



Konzernkennzahlen nach IFRS

in TEUR	2009	(angepasst) 2008
A. Kennzahlen Konzerngewinn- und Verlustrechnung		
Umsatzerlöse	134.375	101.896
a) Grundstücksverkäufe	72.830	44.843
b) Mieterlöse	59.745	54.231
c) Dienstleistungen und übrige	1.800	2.823
EBITDA vor Neubewertungen	13.729	20.296
EBITDA vor Neubewertungen und Sondereffekten	22.229	20.296
EBIT	-1.293	-5.740
EBT	-24.732	-42.134
Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen	-31.244	-36.441
Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen	-29.166	-30.622
Ergebnis pro Aktie in EUR	-0,90	-0,94
B. Kennzahlen Konzernbilanz		
Bilanzsumme	801.421	842.287
Eigenkapital vor Minderheiten	196.398	228.120
Eigenkapitalquote in %	24,5	27,1
Finanzverbindlichkeiten	517.243	538.042
davon kurzfristig	116.304	130.062
Immobilienvolumen	770.074	804.231
NAV je Aktie in EUR	6,03	7,01
C. Mitarbeiter		
Mitarbeiter	119	126
Weitere Konzerndaten		
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2009 in TEUR		146.549
Grundkapital in EUR		32.566.364,00
WKN/ISIN		830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien		32.566.364
Free Float in %		93
Index		SDAX/EPRA

Inhalt

Highlights 2009	04
Vorwort des Vorstands	05
Konzernstruktur	07
Konzernstrategie	09
Portfolio	10
■ Portfoliodarstellung – Wohnimmobilien	14
■ Portfoliodarstellung – Gewerbeimmobilien	16
TAG-Aktie und Net-Asset-Value (NAV)	22
Corporate Governance	24
Entsprechenserklärung	26
Bericht des Aufsichtsrats	28
Konzernlagebericht	32
■ Überblick	32
■ Der TAG-Konzern	34
■ Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	35
■ Bilanzierungsgrundlagen	38
■ Ertragslage	38
■ Finanz- und Vermögenslage	41
■ Mitarbeiter	44
■ Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft	44
■ Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB	45
■ Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB	47
■ Risikobericht	47
■ Nachtragsbericht	52
■ Ausblick	52
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	56
Konzerngesamtergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapitalentwicklungsrechnung	59
Konzernsegmentbericht	60
Konzernanhang	61
Bestätigungsvermerk	121
Finanzkalender / Kontakt	122

Highlights 2009

40 Prozent

Leerstandsabbau

7,3 Prozent

Leerstandsquote im Konzern

EUR 2,4 Mio.

Ergebniseffekt aus Leerstandsabbau
(annualisiert)

EUR 35 Mio.

Mietergebnis auf Vorjahresniveau bei
EUR 73 Mio. Verkäufen

9 Prozent

Steigerung der Mieterlöse im
Bestandsportfolio

67,4 Prozent

LTV

24,5 Prozent

Eigenkapitalquote vor Minderheiten

EUR 7 Mio. p.a.

