereiche der TAG

In den folgenden Ausführungen wird auf die einzelnen Geschäftsbereiche des Konzerns eingegangen.

Segment Wohnimmobilien

Die Umsatzerlöse im Wohnimmobilienbestand des Konzerns gingen im Geschäftsjahr 2008 um 9,6 Prozent auf EUR 66,9 Mio. gegenüber EUR 74,0 Mio. im Vorjahr zurück.

Den größten Anteil an den Umsatzerlösen hatte die Region Berlin, zu der auch die Objekte der Region Leipzig gezählt werden, mit EUR 26,6 Mio. in 2008 nach EUR 17,5 Mio. im Vorjahr. Die Erhöhungen der Umsatzerlöse um EUR 9,2 Mio. (+ 52,5 Prozent) erfolgten durch Zukäufe und Investitionen in den Bestand.

Die größten Zuwächse beim Umsatz wurden in der Region München erzielt. Die Umsätze verfünffachten sich von EUR 4,2 Mio. auf EUR 20,5 Mio., ebenfalls durch Zukäufe und Investitionen in den Bestand. In der Region München wurde mit einem Segmentergebnis von EUR 4,6 Mio. ein überdurchschnittliches Ergebnis aufgrund der in diesem Segment vorhandenen renditestarken Wohnimmobilien erzielt. Das Ergebnis verdreifachte sich gegenüber 2007 und ist Zeugnis einer gezielten Akquisitionspolitik.

Das beste Segmentergebnis erzielte die Metropolregion Hamburg mit einem positiven Segmentergebnis von EUR 7,5 und damit dem höchsten Ergebnisbeitrag für das Segment Wohnen. Das überaus positive Segmentergebnis konnte dabei im Wesentlichen aufgrund der in der Region Hamburg stabilen Neubewertungsergebnisse erzielt werden.

Segment Gewerbe

Der Geschäftsbereich Gewerbeimmobilien war in 2008 durch die Finanzmarktkrise und damit einhergehende steigende Kapitalkosten geprägt.

Die Umsatzerlöse gingen in 2008 auf EUR 29,7 Mio. von EUR 40,5 Mio. im Vorjahr zurück. Wesentliche Ursache für den rückläufigen Umsatz waren reduzierte Verkaufserlöse. Insgesamt wurde nach EUR 34,0 Mio. im Vorjahr jedoch trotz der zu verzeichnenden Neubewertungsverluste auch in 2008 mit EUR 5,3 Mio. ein positives Segmentergebnis erzielt.

Segment Dienstleistungen

Im Segment Dienstleistungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Umsatzerlöse von EUR 6,5 (Vorjahr: EUR 12,4 Mio.) erzielt. Dabei entfielen Umsätze von EUR 3,6 Mio. (Vorjahr: EUR 6,2 Mio.) auf konzerninterne Tätigkeiten. Parallel zum Rückgang der Umsatzerlöse sank auch das Segmentergebnis nach EUR 12,3 Mio. im Vorjahr auf EUR 6,5 Mio. in 2008.

Finanz- und Vermögenslage

Bilanz

Das Bilanzvolumen verringerte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2008 geringfügig auf EUR 839,3 Mio. von EUR 882,3 Mio. Ende 2007. Die Eigenkapitalquote fiel im Geschäftsjahr 2007 auf 30,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr mit 34,7 Prozent. Das Eigenkapital ging von EUR 306,5 Mio. Ende 2007 auf EUR 254,2 Mio. Ende 2008 zurück. Dies lag neben dem Verlust des Geschäftsjahres unter anderem auch an dem marktbedingten Rückgang der Zeitwerte der Hedginginstrumente, die unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte mit EUR -10,1 Mio. im Eigenkapital erfasst wurden.

Dabei betrug die Teilkonzernbilanzsumme des Bau-Vereins Ende 2008 EUR 354,3 Mio. (Vorjahr: EUR 360,0 Mio.); das Eigenkapital belief sich im Bau-Verein auf EUR 101,1 Mio. (Vorjahr: EUR 123,9 Mio.) und die Eigenkapitalquote betrug somit 28,5 Prozent (Vorjahr 34,4 Prozent). Die Bilanzsumme der TAG Gewerbe stieg leicht auf EUR 391,9 Mio. in 2008 von EUR 395,4 Mio. im Vorjahr; die Eigenkapitalquote betrug in 2008 wie im Vorjahr 6,4 Prozent. Das Bilanzvolumen der Tochtergesellschaft TAG Asset Management GmbH belief sich Ende 2008 auf EUR 82,1 Mio. gegenüber EUR 80,6 Mio. im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote betrug Ende 2008 13,6 Prozent (Vorjahr: 19,1 Prozent).

Durch Zukäufe, Investitionen in die Objekte, Umgliederungen aus den zum Verkauf bestimmten Immobilien und Marktwertanpassungen erhöhte sich der Wert der Renditeliegenschaften von EUR 556,7 Mio. Ende des Geschäftsjahres 2007 auf EUR 620,9 Mio. zum Ende des Geschäftsjahres 2008. Die zum Verkauf bestimmten Immobilien reduzierten sich von EUR 204,6 Mio. zum Ende des Vorjahres auf EUR 176,7 zum 31. Dezember 2008. Dies lag im Wesentlichen an der Umgliederung des Objekts Bärenpark in Berlin in die Renditeliegenschaften.

Bedingt durch die rückläufigen Marktwerte der Immobilien und erhöhte steuerliche Verlustvorträge kam es zum 31. Dezember 2008 zu einem Überhang der aktiven latenten Steuern von EUR 7,1 Mio., nachdem zum Ende des Vorjahres noch passive latente Steuern von EUR 8,7 Mio. zu bilden waren.

Der Rückgang des Bestands aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf EUR 5,4 Mio. nach EUR 65,6 Mio. im Vorjahr erklärt sich im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr eingegangenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen zum Ende des Jahres 2007.

Investitionen

Die gesamten Investitionen, einschließlich der Neuakquisitionen, verringerten sich von EUR 268,6 Mio. in 2007 auf EUR 106,3 Mio. im Geschäftsjahr 2008 aufgrund der schwierigen Lage am Finanzmarkt. Im Juni 2008 hat der Bau-Verein von der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) ein renditestarkes Wohnimmobilienportfolio mit rund 1.200 Wohneinheiten, einigen Gewerbeeinheiten und einer Gesamtmietfläche von rund 82.000 m² mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 59 Mio. erworben. Die insgesamt 20 Objekte befinden sich in den Metropolregionen Hamburg, Berlin, Rhein-Main sowie in Süddeutschland. Das akquirierte Portfolio zeichnet sich durch attraktive Cashflows aus und ist zum Ende des zweiten Quartals in die Bilanz der TAG übergegangen. Darüber hinaus wurden in 2008 vier Objekte mit insgesamt 119 Wohneinheiten und einer Fläche von rund 8.200 m² verkauft.

In Höhe von EUR 20,2 Mio. erfolgte Anfang 2008 der Ankauf des Gewerbeobjektes Bartholomäusstraße.

Finanzierungen

Die Verbindlichkeiten des Konzerns stiegen in 2008 um EUR 9,4 Mio. auf EUR 585,1 Mio. im Vergleich zum Vorjahr mit EUR 575,7 Mio. Der Gesamtanstieg resultiert zum größten Teil aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von EUR 513,0 Mio. Ende 2007 auf EUR 538,0 Mio. Ende 2008. Der TAG-Konzern wies am Jahresende 2008 folgende Finanzstruktur auf:

	Gesamt TEUR 31.12.2008	in % der Bilanz- summe 31.12.2008	Gesamt TEUR 31.12.2007	in % der Bilanz- summe 31.12.2007
Eigenkapital	254.180	30,3	306.513	34,7
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	538.042	64,1	512.957	58,2
Sonstiges Fremdkapital	47.075	5,6	62.791	7,1

Innerhalb der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich die Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von über einem Jahr auf EUR 408,0 Mio. im Vergleich zu EUR 295,6 Mio. im Jahre 2007. Zielsetzung der Finanzierungsstrategie ist eine Umschichtung von kurz- zu langfristigen Darlehen. Der durchschnittliche Zinssatz für diese langfristigen Verbindlichkeiten betrug rund 5,7 Prozent unter Berücksichtigung angewandter Sicherungsinstrumente. Entsprechend der Anlagestrategie reduzierten sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von EUR 217,4 Mio. in 2007 auf EUR 130,1 Mio. im Jahre 2008. Der Durchschnittszinssatz betrug für diese Verbindlichkeiten rund 5,7 Prozent.

Mit einer Bilanzsumme von EUR 839,3 Mio. zum 31. Dezember 2008 (Vorjahr: EUR 882,3 Mio.), einem Loan to Value (LTV) von 67 Prozent und einer Eigenkapitalquote von über 30 Prozent weist die TAG auch zum Jahresende 2008 eine im Branchenvergleich solide Bilanzstruktur auf und ist weiterhin ausreichend finanziert. Darüber hinaus hat die TAG im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 ihre kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von EUR 217,4 Mio. Ende 2007 auf EUR 130,1 Mio. zum 31. Dezember 2008 reduziert. Gleichzeitig wurden die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von EUR 295,6 Mio. Ende 2007 auf EUR 408,0 Mio. zum 31. Dezember 2008 ausgebaut. Somit weist die TAG eine ausgeglichene Finanzierungsstruktur auf, denn lediglich 24,2 Prozent der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind kurzfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten und 75,8 Prozent der Verbindlichkeiten sind langfristig mit unterschiedlichen Laufzeiten bis 2019 abgesichert.

Die TAG geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2009 zu verhandelnden Kredite turnusmäßig prolongiert werden. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die TAG nicht vereinbart.

Insgesamt erwartet die TAG bei der aktuellen Wirtschaftslage geringere Zinskosten, wie dies die Leitzinssenkungen der europäischen Zentralbank (EZB) auf ein historisches Tief von 1,5 Prozent Anfang 2009 unterstreichen. Niedrigere Marktzinsen werden insbesondere langfristig die gesamten Zinskosten für das Unternehmen reduzieren. Auch wenn höhere Margen der Banken dies teilweise kompensieren, wird doch insgesamt eine Reduzierung der Zinskosten und damit die Entlastung der Kosten für den TAG-Konzern überwiegen.

Finanzierungsstruktur	31.12.2008	31.12.2007
Verbindlichkeiten Kreditinstitute in TEUR	538.042	512.957
davon langfristig	407.980	295.580
davon kurzfristig	130.062	217.377
Zinsergebnis	-27.910	-19.084
Durchschnittlicher Zinssatz	31.12.2008	31.12.2007
langfristig in %	5,6	5,39
kurzfristig in %	5,7	5,58
Steuerung von Zinsänderungsrisiken durch Swaps/Caps	31.12.2008	31.12.2007
Nominalvolumen in TEUR	316.919	233.119
Zinssatz in %	4,38	4,50
durchschnitt. Laufzeit in Jahren	5,5	6,8

Kreditlaufzeiten	EUR Mio.	in %
2009*	104	19,2
2010	74	13,6
2011	20	3,7
2012	90	16,8
2013	2	0,4
2014	68	12,5
2015	0	0
2016	45	8,4
2017	115	21,2
2018	9	1,6
2019	4	0,7
b.a.w.	9	1,7
Gesamt	540	100

* in Verhandlung.

Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns

Die Bilanzsumme der TAG ist um 4,9 Prozent leicht gesunken, der Wert der Renditeliegenschaften erhöhte sich um 11,5 Prozent. Die Ertragslage des Konzerns ist aufgrund der Neubewertung der Renditeliegenschaften mit dem Konzernergebnis von EUR -30,6 Mio. nach einem Ergebnis von EUR 16,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahr zwar wesentlich schlechter, die Voraussetzungen für die zukünftige Verbesserung der Ertragslage wurden jedoch durch die Stärkung und Verbesserung des operativen Ergebnisses geschaffen.

Die Eigenkapitalquote mit 30,3 Prozent liegt weiterhin im Branchenvergleich auf einem hohen Niveau. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist solide finanziert.

Mitarbeiter

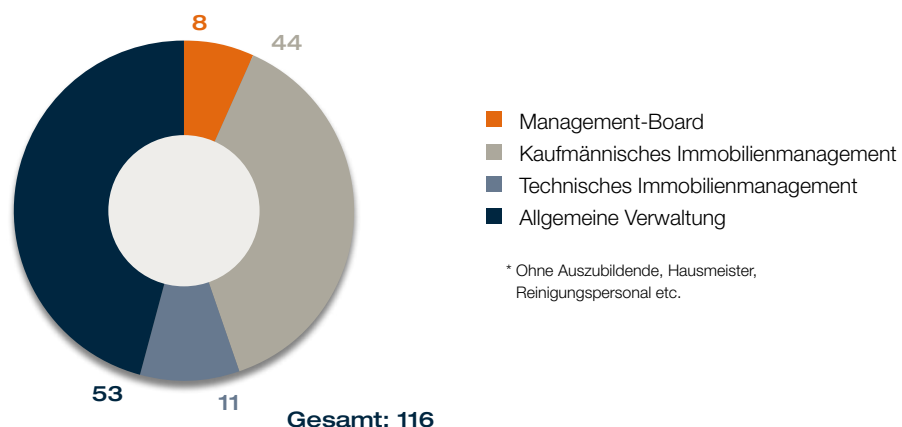
Der TAG-Konzern ist für die Realisierung seiner strategischen und operativen Ziele auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Dynamische und engagierte Mitarbeiter sind Voraussetzung des wirtschaftlichen Erfolges der TAG. Die Bindung der Mitarbeiter an den Konzern und ihre Weiterbildung ist ein vorrangiges Ziel im Konzern. Dies umso mehr, als es durch den Wandel der Rahmenbedingungen immer wieder neue, veränderte Aufgabenstellungen gibt, die nur mit engagiertem und qualifiziertem Personal gelöst werden können.

Die TAG beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres 2008 116 Mitarbeiter nach 147 Mitarbeitern zum Ende des Vorjahres. Damit konnte die TAG Ihren Personalbestand durch die Übernahme der Mitarbeiter in die Larus Asset Management GmbH, einem Joint Venture mit der HSH Real Estate AG, durch den Rückgang des Bauträgergeschäfts und auch durch Schaffung von Synergieeffekten reduzieren.

Die auf allen Ebenen des Konzerns vorangetriebene Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter sichert die unverzichtbare fachliche Kompetenz des Personals. Auf diese Weise sind eine hohe Mitarbeiterbindung und ein gleich bleibend hoher Bestand an Fachpersonal gesichert. Über Kooperationen mit externen Weiterbildungsinstituten bietet die TAG engagierten Mitarbeitern Sprach- und Computerkurse und insbesondere immobilien-spezifische Seminare an. Zum Aus- und Weiterbildungsprogramm zählen zudem interne Schulungsmaßnahmen zur Förderung der Mitarbeiter. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs um qualifizierte Mitarbeiter und der demografischen Entwicklung ist die interne Ausbildung ein immer wichtiger werdender Wettbewerbsvorteil. Die TAG ist als Ausbildungsbetrieb in der Immobilienwirtschaft ein anerkannter Partner.