Zukünftige Personalkosten
um 1/3 reduziert

EUR / m² 6,41

Nettokaltmiete im Wohn-
und Gewerbeportfolio

Vorwort des Vorstands



Rolf Elgeti

Hans-Ulrich Sutter

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

Für die TAG Immobilien AG (nachfolgend TAG genannt) hätten die beiden Halbjahre des Geschäftsjahres 2009 unterschiedlicher nicht sein können. Nach den Wechseln im Vorstand Ende des ersten Halbjahres 2009 haben wir uns aus Transparenzgründen entschieden, zum selben Zeitpunkt Anpassungen der Immobilienwerte in Höhe von EUR -15,3 Mio. sowie Vorsorge für frühere Bautätigkeiten in Höhe von EUR -5,2 Mio. vorzunehmen. Diese Effekte führten schließlich zum Ende des ersten Halbjahres 2009 zu einem Verlust vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR 28,4 Mio. Demgegenüber stand das zweite Halbjahr 2009 sehr stark im Zeichen des Leerstandsabbaus sowie der Kostenreduzierung. Erste Erfolge konnten wir schon im dritten Quartal 2009 verbuchen und diese aufgrund einer entsprechenden Fokussierung auch im vierten Quartal weiter ausbauen. Der Aufwärtstrend zeigt sich in den Ergebnissen der einzelnen Quartale. Aufgrund der Belastungen aus dem ersten Halbjahr, die allerdings nicht liquiditätswirksam waren, ergibt sich für das Gesamtjahr 2009 ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR -24,7 Mio.

Zu dem positiven Ergebnis im zweiten Halbjahr trug unmittelbar der forcierte Leerstandsabbau bei. Konzernweit haben wir den Leerstand um 40 Prozent reduziert. Allein im Wohnimmobilienbereich konnte die Leerstandsfläche

nahezu halbiert werden und die Leerstandsquote somit von 16,6 Prozent auf 10,0 Prozent gesenkt werden. Diese Erfolge im Leerstandsabbau spiegelt auch das Mietergebnis wider, das sich mit EUR 35 Mio. Ende 2009 auf dem Niveau des Vorjahres bewegt – und das bei einem hohen Verkaufsvolumen von EUR 73 Mio. in 2009. Die Reduzierung des Leerstandes führt natürlich auch zu einer Aufwertung unserer Bestände und schafft dadurch zugleich Werte für Sie als Aktionäre. Auch die Tatsache, dass es gelungen ist, die Instandhaltungskosten deutlich zu senken, obwohl ein großer Teil des Leerstandes für die Vermietung fit gemacht werden musste, ist sicherlich beachtenswert. Schließlich verbessern diese operativen Fortschritte unsere Kreditrelationen und erlauben uns somit auch, gebundenes Eigenkapital teilweise wieder freizusetzen.

Operativer Turn-Around geschafft

- **Erfolgreicher Leerstandsabbau um 40 Prozent führt zu einer Leerstandsquote im Konzern von 7,3 Prozent**
- **Mietergebnis mit EUR 35 Mio. auf Vorjahresniveau trotz Verkaufsvolumens von EUR 73 Mio.**
- **Ergebnis vor Steuern (EBT) und vor Neubewertungen im zweiten Halbjahr 2009 bei EUR 1,8 Mio. nach EUR -13,1 Mio. im ersten Halbjahr – Gesamtjahr 2009 EUR -11,2 Mio. (Vorjahr EUR -23,4 Mio.)**
- **NAV bei EUR 6,03 pro Aktie**

Wir haben die Konzernstruktur verschlankt und einige überflüssige Objektgesellschaften schließen können. Viele Informations- und Entscheidungsprozesse konnten vereinfacht werden, was uns nicht nur schneller und agiler macht, sondern auch zu einer Reduzierung der Personalkosten auf eine zukünftige jährliche Rate von knapp EUR 7 Mio. (von ehemals ca. 10 Mio.) führt. Diese Effekte werden im kommenden Jahr noch deutlich sichtbar werden und sich in einem weiter positiv entwickelnden Jahresergebnis niederschlagen. Darüber hinaus sind wir mit unserer Finanzierung auf Kurs und haben konzernweit die Zielfinanzierungsstruktur erreicht. Das heißt, dass die Bilanzrelationen der TAG mit einem Loan to Value (LTV), also der Relation von Darlehensverbindlichkeiten zum Verkehrswert der Immobilien, von 67 Prozent weiterhin solide sind. Wir werden wieder als fokussierter und solider Marktteilnehmer wahrgenommen.

Bilanzrelationen solide

- **Loan to Value (LTV) von 67,4 Prozent**
- **Keine weiteren Abschreibungen auf Renditeliegenschaften**
- **Eigenkapitalquote vor Minderheiten von knapp 25 Prozent**

Kurz zusammengefasst: Wir haben im zweiten Halbjahr 2009 den Turn-Around geschafft und die Konsolidierung innerhalb des Konzerns weitestgehend abgeschlossen – das heißt konkret, dass alle Kosten des Konzerns allein durch das Mietergebnis gedeckt werden können. Planmäßig sind im zweiten Halbjahr keine weiteren Abschreibungen hinzugekommen, und zukünftige Personalkosten wie auch die „nicht-immobilienbezogenen“ Kosten konnten erheblich reduziert werden. Darüber hinaus wurde das Portfolio so optimiert, dass Cashflow und Renditen im Vordergrund stehen.

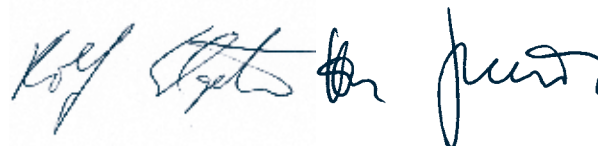
Im Rahmen der operativen Weiterentwicklung erhöhte die TAG Immobilien AG zum Jahresende als strategische Maßnahme ihren Anteil am Bau-Verein von 71 Prozent auf 91 Prozent. Damit unterstreichen wir den Fokus auf das Segment Wohnen. Auf dieser Basis ist die TAG gut aufgestellt, um die positive Entwicklung des Geschäftes in 2010 schlagkräftig weiter voranzutreiben. Ausdrücklich wollen wir diese Ziele umsetzen, ohne Sie um frisches Kapital bitten zu müssen. Bestärkt werden wir in diesem Ziel dadurch, dass bei der letzten Akquisition eines Berliner Wohnimmobilienportfolios mit rund EUR 43 Mio. das Potenzial der TAG-Aktie gesehen wurde und als Kaufpreiszahlung Aktien zu EUR 5,50 vom Verkäufer gezeichnet wurden.

Unsere strategische Chance liegt darin, dass wir durch weitere kleinere Akquisitionen, die alle sofort wertsteigernd sein müssen, weitere Kosteneinsparungen realisieren können. Die hohen fixen und sprungfixen Kosten unseres Geschäftes machen dies möglich. So entstanden für den Ankauf des oben beschriebenen Portfolios keine zusätzlichen Kosten für die TAG. Diesen Effekt müssen wir wiederholen.

Auf Basis unserer Strategie gehen wir für 2010 von einem Vorsteuergewinn (EBT) in Höhe von mindestens EUR 10 Mio. aus.

Wir hoffen, dass Ihnen die beschriebenen Zahlen und Maßnahmen sowie die folgenden Details zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind, für Sie weitere Werte zu schaffen, und bedanken uns für Ihr Vertrauen in diesen ungewöhnlichen Zeiten.

Mit freundlichen Grüßen



Rolf Elgeti

Hans-Ulrich Sutter

Konzernstruktur



Bärenpark, Berlin

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 Prozent)

Das Gewerbeimmobilien-Portfolio der TAG ist im Wesentlichen in der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (Pre-REIT-Status) gebündelt. Basis sind Bestandsobjekte in Metropolregionen wie München und Hamburg sowie in Köln und Mannheim. 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.