In 2008 waren insgesamt elf Auszubildende im Konzern beschäftigt. Die Anzahl der Mitarbeiter (ohne Auszubildende, Hausmeister und Reinigungspersonal) per 31. Dezember 2008 nach Funktionen stellt sich wie folgt dar:

☼ Anzahl der Mitarbeiter per 31. Dezember 2008* nach Funktionen



Vergütungsbericht

In Übereinstimmung mit den Empfehlungen des „Corporate Governance Kodex“ sieht die Vergütung der Vorstandsmitglieder fixe Bestandteile vor, die monatlich zur Auszahlung gelangen, sowie als Variable eine Tantieme, die einmal jährlich festgelegt und ausgezahlt wird und die sich am geschäftlichen Erfolg des Konzerns orientiert.

Die Höhe der Tantieme ist von dem Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) – ermittelt durch den nach den Rechnungslegungsgrundsätzen der IFRS erstellten Konzernabschluss – abhängig und wird vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats nach Billigung des Konzernabschlusses festgelegt. Eine Kappungsgrenze besteht. Bei einem gleichzeitigen Vorstandsmandat und Dienstvertrag mit dem Bau-Verein besteht die Besonderheit, dass eine aus der Tätigkeit für den Bau-Verein gezahlte Tantieme auf die Tantieme aus der TAG-Vorstandstätigkeit zur Anrechnung kommt. Durch diese Regelung wird die Zahlung einer doppelten Tantieme für die Tätigkeit im TAG-Vorstand und gleichzeitig für die Tätigkeit im Vorstand des Bau-Vereins, dessen Ergebnis in das Konzernergebnis der TAG einfließt, vermieden.

Aktioptionen und vergleichbare Gestaltungen für eine variable Vergütung sind mit den Vorständen nicht vereinbart.

Im Falle eines „Change of Control“, d.h., wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Einfluss ausüben, steht den Mitgliedern des Vorstands zum Teil das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages zu. Bei Ausübung des Rechts zur Kündigung hat das Mitglied des Vorstands einen Abfindungsanspruch in Höhe von zwei Jahresgehältern, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens zwei Jahren hat. Voraussetzung des Abfindungsanspruches ist die gleichzeitige Beendigung des mit dem Bau-Verein bestehenden Dienstvertrages.

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandverträge keine Abfindungszusagen.

Übernahmerechtliche Angaben (gemäß § 315 Abs. 4 HGB)

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2008 beträgt EUR 32.566.364,00. Es ist eingeteilt in 32.566.364 Stückaktien. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

Direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mehr als 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten, werden nach Kenntnis der Gesellschaft zum 31. Dezember 2008 durch die Taube Hodson Stonex Partners Ltd., London, Großbritannien, mit 16,36 Prozent gehalten.

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 30. Juni 2006 wurde der Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 29. Juni 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 6.278.182,00 durch Ausgabe von bis zu 6.278.182 Stückaktien zu erhöhen. Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschlussfassung vom 15. Juni 2007 ermächtigt, bis zum 14. Dezember 2008 für bestimmte Zwecke eigene Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden Betrag am Grundkapital von höchstens EUR 3.256.636,00 mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 zu erwerben.

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 05. Juli 2005 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Juni 2010 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Mio. mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandel- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 3.424.463,00 nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen zu gewähren.

Die TAG wird vom Vorstand geleitet und gegenüber Dritten vertreten. Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Personen, die gemäß § 84 AktG vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt werden. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

Der Aufsichtsrat ernennt eines der Vorstandmitglieder zum Vorsitzenden des Vorstands. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstand und die Ernennung zum Vorsitzenden des Vorstands widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Dieser kann beispielsweise in einer groben Pflichtverletzung, Unfähigkeit zur ordnungsgemäßen Geschäftsführung oder dem Vertrauensentzug durch die Hauptversammlung bestehen.

Der Umfang der Tätigkeit, die das Unternehmen ausführen kann, ist in der Satzung definiert. Die Satzung kann gemäß § 133 AktG nur durch einen Beschluss der Hauptversammlung geändert werden. Soweit nicht zwingende Vorschriften des Gesetzes etwas Abweichendes bestimmen, werden Beschlüsse der Hauptversammlung nach der Satzung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und gegebenenfalls mit einfacher Mehrheit des vertretenden Kapitals gefasst. Für eine Änderung des Unternehmensgegenstandes gemäß § 179 Abs. 2 Satz 2 AktG ist eine Mehrheit von 75 Prozent des vertretenen Grundkapitals erforderlich.

Die TAG hat selbst keine wesentlichen Vereinbarungen abgeschlossen, die Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beinhalten. Lediglich der Bau-Verein hat im Rahmen seiner mit der Conwert Immobilien Invest SE, Wien, Österreich, eingegangenen Kooperation über die gemeinsame Beteiligungsgesellschaft GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft ein Ankaufsrecht der jeweils anderen Vertragspartei in dem Fall vorgesehen, in dem sich der Gesellschafterkreis ändert und ein Konkurrenzunternehmen bestimmenden Einfluss auf die gemeinsame Beteiligung – hier die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft – ausüben könnte.

Schließlich hat die TAG mit ihren Vorstandsmitgliedern Herrn Ibel und Herrn Flint, in deren Anstellungsverträgen vereinbart, dass diesen im Falle einer Veränderung der derzeitigen Mehrheitsverhältnisse an der TAG ein Sonderkündigungsrecht sowie im Falle der Ausübung die Zahlung einer im Einzelfall festzulegenden Ausgleichszahlung zusteht. Die Beendigung der Tätigkeit im Vorstand der TAG führt jedoch nicht zur Beendigung der Vorstandsbestellung im Bau-Verein.

Risikobericht

Risikomanagementsystem

Im Mittelpunkt des Risiko- und Chancenmanagements steht die Sicherung und Weiterentwicklung des TAG-Konzerns. Für alle Organisationseinheiten der TAG sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend. Mit dem Risikomanagement sollen Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des TAG-Konzerns unterstützt werden.

Durch den bewussten Umgang mit Risiken können auch die mit ihnen verbundenen Chancen mit größerer Sicherheit genutzt werden. Der Vorstand der TAG ist für die durchgängige und angemessene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Wie auch im Vorjahr findet ein Risikofrüherkennungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG Anwendung. Das Konzerncontrolling unterstützt den Vorstand und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten hierbei methodisch durch wiederkehrende interne Berichtskontrollen. Die Risiken werden quartalsweise erfasst und bewertet, bereits eingeleitete Gegenmaßnahmen neu bewertet und weiter verfolgt. Zudem werden über festgelegte Berichtswege Vorstände und Aufsichtsräte regelmäßig informiert. Über alle wesentlichen Risiken und Informationen wird darüber hinaus, sofern erforderlich, der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können. In den vollzogenen Prüfungen wurden keine Feststellungen gemacht, die die Angemessenheit, Wirksamkeit und Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems infrage stellen.

Risikoidentifikation

Um Risiken zu erkennen, überwacht die TAG das gesamtwirtschaftliche Geschehen, die Entwicklungen sowohl der Immobilien- wie auch der Finanzbranche und interne Prozesse. Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe, die z.B. durch Nutzung von Checklisten in die Arbeitsabläufe integriert ist. Jede Organisationseinheit hat grundsätzlich alle durch heutiges und zukünftiges Handeln voraussichtlich entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jour Fixe, Controlling-Gespräche, Abteilungsbesprechungen und Einzelgespräche dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung.

Branchenrisiken

Der TAG-Konzern ist allgemeinen Risiken im Zusammenhang mit dem Immobiliengeschäft ausgesetzt. Dazu zählen alle Risiken des Wertschöpfungsprozesses der Bereiche Bestand, Bestandsentwicklung und Neubau. Diese Risiken beinhalten insbesondere die nachfolgenden Risiken:

- Zyklische Bewegungen im Immobilienmarkt allgemein und in den internationalen und lokalen Märkten
- Verkaufsrisiken und Vermietungsrisiken
- Beschädigungsrisiken
- Baurisiken und Baubudgetüberschreitungen

Darstellung der Einzelrisiken

Verantwortlich für die Risikobewertung ist der Leiter einer Organisationseinheit. Jedes Risiko ist in Bezug auf die Höhe des potenziellen Vermögensnachteils und die Eintrittswahrscheinlichkeit zu bewerten, um die jeweiligen Gefährdungspotenziale für den TAG-Konzern aufzuzeigen. Einzelrisiken sind hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit anderen Risiken zu bewerten. Das Controlling ist in risikorelevante Kauf- und Verkaufsprozesse eingebunden.

Umfeld- und Branchenrisiken

Risiken innerhalb der Immobilienbranche bestehen für die TAG durch verschiedene Entwicklungen. Im Vermietungsmarkt kann ein Überangebot an Flächen zu Preisdruck, Margenverlusten und Leerstand führen. Dieses Risiko minimiert die TAG durch intensive Prüfung des jeweiligen lokalen Marktes im Vorfeld von Investitionen.

Der Immobilienbestand der TAG unterliegt den Risiken der Vermietungs- und Investitionsmärkte. Marktrisiken bestehen in der möglichen Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, die sich für die Mieterlössituation und das Marktumfeld negativ in einer erhöhten Leerstandsquote und geringeren Umsätzen aus Verkauf auswirken können. Auf der Nachfrageseite des Vermietungsmarktes gehen sowohl von der Konjunkturzyklus als auch von langjährigen Strukturverschiebungen gewisse Risiken aus. Hinsichtlich der europäischen Konjunktur erwarten viele Wirtschaftsforscher für 2009 eine erneute Abschwächung des Wirtschafts- und Beschäftigungswachstums aufgrund der jüngeren Finanzmarkturbulenzen, der Probleme am US-Wohneigenheimmarkt, des gestiegenen Euro-Wechselkurses und der gegebenenfalls steigenden Ölpreise.

Die dynamischen Ballungszentren, die im Fokus der TAG-Strategie stehen, werden die Folgen des demografischen Wandels – anders als periphere Standorte – kaum zu spüren bekommen, sodass das demografische Risiko für die TAG auf Sicht der nächsten zehn Jahre begrenzt ist.

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

Regulatorische und politische Risiken

Die TAG ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Da die Unternehmenstätigkeit der TAG auf Deutschland beschränkt ist und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, besteht ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren. Für das Geschäftsjahr 2009 erachten wir dieses Risiko als gering.

Vermietungsrisiken

Einem Risiko aus Ausfällen von Mieteinnahmen beugt die TAG durch die Vermietung und Verpachtung ihrer Objekte an Unternehmen mit guter Bonität sowie einem stetigen und risikoarmen Geschäftsmodell vor. Bei Wohnungsmietern wird im Vorfeld der Vergabe eine standardisierte Bonitätsprüfung vorgenommen. Eine Abhängigkeit von wenigen großen Mietern mit hohen Umsatzanteilen (Klumpenrisiko) versucht die TAG zu vermeiden. Die Siemens AG als größter Mieter wird von der TAG als bonitätsstarker Premiummieter eingestuft.

Zusätzlich wird einem Mietausfallrisiko besonders bei Akquisitionsentscheidungen durch die intensive Analyse von Objekt, Lage und Mietern sowie die permanente Beobachtung der Entwicklung der relevanten Immobilienmärkte begegnet. Auch die Drittverwendungsmöglichkeit von Immobilien besitzt einen hohen Stellenwert bei der Beurteilung von Investitionen. Generell werden langfristige Mietverträge angestrebt, ebenso werden frühzeitig Maßnahmen zur Anschlussvermietung auslaufender Mietverträge ergriffen. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit als gering.

Unternehmensstrategische Risiken

Das hauptsächliche unternehmensstrategische Risiko wird von der TAG im Transaktionsrisiko gesehen. Aufgrund der Finanzmarktkrise und der verschärften Finanzierungsbedingungen ist der Transaktionsmarkt nahezu zum Erliegen gekommen. Sollten sich in 2009 für die TAG Akquisitionsgelegenheiten ergeben, bestehen bei großvolumigen Portfolios Risiken in der Überbewertung von Ertragspotenzialen und Synergien sowie in der Unterbewertung von Miet- und Kostenrisiken.

Die TAG begegnet diesen Risiken vor Akquisition durch gründliche Due Dilligences und die Erstellung risikoorientierter Planungsrechnungen, die laufend und zeitnah fortgeschrieben und angepasst werden.



Kustermannpark, München

Leistungswirtschaftliche Risiken

Unter anderem aus Überzahlungen oder Fehlzahlungen können Vermögensverluste entstehen. Dem Risiko aus Vermögensverlusten, welches wir als das wesentliche leistungswirtschaftliche Risiko ansehen, beugt die TAG durch ein Internes Kontrollsystem vor, dass u.a. aus den Bestandteilen Rechnungseingang und -prüfung sowie Zahlungsfreigabe besteht. Dieses System ist durch Arbeitsanweisungen und Unterschriftenregelungen dokumentiert und wird laufend überwacht.

Wir schätzen die Wahrscheinlichkeit und die potentiellen finanziellen Auswirkungen dieser Risiken derzeit als gering ein.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Durch die Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen Zinsen, Liquidität und Kreditprolongationen. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung.

Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

Kreditrisiko

Die TAG ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Finanzkrise, nicht zu diesen oder anderen Konditionen möglich ist. Durch die im Geschäftsjahr erfolgte langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite ist die TAG auf dieses Risiko jedoch vorbereitet.

Liquiditätsrisiko

Aus derzeitiger Sicht vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise gestaltet sich das Akquisitions- und Verkaufsgeschäft schwierig. Der Transaktionsmarkt ist nahezu zum Erliegen gekommen.

Die TAG hat darauf konsequent und angemessen durch ein striktes Kostensenkungsprogramm und Umschichtung von kurz- zu langfristigen Finanzierungen reagiert. Insofern stellt sich das Risiko auch unter der Flankierung durch umfangreiche Verkaufsaktivitäten Ende 2008 und im ersten Quartal 2009 als kalkulierbar dar.

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

Zinsrisiko

Die Aktivitäten des Konzerns setzen ihn im Wesentlichen finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen aus. Der Konzern schließt im notwendigen Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps sowie Caps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren.

Der TAG-Konzern nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Zum 31. Dezember 2008 bestehen in den Tochterunternehmen Bau-Verein und TAG Gewerbe konservative Zinsderivate (hauptsächlich Payer-Swaps) mit einem Volumen von rund EUR 316 Mio. Payer Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen.

Das Zinsmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten.

Durch zukünftige Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus den Derivaten, analog zum Geschäftsjahr 2008, negative Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital ergeben.

Währungsrisiko

Die Risiken aus Geschäften in Fremdwährung sind überschaubar. Alle Neukreditaufnahmen werden grundsätzlich in Euro getätigt. Ein Darlehen in Schweizer Franken wurde Mitte 2008 in Euro umfinanziert, das Volumen zum Bilanzstichtag liegt bei rund EUR 7,0 Mio. bei festen Zinsen und einer Laufzeit bis Ende 2011. Insofern besteht kein Währungsrisiko.

Personalrisiken

Der TAG-Konzern ist für die Realisierung seiner strategischen und operativen Ziele auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Dynamische, engagierte Mitarbeiter sind Voraussetzung des wirtschaftlichen Erfolges der TAG. Dies umso mehr, als es durch den Wandel der Rahmenbedingungen immer wieder neue, veränderte Aufgabenstellungen gibt, die nur mit engagiertem und qualifiziertem Personal gelöst werden können.

Es ist eine dauerhafte Herausforderung, in einem intensiven Wettbewerb qualifizierte Mitarbeiter für den Konzern zu gewinnen und zu binden. Die auf allen Ebenen des Konzerns vorangetriebene Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter sichert die unverzichtbare fachliche Kompetenz des Personals. Des Weiteren können die Mitarbeiter aufgrund der Fokussierung der Teilkonzerne auf die Kerngeschäftsfelder entsprechend ihren Fähigkeiten bestmöglich eingesetzt werden. Für alle künftigen materiellen Risiken im Personalbereich wurden Rückstellungen in angemessener Höhe gebildet.

IT- und Umweltrisiken

Ein Verlust des Datenbestandes oder der längere Ausfall der genutzten Systeme der TAG könnten zu Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Die Gesellschaft hat sich deshalb gegen IT-Risiken durch ein eigenständiges Netzwerk und die Absicherung gegen Angriffe von außen geschützt. Sämtliche relevanten Daten werden täglich gesichert. Wir erachten dieses Risiko und seine möglichen Konsequenzen daher als gering.

Rechtliche Risiken

Die TAG hat für Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen angemessene Rückstellungen gebildet. Im Hinblick auf einen derzeit anhängigen Rechtsstreit über Provisionsansprüche von EUR 2,2 Mio. gegen die TAG wurde keine Rückstellung erfasst, da der Anspruch bestritten und eine Durchsetzung des Provisionsanspruchs aus Sicht der TAG unwahrscheinlich ist.

Die TAG unterstützt die Tochtergesellschaften bei deren Finanzierungen mit Bürgschaften und Patronatserklärungen. Darüber werden Finanzierungen teilweise erst möglich oder günstiger in den Konditionen. Aus diesen Bürgschaften ergeben sich Risiken für die TAG durch eine mögliche Inanspruchnahme im Falle von unplanmäßigen Projektverläufen.

Sonstige Risiken

Sonstige Risiken werden als nicht wesentlich, unwahrscheinlich und in den wirtschaftlichen Folgen als gering eingeschätzt.

Gesamteinschätzung

Hinsichtlich der in diesem Bericht erläuterten Risiken und der gegenwärtigen Geschäftsaussichten erwarten wir keine Risiken, welche sich bestandsgefährdend auf die TAG auswirken können.

Nachtragsbericht

Herr Erhard Flint, Vorstandsmitglied der TAG, schied mit Wirkung zum 31. März 2009 aus dem Unternehmen aus.

Nach Ablauf des Berichtszeitraums sind keine weiteren wesentlichen, den Geschäftsverlauf beeinflussenden Ereignisse eingetreten.

Ausblick

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Mehrheit der Analysten geht davon aus, dass sich das europäische Wirtschaftswachstum in 2009 infolge der Finanzmarktkrise und aufgrund der Euro-Aufwertung allenfalls nochmals abschwächen wird. Der internationale Währungsfonds rechnet angesichts sinkender Exporte für die gesamte Euro-Zone mit einem rückläufigen Wachstum für das Jahr 2009. Für Deutschland wird eine Zuwachsrate von -2,5 Prozent im Jahr 2009 erwartet und in 2010 lediglich mit einem Wachstum von 0,1 Prozent.

Erwartete Ertragslage / Chancen

Das Portfolio der TAG beinhaltet Immobilien in den attraktiven Lagen deutscher Metropolregionen wie zum Beispiel Hamburg, Berlin und München. Diese Standorte zeichnen sich durch eine gute Infrastruktur sowie Wachstumspotenzial im wirtschaftlichen und demographischen Sinn aus. Sowohl Wirtschafts- als auch Kaufkraft sind in diesen Regionen konzentriert vorhanden und selbst in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld, wie es aktuell gegeben ist, geht die TAG davon aus, dass die Mieten in den nächsten Jahren stabil bleiben beziehungsweise insbesondere im Wohnimmobilienbereich durch ein aktives Asset Management sukzessive gesteigert werden können, zum einen durch die im Wohnimmobilienmarkt vorhandenen Potenziale, die unmittelbar zur Steigerung der Mieterträge führen und zum anderen durch den Abbau von Leerständen. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine strategische, moderate Investitionstätigkeit werden sich positiv auf Umsatz und Ertragskraft als auch auf die zukünftige Unternehmensentwicklung auswirken.

Die Entwicklung auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ist angesichts der ungewissen wirtschaftlichen Situation für die nächsten zwei Jahre schwer einzuschätzen. Demzufolge können weitere Abwertungen bei Gewerbeimmobilien nicht ausgeschlossen werden. Zugleich ist schwer abschätzbar, inwieweit Unternehmen zu Kosteneinsparungsmaßnahmen gezwungen sein werden, die sich auch in einer Reduzierung der gemieteten Fläche und einem möglichen Mietausfallrisiko niederschlagen können. Daher muss im Gewerbeimmobilienbereich mit steigenden Leerstandsquoten und sinkenden Mieten gerechnet werden. Allerdings schätzt die TAG mögliche Auswirkungen auf das eigene Portfolio als gering ein, da sich die Gewerbeimmobilien des Unternehmens genauso wie die Wohnimmobilien durch gute urbane Lagen in deutschen Metropolen mit Wachstumspotenzial auszeichnen. Darüber hinaus bestehen im Gewerbeimmobilienbereich langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern, die mögliche Ausfallrisiken minimieren.

Die gegenwärtige Finanzmarktkrise hat dazu geführt, dass die Immobilienmärkte und ihr Umfeld außergewöhnlich schwer berechenbar geworden sind. Deshalb hat die TAG entschieden, vorläufig keine quantitative Prognose über die Ergebnisentwicklung der nächsten Geschäftsjahre abzugeben. Das Geschäftsjahr 2009 wird geprägt durch liquiditätssteigernde Maßnahmen, bei denen regelmäßige Finanzierungsverhandlungen sowie auf Liquidität ausgerichtete Geschäftsaktivitäten im Vordergrund stehen werden. Inwieweit diese Strategie auch über das Jahr 2009 für das Geschäftsjahr 2010 Bestand haben wird, bleibt abzuwarten. Sollten die schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch über 2009 anhalten, so wird diese Strategie auch für das Geschäftsjahr 2010 die Geschäftsaktivitäten bestimmen.

Hamburg, den 2. April 2009



Andreas Ibel



Hans-Ulrich Sutter



Konzernbilanz



AKTIVA in TEUR	Anhang	31.12.2008	<small>(angepasst)</small> 31.12.2007
Langfristige Vermögenswerte			
Renditeliegenschaften	(1)	620.942	556.702
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	49	77
Sachanlagen	(3)	2.036	2.129
Anteile an assoziierten Unternehmen	(4)	347	4.220
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	375	1.532
Latente Steuern	(6)	7.074	0
		630.823	564.660
Kurzfristige Vermögenswerte			
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	(7)	176.667	204.610
Andere Vorräte	(7)	478	6.430
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	5.358	65.606
Ertragsteuererstattungsansprüche	(8)	1.395	458
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(8)	11.365	26.484
Liquide Mittel	(9)	5.880	14.013
		201.143	317.601
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen			
	(10)	7.331	0
		839.297	882.261



PASSIVA in TEUR	Anhang	31.12.2008	31.12.2007 <small>(angepasst)</small>
Eigenkapital			
Anteilseigner des Mutterunternehmens			
Gezeichnetes Kapital	(11)	32.566	32.566
Kapitalrücklage	(12)	219.733	219.606
Andere Rücklagen	(13)	-10.349	-208
Bilanzgewinn/-verlust	(14)	-13.830	20.049
Minderheitenanteile	(15)	26.060	34.500
		254.180	306.513
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	407.980	295.580
Rückstellungen für Pensionen	(17)	1.920	1.962
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(18)	8	8
Latente Steuern	(6)	0	8.677
		409.908	306.227
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Rückstellungen	(19)	11.639	22.075
Ertragsteuerschulden	(20)	1.440	4.114
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	130.062	217.377
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(21)	8.603	15.627
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(22)	21.504	10.328
		173.248	269.521
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	(23)	1.961	0
		839.297	882.261



Konzerngewinn- und Verlustrechnung



in TEUR	Anhang	2008	(angepasst) 2007
Umsatzerlöse	(24)	101.600	125.240
a) Grundstücksverkäufe		44.546	80.962
b) Vermietung		54.231	38.038
c) Dienstleistungen und übrige		2.823	6.240
Sonstige betriebliche Erträge	(25)	5.427	8.134
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(26)	-18.700	30.263
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(27)	-61.945	-82.740
a) Grundstücksverkäufe		-42.084	-67.068
b) Vermietung		-19.861	-15.521
c) Dienstleistungen und übrige		0	-151
Rohergebnis		26.382	80.897
Personalaufwand	(28)	-9.556	-12.398
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(29)	-392	-1.650
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	-6.941	-1.357
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(31)	-15.233	-16.506
EBIT		-5.740	48.986
Beteiligungsergebnis	(32)	-727	-627
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(33)	-3.617	-295
Wertminderungen Forderungen assoziierte Unternehmen	(34)	-4.140	0
Zinsergebnis	(35)	-27.910	-19.084
EBT		-42.134	28.980
Ertragsteuern	(36)	10.089	-10.147
Sonstige Steuern	(37)	-11	-100
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-32.056	18.733
Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich	(38)	-4.385	555
Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen		-36.441	19.288
Minderheitenanteile	(15)	5.819	-2.821
Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen		-30.622	16.467
Ergebnis je Aktie (EUR)			
Fortgeführte Geschäftsbereiche	(39)	-0,98	0,58
Aufgebener Geschäftsbereich	(39)	-0,13	0,02
Gesamt	(39)	-0,94	0,51



Konzernkapitalflussrechnung



in TEUR	Anhang	2008	(angepasst) 2007
Konzernergebnis		-30.622	16.467
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(26)	392	1.650
Wertminderung andere finanzielle Vermögenswerte	(32)	800	700
Ergebnis assoziierte Unternehmen	(33)	3.617	295
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(28)	18.700	-30.263
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	6.941	1.357
Wertminderungen Forderungen assoziierte Unternehmen	(34)	4.140	0
Gewinne aus Veräußerung konsolidierte Unternehmen und finanzielle Vermögenswerte	(5)	0	-3.059
Veränderung der latenten Steuern	(6)	-15.751	6.894
Veränderung der Rückstellungen	(17, 19)	-10.478	9.563
Veränderung Forderungen und andere Aktiva	(7, 8, 9,10)	72.274	-27.323
Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva	(18, 20, 22, 23)	-13.991	-45.402
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		36.022	-69.121
Auszahlungen Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	-64.984	-249.301
Einzahlungen Verkäufe von Renditeliegenschaften	(1)	296	10.065
Auszahlungen Investitionen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2, 3)	-271	-391
Erwerb konsolidierte Unternehmen und finanzielle Vermögenswerte	(5)	-1.024	-331
Veräußerung konsolidierte Unternehmen und finanzielle Vermögenswerte	(5)	0	3.643
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-65.983	-236.315
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (abzgl. Kosten der Kapitalerhöhung)	(12)	0	141
Ausschüttung an Aktionäre	(14)	-3.257	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	(16)	173.933	261.609
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	(16)	-148.831	-68.998
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		21.845	192.752
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		-8.116	-112.684
Liquide Mittel am Anfang der Periode	(9)	11.887	124.571
Liquide Mittel am Ende der Periode	(9)	3.771	11.887



Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anteilseigner des Mutterkonzerns								
	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Bilanzgewinn	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
				Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge-Accounting				
Stand 01.01.2007		32.566	219.714	527	-107	3.582	256.282	31.728	288.010
Konzernergebnis		0	0	0	0	16.467	16.467	2.821	19.288
Kosten Kapitalerhöhung	(12)	0	141	0	0	0	141	0	141
Veränderung Rücklage Hedge-Accounting	(13)	0	0	0	-628	0	-628	0	-628
Summe Erträge und Aufwendungen		0	141	0	-628	16.467	15.980	2.821	18.801
Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel	(12)	0	-249	0	0	0	-249	0	-249
Sonstige Veränderungen Minderheiten	(15)	0	0	0	0	0	0	-49	-49
Stand 31.12.2007		32.566	219.606	527	-735	20.049	272.013	34.500	306.513
Konzernergebnis		0	0	0	0	-30.622	-30.622	-5.818	-36.441
Veränderung Rücklage Hedge-Accounting	(13)	0	0	0	-10.141	0	-10.141	-800	-10.941
Summe Erträge und Aufwendungen		0	0	0	-10.141	-30.622	-40.763	-6.619	-47.382
Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel	(12)	0	127	0	0	0	127	-1.151	-1.024
Ausschüttungen an Aktionäre	(14)	0	0	0	0	-3.257	-3.257	-670	-3.927
Stand 31.12.2008		32.566	219.733	527	-10.876	-13.830	228.120	26.060	254.180



Grundsätze der Rechnungs- legung



Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, (bis zum 19. September 2008 firmierend als „TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft“ und im Folgenden auch kurz „TAG“ oder „Gesellschaft“ bzw. im Zusammenhang mit dem Konzern „TAG-Konzern“ genannt) zum 31. Dezember 2008 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs.1 HGB beachtet.

Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Im IFRS-Konzernabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

IFRIC 11	IFRS 2: Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen
IFRIC 12	Dienstleistungslizenzen
IFRIC 13	Kundentreueprogramme
IFRIC 14	Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung

Die Erstanwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften hat sich auf den Abschluss nicht ausgewirkt.

Zum 31. Dezember 2008 wurde IFRS 8 (Geschäftssegmente) erstmals freiwillig vorzeitig angewendet. Hierdurch ergab sich ein neuer Aufbau der Segmentberichterstattung. Zu den Einzelheiten wird auf den Abschnitt „Erläuterungen zur Segmentberichterstattung“ in diesem Anhang verwiesen.

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

IFRS 1	Erstmalige Anwendung der IFRS (geändert, anzuwenden ab 2010)
IFRS 2	Aktienbasierte Vergütung (geändert, anzuwenden ab 2009)
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (geändert, anzuwenden ab 2010)
IFRS 5	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche (geändert, anzuwenden ab 2009)
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 16	Sachanlagen (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 20	Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 23	Fremdkapitalkosten (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS (geändert, anzuwenden ab 2010)
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen (geändert, anzuwenden ab 2010)
IAS 29	Rechnungslegung in Hochinflationländern (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 31	Anteile an Joint Ventures (geändert, anzuwenden ab 2009/2010)
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 36	Wertminderung von Vermögenswerten (geändert, anzuwenden ab 2010)
IAS 38	Immaterielle Vermögenswerte (geändert, anzuwenden ab 2010)
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung (geändert, anzuwenden ab 2010)
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 41	Landwirtschaft (geändert, anzuwenden ab 2009)
IFRIC 15	Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien (neu, anzuwenden ab 2009)
IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb (neu, anzuwenden ab 2009)
IFRIC 17	Sachdividende an Eigentümer (neu, anzuwenden ab 2010)
IFRIC 18	Übertragung von Vermögenswerten an Kunden (neu, anzuwenden ab 2010)

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet die Gesellschaft derzeit keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, die sämtlich ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland haben, entsprechen dem Kalenderjahr. Den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Übereinstimmung mit den anwendbaren IFRS zugrunde. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt, der funktionalen Währung des Konzerns. Die Beträge werden im Wesentlichen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern.

Der wesentliche Teil der Geschäftstätigkeit wird in den Geschäftsräumen unter der Anschrift Steckelhorn 5, Hamburg, ausgeübt. Seit dem 19. September 2008 ist auch gesellschaftsrechtlicher Sitz der TAG Hamburg, Bundesrepublik Deutschland. Unter diesem Datum ist die TAG im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 106718 eingetragen. Bis zu diesem Datum war die TAG im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 41651 eingetragen, gesellschaftsrechtlicher Sitz war Tegernsee.