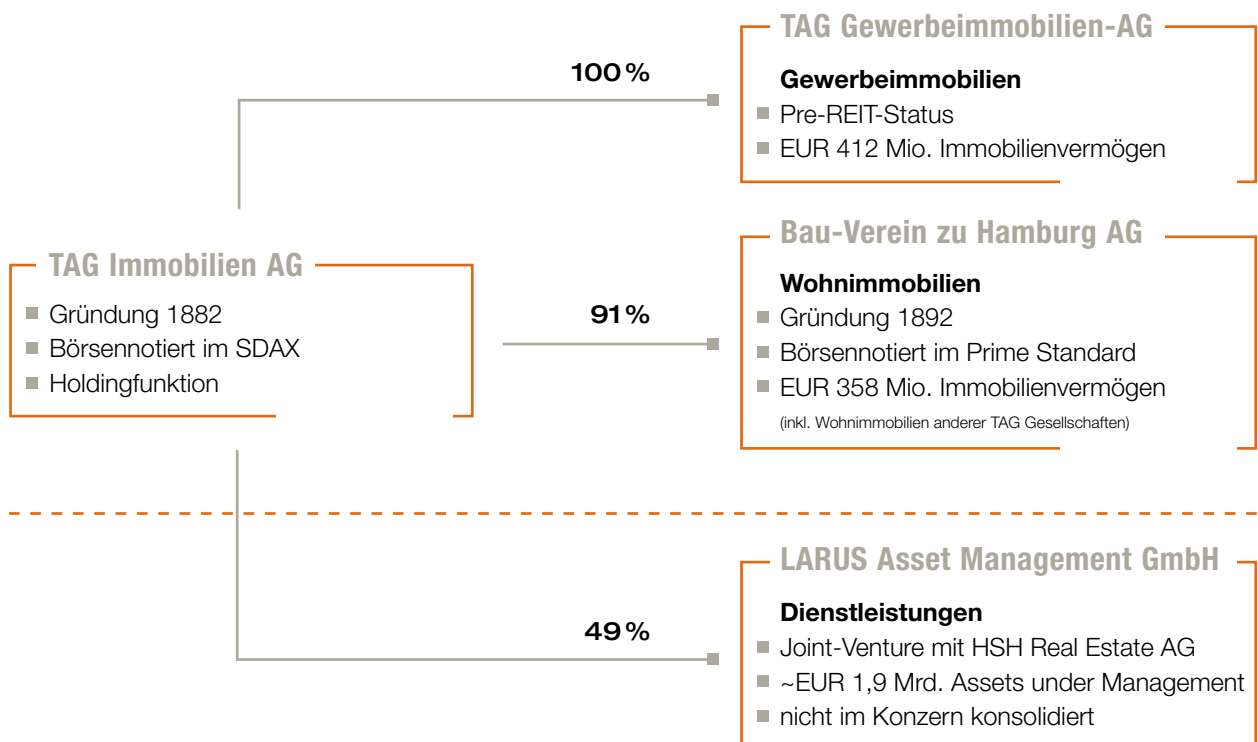
Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (91 Prozent)

Die Aktivitäten im Bereich Wohnimmobilien werden im Wesentlichen 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 seit 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 Prozent)

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.

TAG-Konzernstruktur



Konzernstrategie

Anpassung von Strategie und Geschäftsmodell an die aktuelle Marktsituation

Seit 2008 wurde innerhalb des Konzerns der Bereich der Projektentwicklungen mit allen Bauträgergeschäften und Baumaßnahmen reduziert und keine zusätzlichen Neubauprojekte mehr begonnen – bis auf diejenigen, deren Finanzierung im Vorfeld gesichert waren. Zugleich wurde das Portfolio durch Verkäufe und gezielte Bestandsentwicklungsmaßnahmen optimiert, um so nach vollendeter Wertschöpfung oder bei günstiger Gelegenheit Gewinne zu realisieren.

Die TAG hat bislang die Chancen des deutschen Immobilienmarktes für den Ausbau und die Diversifizierung des Geschäftsmodells in mehrere Segmente genutzt und weiter ausgebaut. Der Fokus der Unternehmensaktivitäten ist auf das aktive Miet- und Asset Management der Bestandsimmobilien gerichtet. Und hier stehen explizit der weitere Leerstandsabbau im Wohnimmobilienbereich und die damit verbundene Reduzierung der Leerstandskosten im Mittelpunkt.