Die TAG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit über 125-jähriger Geschichte. Die Hauptgeschäftsfelder sind Wohn- und Gewerbeimmobilien in den Metropolen Deutschlands sowie Dienstleistungen rund um die Immobilie. Im Vordergrund stehen dabei Aktivitäten, die auf die langfristige Wertsteigerung von Portfolios ausgerichtet sind.

Gegenstand des Unternehmens ist nach der Satzung der Erwerb und die Verwaltung von in- und ausländischen Immobilien, der Erwerb und die Vermarktung von Beteiligungen einschließlich der Beteiligung an Immobilienfonds sowie die Vornahme aller sonstigen hiermit zusammenhängender Geschäfte sowie der Bau und der Betrieb von Eisenbahnen und die Errichtung, der Erwerb, die Pachtung, die Verpachtung und der Betrieb von Verkehrsunternehmen aller Art, insbesondere von Kraftverkehrsunternehmen sowie jede Förderung des Verkehrs einschließlich expeditioneller Betätigung.

Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der TAG wurde durch den Vorstand am 2. April 2009 aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen einbezogen, bei denen der TAG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die TAG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als Finanzinstrument bilanziert.

Nachfolgende Unternehmen werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

- TAG Immobilien AG, Hamburg (Mutterunternehmen)
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Tegernsee (98,12 Prozent)
- Feuerbachstr. 17/17a Leipzig Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG, Leipzig (99,99 Prozent)
- Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee (98,00 Prozent)
- TAG Asset Management GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (71,23 Prozent)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee (93,99 Prozent)
- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (98,56 Prozent)
- TAG Beteiligung GmbH & Co. KG, Hamburg (99,50 Prozent)
- Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Leipzig (99,97 Prozent)
- Wasserkraftanlage Gückelsberg oHG, Leipzig (99,47 Prozent)
- TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Leipzig (99,97 Prozent)
- Wohnen im Loft JUS AG & Co. oHG, Leipzig (99,97 Prozent)
- Ingenieur-Kontraktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigung mit beschränkter Haftung, Leipzig (99,97 Prozent)
- TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Leipzig (99,97 Prozent)
- TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Leipzig (99,97 Prozent)
- Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Leipzig (99,97 Prozent)
- Trinom Hausverwaltungs GmbH i.L., Leipzig (99,97 Prozent)

- Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- G+R City Immobilien GmbH, Berlin (71,23 Prozent)
- VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin (71,23 Prozent)
- Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“, Hamburg (71,23 Prozent)
- URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin (72,93 Prozent)
- ARCHPLAN Projekt Dianastraße GmbH, Dortmund (47,44 Prozent)
- Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Berlin (93,97 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- Trinom Business Apartments GmbH, Leipzig (99,97 Prozent)
- Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Leipzig (99,97 Prozent)
- Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Leipzig (99,97 Prozent)
- TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH, Hamburg (98,56 Prozent)
- TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg (98,65 Prozent)

Nachfolgende Unternehmen werden im Wege der Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

- Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig (49,99 Prozent)
- DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Hamburg (35,62 Prozent)
- DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg (35,62 Prozent)
- An den Obstgärten Verwaltungs GmbH, Ingelheim (35,62 Prozent)
- An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG, Ingelheim (35,62 Prozent)

In Bezug auf die Gemeinschaftsunternehmen sind die Beteiligungen an der Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig, die Beteiligung an der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg, und die Beteiligung an der An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG, Ingelheim, zum Stichtag von wesentlicher Bedeutung. Für diese Gesellschaften liegen zum 31. Dezember 2008 folgende Finanzinformationen vor:

Gemeinschaftsunternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Erträge TEUR	Ergebnis TEUR
Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	503 (Vorjahr 2.572)	5.871 (Vorjahr 7.322)	267 (Vorjahr 1.087)	-623 (Vorjahr -798)
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	11.687 (Vorjahr 75.878)	7.434 (Vorjahr 51.027)	1 (Vorjahr 75.591)	-248 (Vorjahr 20.354)
An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG, Ingelheim	7.697 (Vorjahr 6.507)	7.773 (Vorjahr 6.567)	2.895 (Vorjahr 3)	-17 (Vorjahr -64)

Die angegebenen Vermögenswerte und Schulden betreffen jeweils kurzfristige Vermögenswerte und Schulden.

Nachfolgende Unternehmen werden im Wege der Equity-Bilanzierung als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (17,81 Prozent)
- GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg (35,62 Prozent)
- Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg (35,62 Prozent)
- Larus Asset Management GmbH, Hamburg (49,84 Prozent)

Die Larus Asset Management GmbH wurde bis zum Dezember 2007 als 100-prozentiges Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2007 wurde die Mehrheit der Anteile an dieser Gesellschaft veräußert, seitdem handelt es sich um ein Joint Venture. Nach IFRS besteht für ein Joint Venture das Wahlrecht zur Einbeziehung als Gemeinschaftsunternehmen (Quotenkonsolidierung) oder als assoziiertes Unternehmen (Equity-Bilanzierung). Zum 31. Dezember 2007 wurde die Larus Asset Management GmbH zunächst im Wege der Quotenkonsolidierung aufgenommen. Da diese Gesellschaft jedoch Dienstleistungsaktivitäten ausübt, die nicht mehr zum Kerngeschäft des Konzerns zählen, wurde im Geschäftsjahr 2008 die Larus Asset Management GmbH im Wege der Equity-Bilanzierung im Konzern abgebildet.

Um eine bessere Vergleichbarkeit zu ermöglichen, wurden die Bilanzansätze rückwirkend zum 31. Dezember 2007 auf die neue Darstellung angepasst. In der Bilanz wurde demzufolge ein Equity-Buchwert von TEUR 343 unter den Anteilen an assoziierten Unternehmen erfasst. Gleichzeitig erhöhten sich die langfristigen Vermögenswerte von TEUR 565 auf TEUR 630, die kurzfristigen Vermögenswerte reduzierten sich von TEUR 318 auf TEUR 201, die langfristigen Schulden erhöhten sich von TEUR 306 auf TEUR 410 und die kurzfristigen Schulden verringerten sich von TEUR 270 auf TEUR 173. Im Hinblick auf die Gewinn- und Verlustrechnung, die Kapitalflussrechnung und die Eigenkapitalveränderungsrechnung ergab sich keine Auswirkung.

Für die assoziierten Unternehmen sind zum 31. Dezember 2008 die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen vorhanden:

Assoziierte Unternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Erträge TEUR	Ergebnis TEUR
GAG Grundstücksverwaltungs- Aktiengesellschaft, Hamburg	142.280 (Vorjahr 133.125)	142.910 (Vorjahr 118.214)	6.514 (Vorjahr 3.972)	-12.203 (Vorjahr -1.069)
GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	5.464 (Vorjahr 5.676)	5.495 (Vorjahr 5.463)	579 (Vorjahr 463)	-176 (Vorjahr -55)
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitions- gesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	30 (Vorjahr 30)	0 (Vorjahr 0)	1 (Vorjahr 1)	0 (Vorjahr 0)
Larus Asset Management GmbH, Hamburg	6.444 (Vorjahr 647)	5.776 (Vorjahr 517)	4.066 (Vorjahr 1.733)	538 (Vorjahr 169)

Nachfolgende Unternehmen, sind für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden. In der folgenden Tabelle sind diese Gesellschaften mit ihrem Eigenkapital und Ergebnis nach handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften (HGB), zusammen mit den übrigen Beteiligungsgesellschaften der TAG, dargestellt (Angaben nach §§ 315a Abs. 1, 313 Abs. 2 HGB):

	Beteiligungs- anteil in %	Eigenkapital TEUR	Ergebnis TEUR
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	426	14
Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	46	4
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	26,94	2.186	-102
Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	52,12	1.208	130
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	49,60	20	3
Adamshof Grundstücks GmbH, Leipzig	6,00	(liegt nicht vor)	(liegt nicht vor)

Die Angaben zu den Beteiligungsquoten bei den vollkonsolidierten, quotenkonsolidierten und assoziierten Unternehmen sowie den übrigen Beteiligungen betreffen jeweils den zum Teil über mehrere Konzernstufen durchgerechneten Anteil der TAG.

Unternehmenserwerbe werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden und Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Werden Anteile an bereits zuvor bzw. danach voll konsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Vermögens erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Gemeinschaftsunternehmen werden auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Die Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen gehen entsprechend der Anteilsquote an diesen Unternehmen in den Konzernabschluss ein.

Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen), werden nach der Equity-Methode bewertet.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Schulden zwischen den vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden herausgerechnet.

Konzernfremde Anteile anderer Gesellschafter am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis werden in der Konzernbilanz und in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Minderheitenanteile“ ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die Minderheiten entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt.

Veränderungen des Konsolidierungskreises

Im Geschäftsjahr 2008 wurden keine Unternehmen neu erworben. Der Erwerb weiterer Anteile an der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft zum 30. Juni 2008 (Aufstockung der Beteiligungsquote von 94,4 Prozent auf 98,6 Prozent) wurde als Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel abgebildet. Bei einem Kaufpreis für die Anteile, inklusive Anschaffungsnebenkosten, von TEUR 1.024 ergab sich ein Unterschiedsbetrag im Vergleich zum Buchwert des erworbenen Minderheitenanteils von TEUR 127, der mit der Kapitalrücklage verrechnet wurde.

Weiterhin wurde die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, die im Geschäftsjahr 2007 durch den Konzern gegründet wurde und zum 31. Dezember 2007 von untergeordneter Bedeutung war, erstmals in 2008 als Tochterunternehmen einbezogen. Hieraus ergaben sich jedoch keine wesentlichen Effekte für den Konzernabschluss.

Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsatz

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung auf Basis der Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschaften sowie die Bilanzierung von Sicherungsinstrumenten, die jeweils mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

Renditeliegenschaften

Unter den Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden, noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden unter den kurzfristigen Vermögenswerten gezeigt. Immobilien, die langfristig gehalten werden sollen, jedoch nicht die Voraussetzungen einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie nach den Kriterien in IAS 40 erfüllen, werden unter den Sachanlagen ausgewiesen.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Immobilien aus Operating Leasingverhältnissen werden nicht als Finanzinvestitionen klassifiziert und bilanziert.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Gewinn und Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei einer Übertragung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die kurzfristigen Vermögenswerte entsprechen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilien für die Folgebewertung deren beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung. Bei einer Übertragung von kurzfristigen Vermögenswerten in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wenn der Konzern die Erstellung einer selbst hergestellten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie abschließt, wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert ebenfalls in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt mit Hilfe externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Im Wesentlichen kommen dabei das Discounted Cashflow-Verfahren und das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

Immaterielle Vermögenswerte

Einzelne immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich jeder kumulierten Abschreibung und aller kumulierten Wertminderungsaufwendungen.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei Jahren linear abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen untersucht, wann immer es einen Anhaltspunkt dafür gibt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsperiode und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende des Geschäftsjahres überprüft, hieraus resultierende Änderungen werden als Änderung einer Schätzung behandelt.

Bei immateriellen Vermögenswerten mit unbegrenzter Nutzungsdauer werden, sofern vorhanden, mindestens einmal jährlich für den einzelnen Vermögenswert oder auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Wertminderungstests durchgeführt. Diese immateriellen Vermögenswerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Mindestens einmal jährlich wird überprüft, ob die Einschätzung einer unbegrenzten Nutzungsdauer weiter gerechtfertigt ist. Ist dies nicht der Fall, wird die Änderung der Einschätzung auf eine begrenzte Nutzungsdauer auf prospektiver Basis vorgenommen.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte von in der Regel drei bis zehn Jahren vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Für die Bilanzierung der Anteile an assoziierten Unternehmen wird die Equity-Methode angewendet. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über einen maßgeblichen Einfluss verfügt und das weder ein Tochterunternehmen noch ein Joint Venture ist. Anders als bei der Vollkonsolidierung werden bei der Equity-Methode keine Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Erträge des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss übernommen.

Der Beteiligungsbuchwert wird entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben. Anteilige Erträge und Aufwendungen aus dem assoziierten Unternehmen sowie ggf. erforderliche Wertminderungsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Andere finanzielle Vermögenswerte

Die Position beinhaltet finanzielle Vermögenswerte, die bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist (z.B. bei nicht börsennotierten Anteilen an Kapital- oder Personengesellschaften) erfolgt der Ansatz zu Anschaffungskosten. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest und überprüft diese Zuordnung am Ende eines jeden Geschäftsjahres, sofern dies zulässig und angemessen ist.

Finanzielle Vermögenswerte, die als zu Handelszwecken klassifiziert werden, sind für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft bestimmt. Derivative Finanzinstrumente werden ebenfalls in diese Kategorie eingeordnet, es sei denn, es handelt sich hierbei um Derivate, die als Sicherungsinstrument eingestuft und als solche effektiv sind. Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder zumindest ermittelbaren Zahlungsbeträgen und festem Fälligkeitstermin werden als bis zur Endfälligkeit zu haltende finanzielle Vermögenswerte eingestuft und zu Anschaffungskosten – abzüglich Tilgungen und unter Amortisation einer Differenz zwischen ursprünglichem und rückzahlbarem Betrag unter Anwendung der Effektivzinsmethode – bewertet. Wertminderungen werden im Periodenergebnis erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind Vermögenswerte, die weder zu Handelszwecken noch zu den bis zur Endfälligkeit zu haltenden finanziellen Vermögenswerten eingestuft werden und keine Kredite und Forderungen sind. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste in einer separaten Position innerhalb des Eigenkapitals erfasst werden. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen, Vermietungen und Dienstleistungen im Immobilienbereich resultieren, sowie die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte werden mit dem ursprünglichen Rechnungsbetrag abzüglich einer Wertberichtigung für uneinbringliche Forderungen angesetzt. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller Hinweis vorliegt, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Forderungen werden ausgebucht, sobald sie uneinbringlich sind.

Ertragsteuererstattungsansprüche und Ertragsteuerschulden sowie latente Steuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Eine Ausnahme hierzu bildet der Geschäfts- oder Firmenwert aus einem Unternehmenserwerb.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträgen und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zukünftig zur Verfügung steht. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die im Zeitpunkt der Umkehrung der Differenz gültigen Steuergesetze berücksichtigt.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Liquide Mittel

Die liquiden Mittel umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben mit ursprünglicher Fälligkeit von weniger als drei Monaten.

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sowie die damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen.

Kosten einer Eigenkapitaltransaktion

Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z.B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedge-Accounting)

Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes von Derivaten, die sich für Cashflow Hedges variabel verzinslicher Darlehen eignen und als solche designiert worden sind, wird im Eigenkapital innerhalb einer Rücklage für Hedge-Accounting unter Berücksichtigung latenter Ertragsteuereffekte erfasst. Der auf den ineffektiven Teil entfallende Gewinn oder Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Messung der Effektivität erfolgt nach der Dollar-Offset-Methode.

Die bilanzielle Abbildung der Sicherungsbeziehung endet, wenn der Konzern die Sicherungsbeziehung auflöst, das Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert, beendet oder ausgeübt wird oder sich nicht mehr für Sicherungszwecke eignet. Der vollständige zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital erfasste Gewinn oder Verlust verbleibt im Eigenkapital und wird erst dann erfolgswirksam vereinnahmt, wenn die erwartete Transaktion ebenfalls in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet wird. Wird mit dem Eintritt der erwarteten Transaktion nicht mehr gerechnet, wird der gesamte im Eigenkapital erfasste Erfolg sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung überführt.