Konsolidierung als Basis für weiteres Wachstum

So hat die TAG in den wirtschaftlich gesehen außergewöhnlichen Zeiten strategisch eine solide Basis aufgebaut, indem sie zum einen Portfolio und Geschäftsmodell optimiert und zum anderen auf operativer Ebene den Turn-Around geschafft hat, um weiter zu wachsen und zukünftige Herausforderungen zu meistern. Darüber hinaus besteht kein weiterer Abschreibungsbedarf der Immobilien.

Im Hinblick auf Ankäufe rücken in erster Linie Wohnimmobilien oder -portfolios in unseren Interessenfokus, die zur Struktur und Strategie der TAG passen und sich zudem in deutschen Metropolregionen befinden. Ausschlaggebend für die Realisierung einer Transaktion sind die positiven Effekte auf den NAV (Net-Asset-Value), die Renditen und den Cashflow – ohne diese werden Ankäufe nicht durchgeführt.

Strategische Chance

Unser Geschäft zeichnet sich durch einen hohen Anteil fixer und sprungfixer Kosten aus. Das bedeutet, dass weiteres Wachstum zu deutlich niedrigeren Kosten stattfinden kann. Im Extremfall können kleinere Akquisitionen mit marginalen Kosten von Null durchgeführt werden. In einer stärkeren Fokussierung und Konzentration unseres Portfolios liegt damit nicht nur eine strategische Chance, sondern auch ein operativer Imperativ, der für eine weitere deutliche Verbesserung unserer Rentabilität unabdingbar ist.

Langfristige Perspektive – TAG als attraktive Asset-Klasse

Im Zuge dieser verstärkten Fokussierung und folglich auch deutlich besseren Rentabilität liegt die strategische Perspektive der TAG. Unser Ziel ist es, durch ein gutes Portfolio, eine erstklassige Corporate Governance und gute Renditen zum bevorzugten Vehikel für Investoren zu werden, die eine Exponierung zu deutschen Wohnungen wünschen. Die damit einhergehende und zu erwartende Marktbewertung sollte zum Wohle unserer Aktionäre sein.

Portfoliodarstellung

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 per 31.12.2009

Portfolio	Anzahl Objekte	Einheiten	Fläche m ²	% von Gesamtfläche	Leerstand m ²	Leerstand %	annualisierte Ist-Miete TEUR	% von Total	Netto-Ist-Miete EUR / m ² / pro Monat	Soll-Miete TEUR p.a.	Bilanzierter Wert TEUR
Portfolio Gewerbe											
2009	33	33	342.911	56,6	17.940	5,2	26.543	61,5	6,81	27.744	409.209
2008	33	33	337.904	51,0	20.533	6,1	25.311	56,9	6,65	26.023	407.510
Portfolio Wohnen											
2009	75	4206	263.331	43,4	27.135	10,3	16.616	38,5	5,86	19.047	273.952
2008	86	5217	324.060	49,0	54.679	16,9	19.141	43,1	5,92	23.440	348.313
Zwischensumme Portfolio											
2009	108	4.239	606.242	100,0	45.076	7,4	43.159	100,0	6,41	46.791	683.161
2008	119	5.250	661.964	100,0	75.212	11,4	44.452	100,0	6,31	49.463	755.823
Sonstiges											
2009*	22		347.355				2.412			2.525	87.067
2008*	21		323.140				1.802			1.895	47.832
Gesamtportfolio											
2009	130	4.239	953.597				45.571			49.316	770.228
2008	140	5.250	985.104				46.254			51.358	803.655

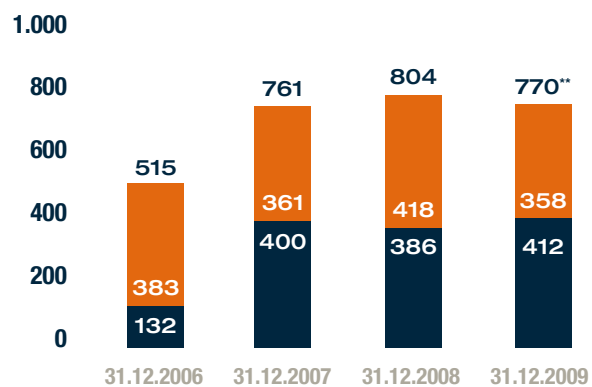
* Neubauprojekte, Grundstücke und Serviced Apartments



Einsteinstraße, München

Entwicklung des Immobilienvolumens*

Volumen in EUR Mio.



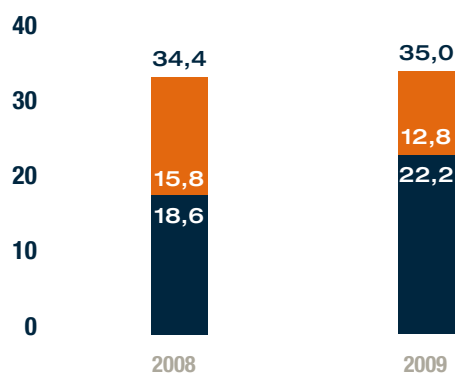
■ Gewerbeimmobilien inkl. Grundstücke
 ■ Wohnimmobilien inkl. Grundstücke

* bilanzieller Wert

** Renditeliegenschaften, Grundstücke mit unfertigen/fertigen Bauten, EUR 8,8 Mio. Sachanlagen und EUR 17,9 Mio. zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände

Mietergebnis nach Geschäftsbereichen

in EUR Mio.



■ Gewerbe
 ■ Wohnen

Erfolgreicher Leerstandsabbau führt zur Wertsteigerung des Bestandes

Im zweiten Halbjahr 2009 war der Fokus der Geschäftsaktivitäten auf den Leerstandsabbau gerichtet – und das mit Erfolg. Zum Ende des Jahres wurde der Leerstand konzernweit um 40 Prozent reduziert und beläuft sich nunmehr auf 7,3 Prozent. Allein im Wohnimmobilienbereich konnte die Leerstandsfläche nahezu halbiert werden und die Leerstandsquote somit von 16,6 Prozent auf 10,0 Prozent gesenkt werden. Am Standort Berlin führten die Vermietungsaktivitäten zu einem Rückgang des Leerstandes auf 14 Prozent zum Jahresende 2009 gegenüber 25,6 Prozent im Vorjahr.

Diese Erfolge sind umso beachtlicher, da die leerstehenden Wohnungen nicht mit aufwendigen Renovierungen und damit verbundenen hohen Investitionen versehen wurden, sondern die Investitionen sogar ge-

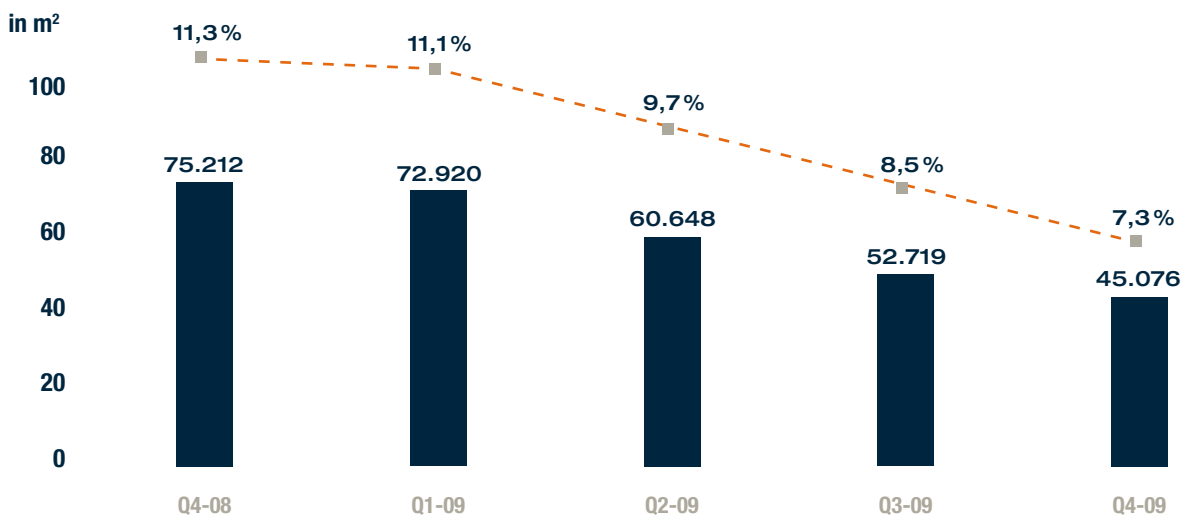
senkt werden konnten. Parallel hierzu konnten die Mieten stabil gehalten werden, so dass auf Konzernebene Ende 2009 eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete von EUR 6,41/m² erzielt wird (Vorjahr EUR 6,31/m²). Darüber hinaus führt die Reduzierung des Leerstandes zu einer langfristigen Wertsteigerung der Bestandsimmobilien.