Verbindlichkeiten

Bei der erstmaligen Erfassung der Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Bankkredite zur Immobilienfinanzierung betreffen, werden diese mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Rückstellungen für Pensionen

Der Konzern verfügte in der Vergangenheit über einen leistungsorientierten Versorgungsplan für ehemalige Vorstände und Mitarbeiter sowie ihre Familienangehörigen bei der Tochtergesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft. Die Aufwendungen für die im Rahmen dieses Versorgungsplans gewährten Leistungen werden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Der als Schuld zu erfassende Betrag ist die Summe des Barwerts der leistungsorientierten Verpflichtung und der nicht ergebniswirksam erfassten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste abzüglich eines noch nicht erfassten nachzuerrechnenden Dienstzeitaufwands und des beizulegenden Zeitwerts des zur unmittelbaren Erfüllung gegebenenfalls vorhandenen Planvermögens.

Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Ertragserfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus Immobilien innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte, die regelmäßig bei Erwerb und auch bei Veräußerung vermietet sind, werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst.

Umsätze aus Dienstleistungen werden nach Maßgabe des Fertigstellungsgrades zum Bilanzstichtag des Geschäfts erfasst, sofern das Ergebnis aus dem Dienstleistungsgeschäft verlässlich geschätzt werden kann. Der Fertigstellungsgrad bestimmt sich durch die mit dem Auftraggeber vereinbarten Honorare für die einzelnen Aufträge bzw. Auftragsstufen.

Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung. Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Fremdwährungsgewinne oder Fremdwährungsverluste erfasst.



Bärenparksiedlung, Berlin

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen und Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften oder für zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bilanziert.
- Die Marktwerte der Renditeobjekte basieren vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachter, die eine Bewertung nach internationalen Standards vorgenommen haben. Hierbei handelt es sich um international anerkannte Gesellschaften. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüsse nach der Discounted Cashflow-Methode bzw. dem Ertragswertverfahren dar. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag TEUR 620.942 (Vorjahr TEUR 556.702).
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten TEUR 176.667 (Vorjahr TEUR 204.610).
- Im Rahmen der Bildung aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sind die zukünftigen steuerlichen Ergebnisse des Konzerns zu prognostizieren. Hierbei wurde unterstellt, dass diese – soweit nicht konkrete rechtliche Risiken hinsichtlich des Bestands der Verlustvorträge erkennbar sind – in voller Höhe zukünftig nutzbar sind. Der Betrag der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 29.971 (Vorjahr TEUR 20.937).
- In Bezug auf die sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mietgarantien und Prozessrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 11.639 (Vorjahr TEUR 22.075).

Änderungen des Ausweises im Vergleich zum Vorjahr

Im Vergleich zum Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2007 wurden, neben der bereits dargestellten geänderten Einbeziehung der Larus Asset Management GmbH als assoziiertem Unternehmen, nachfolgende Ausweisänderungen vorgenommen, wobei die Vorjahreszahlen zum 31. Dezember 2007 an den neuen Ausweis angepasst wurden:

- Umsatzerlöse aus der Hausverwaltung von TEUR 3.021 wurden im Vorjahr innerhalb der Umsatzerlöse aus Vermietung ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte der Ausweis unter den Umsatzerlösen aus Dienstleistungen. Durch diese gesonderte Darstellung wird der Vermietungsumsatz klarer von den damit zum Teil zusammenhängenden Dienstleistungen getrennt.
- Nachbesserungskosten von TEUR 2.872 wurden im Vorjahr noch innerhalb der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte der Ausweis unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, weil diese Kosten nicht im Zusammenhang mit den im laufenden Geschäftsjahr verkauften Objekten stehen. Auch Aufwendungen für Mietgarantien von TEUR 319 wurden im Vorjahr noch innerhalb der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte der Ausweis unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, weil diese Kosten nicht im Zusammenhang mit den im laufenden Geschäftsjahr verkauften Objekten stehen und insofern periodenfremden Charakter haben.
- Wertminderungen auf Vorräte (Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten) von TEUR 185 wurden im Vorjahr noch innerhalb der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte der Ausweis unter der neuen Position Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen. Wertminderungen auf Forderungen (Forderungsausfälle und Einstellungen in die Einzelwertberichtigungen) von TEUR 1.172 wurden im Vorjahr noch innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwandes ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte auch hier der Ausweis unter der neuen Position Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen. Die Wertminderungen werden unter dem neuen Posten für den Abschlussadressaten transparenter dargestellt.
- Grundsteuern von TEUR 1.324 wurden im Vorjahr noch innerhalb der sonstigen Steuern ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte der Ausweis in der Position Aufwendungen für bezogene Leistungen. Grundsteuern gehören als Betriebskostenart sachlogisch zu den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und werden insofern dorthin umgegliedert.
- Unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten von TEUR 10.162 wurden im Vorjahr noch innerhalb der anderen Vorräte ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 wurden die unfertigen Leistungen mit den in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthaltenen Vorauszahlungen der Mieter auf die Heiz- und Betriebskosten saldiert. Die Verrechnung von unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten mit den darauf erhaltenen Vorauszahlungen erfolgt aus Gründen des engen Sachzusammenhangs und der bestehenden Aufrechnungslage.

Die Ausweisänderungen haben keinen Einfluss auf das Konzernergebnis, das Ergebnis je Aktie und das Konzerneigenkapital. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass sich durch die Ausweisänderungen ein klareres Bild der Geschäftstätigkeit des Konzerns ergibt und ein besserer Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gewährt wird. Diese und alle weiteren Ausweisänderungen dienen der sachlogisch besseren Systematik und folgen im Wesentlichen der Bilanzierungspraxis vergleichbarer Branchenunternehmen.

Erläuterungen zum aufgegebenen Geschäftsbereich

Der Konzern hat sich in der Vergangenheit mit dem Geschäftsfeld Bauträger- und Baubetreuung beschäftigt. Inhalt dieses Geschäftsfelds war im Wesentlichen Betreuung der Bauvorhaben der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich im Geschäftsjahr 2008 dazu entschlossen, die Geschäftstätigkeit in diesem Bereich einzustellen.

Die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnenden Vermögenswerte und Schulden werden in der Bilanz unter der Position „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ bzw. „Schulden im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen“ ausgewiesen. Die Hauptgruppen der Vermögenswerte und Schulden stellen sich dabei wie folgt dar:

	31.12.2008 TEUR
Vermögen	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.710
Sonstige Vermögensgegenstände	1
Gesamt	1.711

	31.12.2008 TEUR
Schulden	
Steuerrückstellungen	- 19
Sonstige Rückstellungen	- 1.750
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 192
Gesamt	- 1.961

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnende Ergebnis als „Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich“ gesondert ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen für das Geschäftsjahr 2007 wurden entsprechend angepasst.

Die in der Kapitalflussrechnung enthaltenen Netto-Cashflows, die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen sind und ausschließlich der laufenden Geschäftstätigkeit unterliegen, stellen sich wie folgt dar:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich	- 4.385	555
Zunahme der Rückstellungen	91	- 544
Latente Steuern	0	302
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	820	- 735
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	- 911	489
Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	- 4.385	67

Erläuterungen zur Bilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Abwertungen in Höhe von TEUR 30.292 (Vorjahr TEUR 4.426) und Zuschreibungen in Höhe von TEUR 11.592 (Vorjahr TEUR 34.689) auf die ermittelten Marktwerte vorgenommen. Durch die Marktwertveränderungen kam es somit insgesamt zu einer Marktwertveränderung von TEUR -18.700 (Vorjahr TEUR 30.263). Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios dar:

Renditeliegenschaften	in TEUR
Stand per 01.01.2007	172.545
Zugänge durch Erwerb	242.929
Zugänge durch Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	6.372
Zugänge aus zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	4.180
Abgänge durch Verkauf	-10.066
Übertragungen aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken	110.479
Marktwertveränderungen zum 31.12.2007	30.263
Stand per 31.12.2007	556.702
Zugänge durch Erwerb	52.291
Zugänge durch Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	12.693
Abgänge in zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	-5.620
Abgänge durch Verkauf	-296
Übertragungen aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken	23.872
Marktwertveränderungen zum 31.12.2008	-18.700
Stand per 31.12.2008	620.942

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 620.942 (Vorjahr TEUR 556.702) mit Grundpfandrechten und durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:

Renditeliegenschaften	2008 TEUR	2007 TEUR
Mieterlöse	41.683	24.718
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-16.645	-10.366
Gesamt	25.038	14.352

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen nahezu ausschließlich auf vermietete Immobilien. Die den leer stehenden Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

2. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte, die ausschließlich erworbene Konzessionen und Lizenzen (im Wesentlichen Software) betreffen, ist nachfolgend dargestellt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer sind gegenwärtig nicht vorhanden.

Immaterielle Vermögenswerte	Konzessionen und Lizenzen
Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR
Stand per 01.01.2007	208
Zugänge 2007	89
Abgänge 2007	-16
Stand per 31.12.2007	281
Zugänge 2008	11
Abgänge 2008	-34
Stand per 31.12.2008	258

Immaterielle Vermögensgegenstände	Konzessionen und Lizenzen
Abschreibungen	TEUR
Stand per 01.01.2007	175
Zugänge 2007	33
Abgänge 2007	-4
Stand per 31.12.2007	204
Zugänge 2008	39
Abgänge 2008	-34
Stand per 31.12.2008	209
Buchwert 31.12.2007	77
Buchwert 31.12.2008	49

3. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt.

Sachanlagen Anschaffungs- und Herstellungskosten	Grundstücke mit Geschäftsbauten TEUR	Bauten auf fremden Grundstücken TEUR	Maschinen TEUR	Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2007	3.297	19	2.932	2.733	8.981
Zugänge 2007	0	0	7	301	308
Abgänge 2007	-823	-19	-17	-275	-1.134
Stand per 31.12.2007	2.474	0	2.922	2.759	8.155
Zugänge 2008	21	0	102	129	252
Abgänge 2008	0	0	-77	-54	-131
Stand per 31.12.2008	2.495	0	2.947	2.834	8.276

Sachanlagen Abschreibungen	Grundstücke mit Geschäftsbauten TEUR	Bauten auf fremden Grundstücken TEUR	Maschinen TEUR	Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2007	1.275	19	1.458	1.884	4.636
Zugänge 2007	200	0	1.121	295	1.616
Abgänge 2007	-85	-19	-16	-107	-208
Stand per 31.12.2007	1.390	0	2.563	2.072	6.025
Zugänge 2008	81	0	39	233	353
Abgänge 2008	0	0	-72	-59	-131
Stand per 31.12.2008	1.471	0	2.530	2.246	6.247
Buchwert 31.12.2007	1.084	0	359	687	2.129
Buchwert 31.12.2008	1.024	0	417	588	2.029

Die Abschreibungen auf Maschinen enthielten im Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen (Wertminderungen) von TEUR 1.039.

Innerhalb der Sachanlagen sind Grundstücke mit einem Buchwert von TEUR 1.024 (Vorjahr TEUR 1.084) durch Grundpfandrechte und Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

4. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen entwickelten sich wie folgt:

Anteile an assoziierten Unternehmen Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR
Stand per 01.01.2007	3.762
Anteilige Ergebnisse aus dem Hedge-Accounting	364
Anteilige Verluste des Geschäftsjahres	-295
Zugänge	389
Stand per 31.12.2007	4.220
Anteilige Ergebnisse aus dem Hedge-Accounting	-258
Anteilige Verluste des Geschäftsjahres	-3.107
Wertminderungen Equity-Buchwerte	-508
Stand per 31.12.2008	347

5. Andere finanzielle Vermögenswerte

Die anderen finanziellen Vermögenswerte setzen sich überwiegend aus den unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Anteilen an verbundenen Unternehmen bzw. aus Beteiligungen zusammen. Sie entwickelten sich wie folgt:

Andere finanzielle Vermögenswerte Anschaffungs- und Herstellungskosten	Anteile an verbundenen Unternehmen TEUR	Übrige Beteiligungen TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2007	3.497	664	4.161
Zugänge 2007	362	0	362
Abgänge 2007	-396	-3	-399
Stand per 31.12.2007	3.463	661	4.124
Zugänge 2008	0	0	0
Abgänge 2008	-1.161	0	-1.161
Stand per 31.12.2008	2.306	661	2.967

Andere finanzielle Vermögenswerte Abschreibungen	Anteile an verbundenen Unternehmen TEUR	Übrige Beteiligungen TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2007	1.264	628	1.892
Zugänge 2007	700	0	700
Stand per 31.12.2007	1.964	628	2.592
Zugänge 2008	0	0	0
Stand per 31.12.2008	1.964	628	2.592
Buchwert 31.12.2007	1.499	33	1.532
Buchwert 31.12.2008	342	33	375

6. Aktive latente Steuern

Die in der Bilanz zum Stichtag ausgewiesenen aktiven latenten Steuern (Vorjahr passive latente Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Aktive (Vorjahr passive) latente Steuern	2008 TEUR	2007 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge (einschl. Zinsvortrag)	-29.971	20.937
Bewertung Renditeliegenschaften	30.617	-29.913
Ansatz und Bewertung von Forderungen	1.502	272
Bewertungsergebnisse Hedge-Accounting	5.556	426
Ansatz und Bewertung zum Verkauf bestimmte Objekte	1.055	0
Ansatz und Bewertung von Verbindlichkeiten	-1.006	-1.221
Übrige	-679	822
Summe	7.074	-8.677

7. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten und andere Vorräte

Die Veränderungen des Bestands an Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten des abgelaufenen Geschäftsjahres sind nachfolgend dargestellt:

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	2008 TEUR	2007 TEUR
Stand per 01.01.2008	204.610	338.667
Zugänge	41.647	30.977
Abgänge durch Verkauf	-40.277	-54.309
Übertragungen in die Renditeliegenschaften	-23.872	-110.479
Wertminderungen	-5.441	-246
Stand per 31.12.2008	176.667	204.610
hiervon mit Grundpfandrechten und Abtretung von Mieteinnahmen besichert	176.667	204.610

Die Wertminderungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken wurden im Wesentlichen anhand vorliegender Sachverständigengutachten aufgrund der reduzierten Marktakzeptanz dieser Objekte auf den beizulegenden Zeitwert abzüglich der erwarteten Veräußerungskosten vorgenommen. Die Wertminderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Wertminderung auf Vorräte und Forderungen erfasst. Die Buchwerte dieser Objekte, die zum beizulegenden Zeitwert abzüglich ggf. zu berücksichtigender Vertriebsaufwendungen angesetzt wurden, betragen zum Stichtag nach Wertminderung TEUR 69.485 (Vorjahr TEUR 8.583).

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken wurden im Geschäftsjahr, wie in den Vorjahren, Fremdkapitalkosten aktiviert, sofern die Voraussetzungen hierfür vorlagen. Der durchschnittliche Finanzierungskostensatz betrug dabei wie im Vorjahr rd. 5,9 Prozent. Insgesamt beliefen sich die aktivierten Fremdkapitalkosten im Geschäftsjahr auf TEUR 534 (Vorjahr TEUR 292).