Leerstandsabbau – Gesamt

Im zweiten Halbjahr wurde der Leerstand um über ein Drittel reduziert

- Portfolio verbessert, Bestand aufgewertet
- Instandhaltungskosten deutlich gesenkt, zukünftige Mietcashflows p.a. um netto EUR 2,4 Mio. gesteigert
- Bei Faktor 15 entspräche das einer Verbesserung des NAVs pro Aktie um ca. EUR 1

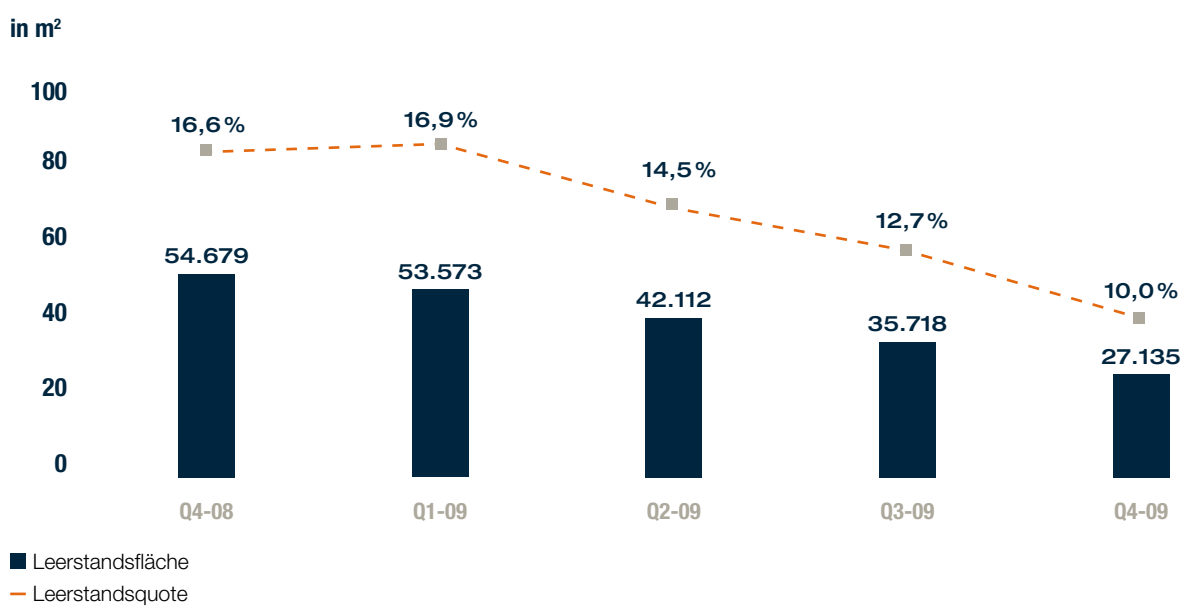