Die anderen Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Vorräte	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	349	6.319
Übrige	129	111
Summe	478	6.430

8. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ertragsteuererstattungsansprüche und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.667	57.482
Forderungen aus Vermietung	1.262	2.680
Übrige	429	5.444
Gesamt	5.358	65.606

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Kunden in Höhe von TEUR 1.500 (Vorjahr TEUR 1.172) ergebniswirksam erfasst. Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Wertminderungen Vorräte und Forderungen enthalten. Die Buchwerte der wertgeminderten Forderungen betragen zum 31. Dezember 2008 TEUR 1.082 (Vorjahr TEUR 640). Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen haben sich wie folgt entwickelt:

Einzelwertberichtigungen	TEUR
Stand per 1.1.2007	2.223
Verbrauch 2007	111
Auflösung 2007	-118
Zugänge 2007	271
Stand per 31.12.2007	2.265
Verbrauch 2008	89
Auflösung 2008	-1.169
Zugänge 2008	494
Stand per 31.12.2008	1.501

Die Ertragsteuererstattungsansprüche enthalten Steuerrückforderungen zur Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und zur Gewerbesteuer der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	6.975	18.758
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	571	2.143
Positive Marktwerte Zinsswaps	0	870
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	32	81
Übrige	3.787	4.632
Gesamt	11.365	26.484



Hummelsbütteler Kirchenweg, Hamburg

9. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Die Kapitalflussrechnung enthält zum 31. Dezember 2008 die frei verfügbaren liquiden Mittel im TAG-Konzern (Bank- und Kassenguthaben abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten). Insofern unterscheiden sich die liquiden Mittel in der Kapitalflussrechnung von den in der Konzernbilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln, die auch von Immobilien-erwerbern geleistete und noch nicht verfügbare Zahlungen enthalten.

10. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der Position ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Zur Veräußerung bestimmte Renditeliegenschaften	5.620	0
Vermögenswerte des aufgegebenen Geschäftsbereichs	1.711	0
Gesamt	7.331	0

Der Entschluss zur Veräußerung der Renditeliegenschaften resultiert aus einer Entscheidung des Vorstands und dient der Gewinnung von Liquidität aus Veräußerungserlösen. Der Konzern erwartet die Veräußerung der Renditeliegenschaften innerhalb des Geschäftsjahres 2009. Den Renditeliegenschaften sind keine Verbindlichkeiten direkt zuzurechnen.

Die Renditeliegenschaften werden in der Segmentberichterstattung im Segment Wohnimmobilien (Region Berlin) ausgewiesen. Der aufgegebene Geschäftsbereich ist in der Segmentberichterstattung nicht enthalten.

Gewinne oder Verluste aus der Bewertung der Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten waren zum Stichtag nicht zur verzeichnen.

11. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der TAG beträgt unverändert zum Vorjahr TEUR 32.566 und ist eingeteilt in 32.566.364 Stück stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Das Grundkapital ist in voller Höhe eingezahlt.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 29. Juni 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von TEUR 6.278 durch Ausgabe von bis zu 6.278.182 Stückaktien zu erhöhen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist,
- um in geeigneten Einzelfällen Unternehmen, Unternehmensanteile oder Beteiligungen an Unternehmen gegen Überlassung von Aktien zu erwerben,
- soweit der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, entfallende Anteil am Grundkapital auch bei mehrmaliger Erhöhung insgesamt 10 vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenkurs nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet.

Über die Ausgabe der neuen Aktien, den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Berücksichtigung des im Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Kapitalbedarfs der Gesellschaft und der Kapitalmarktsituation.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu TEUR 3.425 eingeteilt in bis zu 3.424.463 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien, zur Sicherung der aufgrund der Hauptversammlung vom 5. Juli 2005 ausgegebenen Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen tatsächlich ausgegeben werden und die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsrechten und Optionsscheinen von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsrechten und Optionsscheinen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen.

12. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält im Wesentlichen das Agio aus in Vorjahren durchgeführten Kapitalerhöhungen sowie Entnahmen zum Ausgleich handelsrechtlicher Jahresfehlbeträge. Im Geschäftsjahr 2008 enthält die Kapitalrücklage zudem eine Erhöhung von TEUR 127 aus dem Erwerb weiterer Anteile an der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft. Zur Entwicklung der Position im abgelaufenen Geschäftsjahr wird auf die Konzerneigenkapitalentwicklung verwiesen.

13. Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Rücklagen	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Gewinnrücklagen	527	527
Rücklage für Hedge-Accounting	-10.876	-735
Gesamt	-10.349	-208

Die Gewinnrücklagen betreffen zur Ausschüttung zur Verfügung stehende Gewinne aus Vorjahren (TEUR 480) sowie die gesetzliche Rücklage nach § 150 AktG (TEUR 46). Die Rücklage für Hedge-Accounting beinhaltet erfolgsneutral erfasste Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten (Cashflow Hedges) nach Abzug latenter Ertragsteuereffekte. Die Entwicklung der anderen Rücklagen kann der Konzerneigenkapitalentwicklung entnommen werden.

14. Bilanzgewinn

Die Entwicklung des Bilanzgewinns kann der Konzerneigenkapitalentwicklung entnommen werden. Im Geschäftsjahr 2008 wurde eine Dividende von insgesamt TEUR 3.257, dies entspricht EUR 0,10 je Aktie, an die Aktionäre ausgeschüttet.

15. Minderheitenanteile

Der Posten betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Minderheitenanteilen.

16. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten nahezu ausschließlich Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen bei Renditeliegenschaften werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Die Tilgung der Kredite erfolgt bei kurzfristigen Finanzierungen bei Verkauf des Objekts, bei langfristigen Finanzierungen betragen die Tilgungssätze in der Regel zwischen 1 Prozent und 2 Prozent p.a.

Die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie im Vorjahr in voller Höhe besichert. Als Sicherheiten wurden im Wesentlichen Grundpfandrechte gewährt.

17. Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen in Vorjahren erteilte Versorgungszusagen für ehemalige Vorstandsmitglieder des Tochterunternehmens Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und ihre Familienmitglieder und haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen	TEUR
Anfangsbestand per 01.01.2007	2.188
Verbrauch	-209
Auflösung	-222
Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand)	205
Stand per 31.12.2007	1.962
Verbrauch	-208
Auflösung	-39
Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand)	205
Stand per 31.12.2008	1.920

In der nachfolgenden Übersicht sind die bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen zugrunde gelegten Parameter ersichtlich:

	31.12.2008	31.12.2007
Rechnungszinssatz	5,00 %	5,25 %
Gehaltsdynamik	1,50 %	2,00 %
Rentenalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Änderungen in den versicherungsmathematischen Annahmen, die jedoch von untergeordneter Bedeutung waren, wurden analog zu den Vorjahren in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Personalaufwand erfasst. Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von TEUR 215 (Vorjahr TEUR 210) innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Der Ausweis dieser Beträge erfolgt einheitlich mit den anderen Pensionsverpflichtungen unter den langfristigen Verbindlichkeiten.

Aus der folgenden Übersicht ist die Entwicklung der bilanzierten Nettoschuld ersichtlich:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Bilanzansatz zum 1. Januar	1.962	2.188
Pensionsaufwand	165	-16
Rentenzahlungen	-207	-210
Bilanzansatz zum 31. Dezember	1.920	1.962

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht wie im Vorjahr der in der Konzernbilanz erfassten Schuld. Auf eine Überleitungsrechnung kann daher verzichtet werden.

Zum 31. Dezember 2006 betrug der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung TEUR 2.188, zum 31. Dezember 2005 TEUR 2.329 und zum 31. Dezember 2004 TEUR 2.467.

18. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten, deren Restlaufzeit mehr als ein Jahr aber weniger als fünf Jahre beträgt, haben sich wie folgt entwickelt:

Entwicklung sonstige langfristige Verbindlichkeiten	TEUR
Stand per 01.01.2007	424
Tilgungen	-2
Umgliederung in kurzfristige Verbindlichkeiten	-414
Stand per 31.12.2007 und per 31.12.2008	8

19. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen	Stand 01.01.2008 TEUR	Auflösung TEUR	Verbrauch TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2008 TEUR
Ausstehende Baukosten	11.613	59	10.813	4.201	4.942
Mängelbeseitigung	1.141	59	410	1.553	2.225
Zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke	2.073	297	924	46	806
Ausstehende Rechnungen	1.746	280	1.446	686	706
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.216	104	748	834	1.198
Übrige	4.286	329	2.971	776	1.762
Gesamt	22.075	1.128	17.312	8.004	11.639

Die Rückstellung für ausstehende Baukosten berücksichtigt erwartete Verpflichtungen aus zum Stichtag noch nicht abgerechneten bezogenen Baukosten. Die Rückstellung für Mängelbeseitigung beinhaltet Verpflichtungen aus aufgetretenen Mängeln bei veräußerten Immobilien. Die Rückstellung für zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke betrifft im Wesentlichen noch zu erbringende Bauleistungen für verkaufte Objekte.



Appenzellerstraße, München

20. Ertragsteuerschulden

Die Ertragsteuerschulden enthalten Vorsorge für laufende Ertragsteuerverpflichtungen für die Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) und die Gewerbesteuer.

21. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten Verbindlichkeiten aus Grundstücksankäufen sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen.

22. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Negative Marktwerte Zinsswaps	17.243	2.336
Darlehen nahestehende Personen	1.443	1.486
Erhaltene Anzahlungen	416	3.137
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	48	52
Umsatzsteuer	17	1.408
Grunderwerbsteuer	0	1.169
Übrige	2.337	740
Gesamt	21.504	10.328

23. Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen

Die Verbindlichkeiten betreffen in voller Höhe die Verbindlichkeiten aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

24. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns beinhalten – wie in der Gewinn- und Verlustrechnung näher aufgegliedert – im Wesentlichen Erlöse aus Grundstücksverkäufen, Mieterlöse und Dienstleistungen.

Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt in Immobilien, die als Renditeliegenschaften gehalten werden, und in die übrigen Immobilien des Vorratsvermögens, die vermietet sind.

Mieterlöse	2008 TEUR	2007 TEUR
Mieterlöse Renditeliegenschaften	41.683	24.718
Mieterlöse zur Veräußerung bestimmte Immobilien	12.548	13.320
Gesamt	54.231	38.038

25. Sonstige betriebliche Erträge

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge ersichtlich:

Sonstige betriebliche Erträge	2008 TEUR	2007 TEUR
Erträge aus Vorjahren	2.740	2.040
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.128	1.069
Versicherungserstattungen	211	0
Gewinne aus Endkonsolidierungen	0	3.059
Währungsgewinne	0	198
Übrige	1.559	1.775
Gesamt	5.427	8.141

Die Erträge aus Vorjahren beinhalten u.a. Erträge aus dem Erlass von Zinsverbindlichkeiten auf Gewerbesteuern für Vorjahre von TEUR 535 (Vorjahr TEUR 0), Erträge im Zusammenhang mit Vergleichsverfahren aus Gewährleistungsansprüchen von TEUR 360 (Vorjahr TEUR 0) und Erträge aus nachträglich gewährten Investitionszulagen von TEUR 262 (Vorjahr TEUR 911).

26. Neubewertung der Renditeliegenschaften

Die Position beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Renditeliegenschaften mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag.

27. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen beinhalten – wie in der Gewinn- und Verlustrechnung näher aufgegliedert – im Wesentlichen Aufwendungen aus Grundstücksverkäufen und Mietaufwendungen.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke enthalten im Wesentlichen den Bestandsersatz der im Geschäftsjahr verkauften Grundstücke und entsprechen damit den Aufwendungen für verkaufte Vorräte, die erfolgswirksam erfasst werden. Die Aufwendungen aus Vermietung beinhalten auch die Erhöhung oder Verminderung noch nicht abgerechneter, umlagefähiger Heiz- und Betriebskosten des Geschäftsjahres und abgerechneter Heiz- und Betriebskosten des Vorjahres (Bestandsveränderung).

28. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand	2008 TEUR	2007 TEUR
Löhne, Gehälter und Tantiemen	8.149	10.728
Soziale Abgaben	1.034	1.297
Aufwendungen für Altersversorgung	373	373
Gesamt	9.556	12.398

Die sozialen Abgaben enthalten in etwa zur Hälfte Zahlungen zur gesetzlichen Rentenversicherung.

29. Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

Abschreibungen	2008 TEUR	2007 TEUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	33	33
Abschreibungen auf Sachanlagen	359	1.617
Gesamt	392	1.650

30. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen	2008 TEUR	2007 TEUR
Wertminderungen auf Vorräte	5.441	185
Wertminderungen auf Forderungen	1.500	1.172
Gesamt	6.941	1.357

31. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2008 TEUR	2007 TEUR
Nachbesserungskosten verkaufte Immobilien	2.881	2.872
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	2.248	3.908
Kreditbeschaffungskosten	1.295	1.744
Raumkosten	1.163	1.550
Aufwendungen für Mietgarantien	996	319
Währungsverluste	204	0
Übrige	6.446	6.113
Gesamt	15.233	16.506

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating Leasingverhältnissen von TEUR 923 (Vorjahr TEUR 884) erfasst.

32. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Beteiligungsergebnis	2008 TEUR	2007 TEUR
Ergebnisübernahmen aus Personengesellschaften	73	73
Wertminderungen Beteiligungen	-800	-700
Gesamt	-727	-627

Die Wertminderungen Beteiligungen wurden aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Beteiligungen vorgenommen. Der Buchwert der Beteiligungen beträgt nach Wertminderung TEUR 0 (Vorjahr TEUR 800).

33. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Die Position beinhaltet die anteiligen Verluste sowie Wertminderungen aufgrund negativer wirtschaftlicher Entwicklungen auf den Beteiligungsbuchwert der at Equity einbezogenen Unternehmen. Der Buchwert der im Wert geminderten Beteiligung beträgt nach Wertminderung TEUR 0 (Vorjahr TEUR 3.831).

34. Wertminderungen Forderungen assoziierte Unternehmen

Die Position beinhaltet Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen, die aufgrund negativer wirtschaftlicher Entwicklungen der assoziierten Unternehmen auf Basis des beizulegenden Zeitwerts vorgenommen wurden. Der beizulegende Zeitwert der Forderungen wurde auf Basis erwarteter zukünftiger Mittelzuflüsse anhand von Planungsrechnungen ermittelt. Der Buchwert der Forderungen beträgt nach Wertminderung TEUR 4.000 (Vorjahr TEUR 18.758).

35. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Finanzergebnis	2008 TEUR	2007 TEUR
Zinsen und ähnliche Erträge	16.972	6.105
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-44.882	-25.189
Gesamt	-27.910	-19.084

Die Zinserträge beinhalten Zinsen aus finanziellen Vermögenswerten von TEUR 4.648 (Vorjahr TEUR 4.615) und aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von TEUR 12.324 (Vorjahr TEUR 1.490).

Die Zinsaufwendungen beinhalten Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten von TEUR 33.044 (Vorjahr TEUR 23.643) und aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von TEUR 11.838 (Vorjahr TEUR 1.546).

36. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern (Steuerertrag im Geschäftsjahr, Steueraufwand im Vorjahr) setzen sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	2008 TEUR	2007 TEUR
Tatsächlicher Steueraufwand	-572	-3.649
Latente Steuern	10.661	-6.498
Gesamt	10.089	-10.147

Die Zusammensetzung der wesentlichen Positionen des Ertrags (Vorjahr Aufwands) für latente Steuern ist nachfolgend dargestellt:

Latente Steuern laut Gewinn- und Verlustrechnung	2008 TEUR	2007 TEUR
Neubewertungsgewinn Renditeliegenschaften	-704	-6.647
Ansatz und Bewertung von Rückstellungen	-30	-157
Aktivierung steuerliche Verlustvorräte	8.477	-796
Ansatz und Bewertung von Forderungen	1.230	292
Ansatz und Bewertung zum Verkauf bestimmte Objekte	1.055	0
Ansatz und Bewertung von Verbindlichkeiten	215	-399
Übrige	418	1.209
Gesamt	10.661	-6.498

Die Überleitungsrechnung vom theoretischen zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis	2008 TEUR	2007 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	-42.145	28.880
Erwartetes Steuerergebnis	13.486	-11.552
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
fiktives Steuerergebnis aufgegebener Geschäftsbereich	1.403	-222
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	159	71
nachträgliche Aktivierung bzw. Nichtaktivierung steuerlicher Verlustvorträge	-1.886	3.447
steuerfreie Erträge und nicht abzugsfähige Aufwendungen	-3.360	307
Steuereffekt aus Steuersatzänderung	0	-996
EK02-Abgeltungssteuer	0	-914
übrige	287	-288
Tatsächliches Steuerergebnis	10.089	-10.147

Der theoretische Steuersatz änderte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Neuregelungen der Unternehmenssteuerreform und ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	2008 Prozent	2007 Prozent
Körperschaftsteuer	15,00	20,30
Solidaritätszuschlag	0,83	1,14
Gewerbsteuer	16,45	18,70
Gesamt	32,28	40,14

Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr latente Steuern von TEUR 5.092 (Vorjahr TEUR 664) erfolgsneutral erfasst.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von rund EUR 41,3 Mio. (Vorjahr rund EUR 41,6 Mio.) und zur Gewerbesteuer von rund EUR 62,5 Mio. (Vorjahr rund EUR 62,3 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint. Die aktivierten latenten Steuern auf Verlustvorträge wurden auf der Grundlage der Unternehmensplanung steuerlich substantiell hinterlegt.

Der Gesamtbetrag nicht erfasster latenter Steuern, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen sowie Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, beträgt wie im Vorjahr rund EUR 0,4 Mio. Diese würden bei Veräußerung von Kapitalgesellschaftsanteilen aufgrund der nur 95 prozentigen steuerlichen Freistellung des Veräußerungsgewinns entstehen. Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung derzeit nicht geplant ist.

37. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Kraftfahrzeugsteuern.

38. Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich

Die Position setzt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	7.404	21.428
Sonstige betriebliche Erträge	3	8
Aufwendungen für Dienstleistungen	-11.776	-20.551
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16	-9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-4.385	876
Ertragsteuern	0	-321
Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich	-4.385	555

Das Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich entfällt in voller Höhe auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens. Demzufolge betreffen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Minderheitenanteile vollständig fortgeführte Geschäftsbereiche.

39. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird der Konzerngewinn durch die gewichtete Zahl der ausstehenden Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potentielle Aktien auftreten (Wandelanleihen und Aktienoptionen). Der TAG-Konzern hat keine verwässernden Aktienerwerbsvereinbarungen abgeschlossen. Damit entsprechen sich das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie.

	2008	2007
Konzernergebnis	TEUR 30.622	TEUR 16.467
Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtete)	32.566.364	32.566.364
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	EUR -0,94	EUR 0,51

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum Vorjahr EUR 32.556.364,00 und ist in 32.556.364 Stückaktien eingeteilt.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln enthält alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben und Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten sowie Kassenbestände und setzt sich wie folgt zusammen:

Liquide Mittel	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Liquide Mittel laut Bilanz	5.880	14.013
Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten	-2.109	-2.126
Gesamt	3.771	11.887

Zum Stichtag sind wie im Vorjahr liquide Mittel von TEUR 1.000 zur Besicherung von Bankkrediten verpfändet.

Weitere Zahlungsströme, die in der Kapitalflussrechnung enthalten sind, ergeben sich wie folgt:

Zahlungsströme	2008 TEUR	2007 TEUR
Gezahlte Zinsen	-44.882	-25.189
Erhaltene Zinsen	16.972	6.105
Gezahlte Steuern	-582	-219
Erhaltene Steuern	11	7
Erhaltene Dividenden	73	73

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt erstmalig auf Basis von IFRS 8 und richtet sich nach der internen Steuerung des Konzerns durch das Management. Die Vorjahreszahlen wurden an die neue Segmentstruktur angepasst.

Ausgewiesen werden die Segmente Wohnen und Gewerbe, die das Immobilienvolumen der Gesellschaft und die damit erzielten Erlöse und Ergebnisbeiträge beinhalten. Das Segment Wohnen wird entsprechend der regionalen Verteilung der Wohnobjekte weiter untergliedert. Ergänzend zu den Kernaktivitäten wird das Segment Dienstleistungen aufgeführt.

Für das Wohnportfolio werden die Regionen Hamburg, Berlin und München unterschieden, in denen sich der überwiegende Teil der Immobilien befindet und auch die Niederlassungen der Gesellschaft angesiedelt sind. Weitere Wohnobjekte, die sich in anderen Teilen der Bundesrepublik befinden, werden im Segment Immobilien Sonstige zusammengefasst. Die Gesellschaft verfügt über keinen ausländischen Immobilienbestand.

Das Segment Dienstleistungen umfasst die Verwaltung von fremden und eigenen Immobilien, sowie die kaufmännische Betreuung von konzernfremden und eigenen Immobiliengesellschaften. Die Spalte Übrige Aktivitäten/Konsolidierung beinhaltet im Wesentlichen die Umsatzerlöse aus der Verpachtung der Eisenbahninfrastruktur im Tegernseer Tal sowie die Eliminierung von konzerninternen Erlösen und Aufwendungen.

Die Segmentergebnisse Wohnen und Gewerbe entsprechen den Ergebnisbeiträgen, die mit den zugeordneten Objekten erzielt werden. Von den Umsatzerlösen aus Vermietung und Verkauf werden die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und die Aufwendungen für Grundstücksverkäufe abgezogen und die Neubewertungen hinzugezählt. Bei den Umsatzerlösen im Segment Gewerbe entfielen auf den größten Kunden im Geschäftsjahr 2008 Erträge von rund EUR 13,6 Mio. (Vorjahr rund EUR 11,3 Mio.).

Das Ergebnis des Segments Dienstleistungen entspricht den Umsatzerlösen dieses Bereiches. Das Segmentvermögen umfasst die bilanziellen Buchwerte der Immobilien.

Die Segmentberichterstattung ist integraler Teil des Konzernanhangs. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird sie in einer separaten Tabelle vor dem Konzernanhang dargestellt.

Angaben zu Finanzinstrumenten

Risiken durch Finanzinstrumente

Durch die Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählt neben dem Zins-, Liquiditäts- und Kreditrisiko in geringem Umfang auch das Währungsrisiko. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung.

Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Einzelheiten der angewendeten wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, einschließlich der Ansatzkriterien, der Bewertungsgrundlagen sowie der Grundlagen für die Erfassung von Erträgen und Aufwendungen sind in dem Abschnitt „Grundsätze der Rechnungslegung – Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ dargestellt.

Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können. Als Steuerungsgröße für Kapital wird dabei das bilanzielle Konzerneigenkapital verwendet. Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

Eigenkapitalquote	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Eigenkapital	254.180	306.513
Bilanzsumme	839.297	882.261
Eigenkapitalquote	30,3 %	34,7 %

Klassen der Finanzinstrumente nach IFRS 7

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IAS 39 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben:

31. Dezember 2008	Buchwert TEUR	davon im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie¹⁾ TEUR	Zeitwert TEUR
Andere finanzielle Vermögenswerte	375	375	AfS	375
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.358	5.358	LaR	5.358
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.365	11.333	LaR	11.333
Liquide Mittel	5.880	5.880	AfS	5.880
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	7.331	1.710	AmC	1.710
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	407.980	407.980	AmC	396.848
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8	8	AmC	8
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	130.602	130.602	AmC	130.602
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.603	8.603	AmC	8.603
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	21.504	4.196	AmC	4.196
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	1.961	192	AmC	192

31. Dezember 2007	Buchwert TEUR	davon im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie¹⁾ TEUR	Zeitwert TEUR
Andere finanzielle Vermögenswerte	1.532	1.532	AfS	1.532
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	65.606	65.606	LaR	65.606
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	26.484	25.533	LaR	25.533
Liquide Mittel	14.013	14.013	AfS	14.013
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	0	0	AfS	0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	295.580	295.580	AmC	294.684
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8	8	AmC	8
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	217.377	217.377	AmC	217.377
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.627	15.627	AmC	15.627
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10.328	5.363	AmC	5.363
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	0	0	AmC	0

1) AfS: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (Finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden)

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Die beizulegenden Zeitwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten werden – soweit vorhanden – in folgender Hierarchie erfasst:

- Der beizulegende Zeitwert finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten mit Standardlaufzeiten und -bedingungen, die auf aktiven liquiden Märkten gehandelt werden, wird unter Bezugnahme auf die notierten Marktpreise bestimmt.
- Der beizulegende Zeitwert anderer finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten wird in Übereinstimmung mit allgemein anerkannten Bewertungsmodellen basierend auf Discounted Cashflow-Analysen und unter Verwendung von Preisen bei beobachtbaren aktuellen Markttransaktionen und Händlernoteierungen für ähnliche Instrumente bestimmt.

Andere finanzielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte aufgrund fehlender aktiver Märkte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. 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.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte, liquide Mittel und das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen (soweit im Anwendungsbereich von IFRS 7) 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 laufzeitadäquaten Marktzinses.

Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten

Neben den bereits dargestellten Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (vgl. Nr. 8, Teil der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte) und Forderungen gegen assoziierte Unternehmen (vgl. Nr. 34, Teil der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte) waren folgende Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten zu verzeichnen:

- Im Geschäftsjahr wurden Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nach der Effektivzinsmethode berechnet und nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, in Höhe von TEUR 245 (Vorjahr TEUR 157) erfasst.
- Die Aufwendungen aus Gebühren und Provisionen, die nicht in die Berechnung des Effektivzinssatzes einbezogen wurden und aus finanziellen Schulden resultieren, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert kategorisiert worden sind, betragen TEUR 2.224 (Vorjahr TEUR 1.587).

Die Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten, die in voller Höhe auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte entfallen, und die Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, die in voller Höhe auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, entfallen, sind in den Angaben zum Zinsergebnis (vgl. Nr. 35) enthalten.

Ziele des Finanzrisikomanagements

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Kreditrisiko und das Liquiditätsrisiko. Der Konzern versucht, die Auswirkungen des Zinsänderungsrisikos mittels derivativer Finanzinstrumente (Zinsswaps) zu minimieren. Der Einsatz der Finanzderivate wird unmittelbar durch den Vorstand überwacht. Der Konzern kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke.

Zinsänderungsrisiko

Die Aktivitäten des Konzerns setzen ihn im Wesentlichen finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen aus. Der Konzern schließt im notwendigen Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps sowie Caps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren.

Der TAG-Konzern nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Im Laufe des Geschäftsjahres 2008 wurden in den Tochterunternehmen Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft konservative Zinsderivate (im Wesentlichen Payer-Swaps) mit einem Nominalvolumen von rund EUR 317 Mio. (Vorjahr rund EUR 223 Mio.) abgeschlossen. Payer-Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen. Das Zinsmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten.

Werden konstante Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei einem pauschalen Anstieg (Rückgang) des Zinsniveaus um 0,5 Prozent-Punkte unterstellt, so verschlechtert (verbessert) sich das Zinsergebnis wie folgt:

Zinssensitivitätsmessung	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Zinsergebnis des Geschäftsjahres	-27.910	-19.084
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristige Kredite	5,60 %	5,39 %
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristige Kredite	5,70 %	5,58 %
Veränderung des Zinsaufwands bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 0,5 Prozent	-901	-1.180
Veränderung des Zinsaufwands bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5 Prozent	901	1.180

Die Veränderung des Zinsaufwands in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten unmittelbar auf das Konzernergebnis und Konzerneigenkapital auswirken.

Der Konzern hat zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos die in der nachfolgend dargestellten Tabelle aufgeführten Zinsswapverträge abgeschlossen. Im Rahmen dieser Verträge werden fixe und variable Verträge, die auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen berechnet werden, getauscht.

Zinssicherung	Grundgeschäft	Nominalvolumen		Zinssatz	Lauzeit in Jahren	Marktwert	
		2008 EUR	2007 EUR			2008 EUR	2007 EUR
Payer-Swap Callable (09/2013)	Siemens-Portfolio	20.000.000	20.000.000	4,410 %	8,4	-1.312.317	-191.484
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	20.000.000	4,800 %	8,4	-1.893.189	-394.663
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	20.000.000	4,805 %	5,7	-1.632.962	-411.218
Payer-Swap Callable (09/2012)	Siemens-Portfolio	30.000.000	30.000.000	4,545 %	8,4	-2.149.229	-570.689
Payer-Swap	Hamburg-Ottensen	8.500.000	8.500.000	4,745 %	3,4	-464.927	-113.618
Payer-Swap	Gewerbepaket	25.000.000	25.000.000	4,000 %	3,5	-810.041	453.549
Payer-Swap	Gewerbepaket	10.000.000	10.000.000	4,000 %	3,5	-87.098	162.463
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	10.000.000	10.000.000	4,450 %	6,7	-609.533	19.824
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	11.619.000	11.619.000	4,818 %	8,0	-981.655	-228.883
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	9.000.000	9.000.000	4,680 %	0,9	-132.177	-46.382
Payer-Swap	Moers	11.000.000	11.000.000	4,235 %	8,1	-536.470	220.490
Payer-Swap	Wohn-Paket	30.000.000	30.000.000	4,430 %	3,7	-1.453.405	-15.284
Payer-Swap	Bärenpark	17.000.000	17.000.000	4,780 %	4,0	-1.119.509	-273.812
Cap	Wohn-Paket	1.000.000	1.000.000	4,430 %	3,7	295	13.544
Bonus-Zinsswap	Post-Paket	0	10.000.000	n. a.	7,0	0	-89.776
Payer-Swap	Südportfolio	20.000.000	0	4,740 %	1,5	-558.898	0
Payer-Swap	Südportfolio	20.000.000	0	5,210 %	3,5	-1.499.051	0
Payer-Swap	Südportfolio	18.800.000	0	5,100 %	5,5	-1.533.840	0
Payer-Swap	VBL-Paket	5.000.000	0	3,610 %	1,0	-29.475	0
Payer-Swap	VBL-Paket	30.000.000	0	3,570 %	1,7	-419.087	0
	Summe	316.919.000	233.119.000	4,38 %	5,5	-17.242.568	-1.465.939

Die in der Tabelle angegebene Laufzeit zeigt zugleich die Perioden, in denen die abgesicherten Zahlungsströme voraussichtlich eintreten werden. Der Konzern geht davon aus, dass die Zahlungsströme auch in diesen Perioden im Periodenergebnis berücksichtigt werden.

Im Geschäftsjahr wurden Verluste aus den Sicherungsgeschäften, vor Berücksichtigung latenter Steuereffekte, von TEUR 18.520 (Vorjahr TEUR 1.466) mit dem Eigenkapital verrechnet.

Aus Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus Derivaten in Hedge-Accounting-Beziehungen Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital ergeben.

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Veränderung des Zeitwerts bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus von 0,5 Prozentpunkten	1.536	4.878
Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus von 0,5 Prozentpunkten	-1.536	-4.775

Die Veränderung der Bewertungen der Zinsderivate in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten ausschließlich auf das Konzerneigenkapital auswirken.

Ausfallrisikomanagement

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien und, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten, ein, um die Risiken eines Verlustes aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Der Konzern verwendet verfügbare Finanzinformationen sowie seine eigenen Handelsaufzeichnungen, um seine Kunden zu bewerten. Das Risikoexposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche Branchen und geografische Gebiete verteilte Kunden. Ständige Kreditbeurteilungen werden hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen durchgeführt. Wesentliche finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität.

Zum Stichtag bestehen zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen), die zu diesem Zeitpunkt mehr als drei Monate überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind, von TEUR 665 (Vorjahr TEUR 2.307). Finanzielle Vermögenswerte, die mehr als ein Jahr überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind, bestehen in Höhe von TEUR 1.932 (Vorjahr TEUR 2.810).

Der Konzern ist überwiegend keinen wesentlichen Ausfallrisiken einer Vertragspartei oder einer Gruppe von Vertragsparteien mit ähnlichen Merkmalen ausgesetzt. Der Konzern definiert Vertragsparteien als solche mit ähnlichen Merkmalen, wenn es sich hierbei um nahe stehende Unternehmen handelt. Eine Konzentration eines Ausfallrisikos besteht derzeit nur im Bereich der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft. Die Mieteinnahmen mit einem in 2007 neu hinzugekommenen Mieter betragen derzeit rund EUR 13,6 Mio. (Vorjahr rund EUR 11,3 Mio.) p.a. Der Konzern erwartet aufgrund der Bonität des Mieters keine Mietausfälle.

Mit Ausnahme der Angaben in der folgenden Tabelle stellt der Buchwert der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar. Dabei finden erhaltene Sicherheiten keine Berücksichtigung.

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Bürgschaften zugunsten assoziierter Unternehmen	2.970	2.970
Bürgschaften zugunsten von Gemeinschaftsunternehmen	5.100	5.100

Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen, Kreditlinien bei Banken und weiteren Fazilitäten sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Die folgenden Tabellen zeigen die vertragliche Restlaufzeit der finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns. Die Tabellen beruhen auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten basierend auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann. Die Tabelle enthält sowohl Zins- als auch Tilgungszahlungen.

Restlaufzeit finanzieller Verbindlichkeiten	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	143.053	238.367
1 bis 5 Jahre	207.940	113.381
über 5 Jahre	200.046	182.207
Gesamt	551.041	533.955

Die folgende Tabelle beschreibt die vom Konzern erwartete Fälligkeit der finanziellen Vermögenswerte. Die unten stehenden Tabellen sind auf der Basis von undiskontierten, vertraglichen Fälligkeiten finanzieller Vermögenswerte inklusive ggf. vereinbarter Zinsen erstellt.

Fälligkeit finanzieller Vermögenswerte	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	24.281	105.152
über 5 Jahre	375	1.532
Gesamt	24.656	106.684

Zum Stichtag wurden finanzielle Vermögenswerte (liquide Mittel) von TEUR 1.000 (Vorjahr TEUR 1.000) als Sicherheit für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten kurzfristig verpfändet. Die liquiden Mittel werden während der Verpfändung marktüblich verzinst.

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 2.637 (Vorjahr TEUR 3.189). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

Kreditrisiko

Der Konzern ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht zu diesen oder anderen Konditionen möglich ist. Die Laufzeiten der Kreditgewährung erhöhen sich jedoch kontinuierlich, so dass sich dieses Risiko merklich abmildert.

Währungsrisiko

Die Risiken aus Geschäften in Fremdwährung sind überschaubar. Alle Neukreditaufnahmen werden grundsätzlich in Euro getätigt. Ein Darlehen in Schweizer Franken wurde Mitte 2008 in Euro umfinanziert, das Volumen zum Bilanzstichtag liegt bei rund EUR 7 Mio. bei festen Zinsen und einer Laufzeit bis Ende 2011. Insofern besteht kein Währungsrisiko.

Sonstige Angaben

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten bestehen wie im Vorjahr in Form von möglichen Kaufpreisnachzahlungen in Zusammenhang mit Immobilienerwerben in Höhe von TEUR 3.000. Darüber hinaus bestehen nachfolgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Mieten Geschäftsräume	6.173	7.102
Übrige (z.B. Verwalterverträge, Leasing, Mietgarantien)	3.744	3.484
Gesamt	9.917	10.586

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 2.053 (Vorjahr TEUR 2.031) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 5.567 (Vorjahr TEUR 6.119) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von TEUR 2.297 (Vorjahr TEUR 2.436) hat eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Zum 31. Dezember 2008 bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen, die im Wesentlichen aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien resultieren, von rund EUR 134 Mio. (Vorjahr rund EUR 131 Mio.).

Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren folgende Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen zu verzeichnen:

Geschäftsbeziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

- Die TAG stellte im Rahmen des Verkaufs eines in Hamburg gelegenen Grundstücks dem quotall konsolidierten Unternehmen DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 5.100 (Vorjahr TEUR 5.100) zur Verfügung. Für die Übernahme der Bürgschaft erhielt die TAG keine Vergütung.

- Zwischen der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, einem Tochterunternehmen der TAG, und der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG bestanden Leistungsbeziehungen in Form von Baubetreuungs- und Buchhaltungstätigkeiten. Hieraus entstanden im abgelaufenen Geschäftsjahr Erträge von TEUR 194 (Vorjahr TEUR 231).

Geschäftsbeziehungen mit assoziierten Unternehmen

- Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft hat zu Gunsten der GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2004 eine Bürgschaftserklärung gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von TEUR 2.970 abgegeben. Eine Vergütung wurde bisher nicht vereinbart. Der Konzern berechnete jedoch für Dienstleistungen im Bereich der Hausverwaltung und im Bereich Finanzbuchhaltung/Controlling Honorare von TEUR 3 (Vorjahr TEUR 30) zzgl. Umsatzsteuer an diese Gesellschaft.
- An die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft (nachstehend „GAG“) wurden im Geschäftsjahr Honorare für Dienstleistungen im Bereich der Baubetreuung, Hausverwaltung und im Bereich Finanzbuchhaltung/Controlling von TEUR 8.902 (Vorjahr TEUR 23.217) zzgl. Umsatzsteuer berechnet.
- Die GAG hat zudem ihre Unternehmensanteile (5,1 Prozent bzw. 525.300 Aktien) an der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, einem Tochterunternehmen der TAG, durch Vertrag vom 30. Juni 2008 an die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, an der die TAG mehrheitlich beteiligt ist, zu einem Kaufpreis von TEUR 1.020 veräußert.
- Die GAG ist Eigentümerin des gewerblich genutzten Objektes Steckelhörn in Hamburg, das seit dem 1. Januar 2008 u.a. an die Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, einem Tochterunternehmen der TAG, zu einer Jahresmiete einschließlich aller Nebenkosten von TEUR 460 vermietet ist.
- Am 1. Oktober 2007 wurde zwischen der GAG als Eigentümerin des Objektes Steckelhörn in Hamburg und der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft ein Dienstleistungsvertrag zur Vermietung von gewerblichen Flächen, die durch eine von der GAG im Jahre 2006 und 2007 durchgeführte Aufstockungsmaßnahme entstanden waren, beauftragt. Die Provision für die Vergütung beträgt im Fall der zusätzlichen Einschaltung eines externen Maklers eine Monatsmiete, im Falle einer Direktvermittlung drei Monatsmieten.
- Mit der Larus Asset Management GmbH bestanden im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungsbeziehungen in Form von Baubetreuungs- und Verwaltungstätigkeiten. Hieraus entstanden Erträge von TEUR 140 (Vorjahr TEUR 0) und Aufwendungen von TEUR 1.932 (Vorjahr TEUR 1.164).

Geschäftsbeziehungen mit sonstigen nahe stehenden Personen und Unternehmen

- Herr Dr. Lutz R. Ristow, der Aufsichtsratsvorsitzende der TAG, erhielt im Geschäftsjahr 2008 ein Honorar für Beratungsleistungen außerhalb seiner Tätigkeit als Aufsichtsrat von TEUR 114 (Vorjahr TEUR 0).
- Die Partnerschaft Nörr Stiefenhofer Lutz, Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater, München, der das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Ronald Frohne als Partner angehört, erhielt im abgelaufenen Geschäftsjahr Honorare für Rechtsberatung in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr TEUR 420).
- Zum 31. Dezember 2008 bestehen Darlehensverbindlichkeiten von TEUR 1.443 (Vorjahr TEUR 1.486) gegenüber einer Gesellschaft, an der Mitglieder des Aufsichtsrats der TAG beteiligt sind. Die Verbindlichkeiten werden mit 7,5 Prozent verzinst.
- Die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, an der Mitglieder des Vorstands zu 0,5 Prozent beteiligt sind, erwarb im Geschäftsjahr 2008 von der GAG Anteile an der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft zu einem Kaufpreis von TEUR 1.020.

Gesamtbezüge des Vorstands und Aufsichtsrats

Die Bezüge des Vorstands belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 740 (Vorjahr TEUR 2.720).

Herr Andreas Ibel erhielt eine fixe Vergütung – einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen – in Höhe von TEUR 278 (Vorjahr TEUR 278) und Herr Erhard Flint – einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen – in Höhe von TEUR 282 (Vorjahr TEUR 282). Die variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2008 beträgt für Herrn Ibel und Herrn Flint jeweils TEUR 0 (Vorjahr jeweils TEUR 1.080). Die Vergütung von Herrn Ibel und Herrn Flint erfolgte zum Teil auch über die Tochtergesellschaften Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft bzw. Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH. Die ausschließlich fixe Vergütung für Herrn Hans-Ulrich Sutter, der seit dem 1. April 2008 Mitglied des Vorstands ist, betrug – einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen – im Geschäftsjahr TEUR 180.

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 165 (Vorjahr TEUR 43).

Honorar des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr 2008 innerhalb des gesamten Konzerns als Aufwand erfasste Honorar für den Abschlussprüfer beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für die Abschlussprüfung in Höhe von TEUR 380 (Vorjahr TEUR 371), Honorare für sonstige Bestätigungsleistungen von TEUR 35 (Vorjahr TEUR 129), Honorare für sonstige Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 59) und wie im Vorjahr von TEUR 6 für steuerliche Beratungsleistungen.

Personalstand

Im Konzern waren zum 31. Dezember 2008 insgesamt 116 (Vorjahr 147) Mitarbeiter angestellt. Im Jahresdurchschnitt waren 132 (Vorjahr 136) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2008:

Herr Dr. Lutz R. Ristow, Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg

Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer, New York, USA (stellvertretender Vorsitzender)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- Eckert & Ziegler Medizintechnik AG, Berlin
- Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
- Medienboard Berlin-Brandenburg GmbH, Potsdam
- TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- AGICOA, Genf, Schweiz
- CAB, Kopenhagen, Dänemark

Herr Rolf Hauschildt, Bankkaufmann, Düsseldorf

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Germania Epe AG, Gronau-Epe
- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- ProAktiva Vermögensverwaltung, Hamburg
- Allerthal Werke AG, Grasleben
- Solventis AG, Frankfurt/Main
- Scherzer & Co. AG, Köln

Herr Dr. Wolfgang Schnell, Chemiker, München (bis 30. September 2008)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg

Herr Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (seit 17. Oktober 2008)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Keine



Behrenstraße, Berlin

Vorstand

Mitglieder des Vorstands und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2008

Herr Andreas Ibel, Jurist, Hamburg (Vorsitzender)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee

Herr Erhard Flint, Diplom-Ingenieur, Hamburg (bis 31. März 2009)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee

Herr Hans-Ulrich Sutter, Diplom-Kaufmann, Berlin (seit 1. April 2008)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Keine

Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG

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

- Nach § 21 WpHG zeigten uns die Ratio Asset Management LLP London, London, Großbritannien, an, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TAG die Schwelle von 5 Prozent überschritten hat und zum 4. Januar 2008 bei 5,06 Prozent liegt. Die Stimmrechte werden der Ratio Asset Management LLP von The Ratio European Fund, George Town, Cayman Islands, in Höhe von 3,62 Prozent und von der MAC Lochsong 19A Limited, Hamilton, Bermuda, in Höhe von 1,44 Prozent zugerechnet. Eine Aktualisierung der Beteiligungshöhe von Seiten The Ratio European Fund ging mit Wirkung zum 20. März 2008 bei TAG ein, hiernach hält The Ratio European Fund zwischenzeitlich eine Beteiligung von 5,51 Prozent.
- Die Skagen AS, Stavanger, Norwegen, zeigte an, dass ihre Anteile die Schwelle von 5 Prozent überschritten haben und zum 10. April 2008 bei 5,40 Prozent liegen.
- Der TAG wurde darüber hinaus mitgeteilt, dass die Tudor International L.L.C. Corporation Service Company (CSC), Wilmington, USA, der Limited Partner des Investment Managers Tudor Capital (UK) L.P., Great Burgh, Epsom, Surrey, Großbritannien, als auch deren General Partner Tudor Capital (UK) Ltd. sowie die Tudor BVI GP Ltd., der General Partner des Tudor BVI Global Portfolio L.P. Fonds, beide Unternehmen George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies, die Beteiligungshöhe von 3 Prozent unterschritten wurde und zum 19. August 2008 bei 2,74 Prozent liegt.
- Schließlich hat die IP Concept Management S.A., Luxemburg, Luxemburg, eine Schwellenüberschreitung von 3 Prozent auf eine Beteiligung von 3,11 Prozent zum 15. September 2008 mitgeteilt.

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der TAG zugänglich gemacht. Auch die börsennotierte Tochtergesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft hat die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben und auf ihrer Internetseite zugänglich gemacht.



Auguste-Victoria-Straße, Berlin

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zum 31. März 2009 ist Herr Erhard Flint aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns haben, waren nicht zu verzeichnen.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Hamburg, den 2. April 2009

(Andreas Ibel)

(Hans-Ulrich Sutter)

Bestätigungs- vermerk des Ab- schlussprüfers



Wir haben den von der TAG Immobilien AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für die Wertansätze und Angaben im Konzernabschluss auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 9. April 2009

**Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Michels, Wirtschaftsprüfer
Thiel, Wirtschaftsprüfer**



Finanzkalender der TAG



2. März	Veröffentlichung vorläufiger Jahresabschluss 2008
23. April	Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2008
14. Mai	Veröffentlichung des Zwischenberichts - 1. Quartal 2009
19. Juni	Hauptversammlung 2009 in Hamburg
13. August	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2009
12. November	Veröffentlichung des Zwischenberichts - 3. Quartal 2009



Eichholz, Hamburg

Kontakt



TAG Immobilien AG

Steckelhörn 5
20457 Hamburg
Telefon +49 40 380 32-300
Telefax +49 40 380 32-390
info@tag-ag.com
www.tag-ag.com

Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft

Steckelhörn 5
20457 Hamburg
Telefon +49 40 380 32-0
Telefax +49 40 380 32-390
info@bau-verein.de
www.bau-verein.de

TAG Asset Management GmbH

Steckelhörn 5
20457 Hamburg
Telefon +49 40 380 32-500
Telefax +49 40 380 32-390



TAG Immobilien AG

Steckelhörn 9
20457 Hamburg
Telefon +49 40 380 32-300
Telefax +49 40 380 32-390
info@tag-ag.com
www.tag-ag.com