Leerstandsentwicklung – Gesamt*



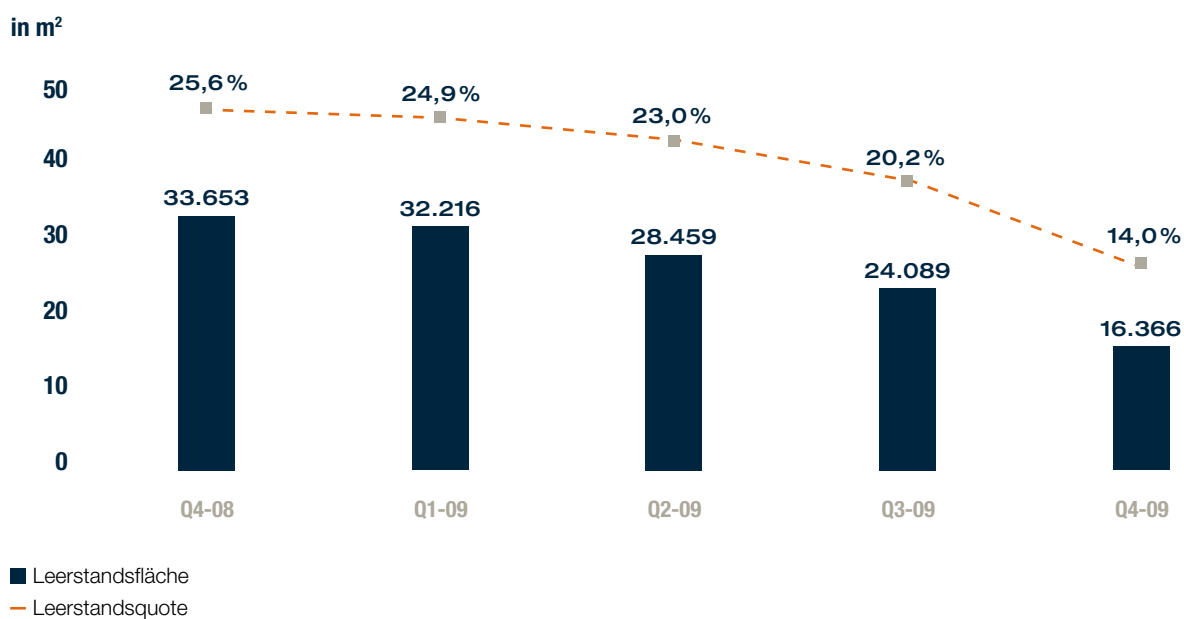
■ Leerstandsfläche
 — Leerstandsquote

* inkl. Serviced Apartments

Leerstandsentwicklung – Wohnen



Leerstandsentwicklung – Berlin



Portfoliodarstellung – Bereich Wohnen

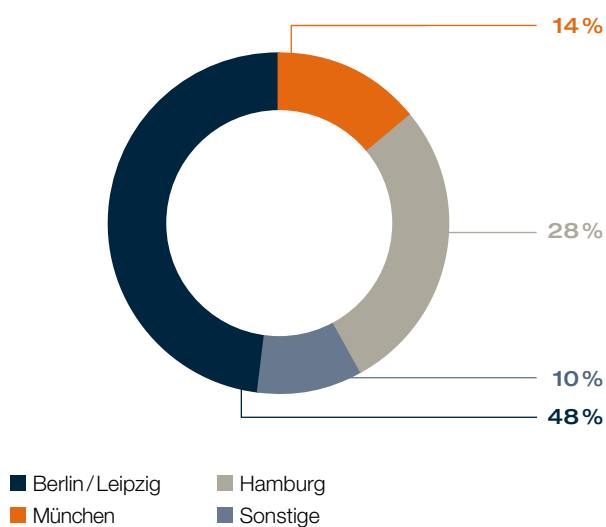
Portfolio Wohnen*

Region	Einheiten	Fläche m ²	% von Gesamtfläche	Leerstand m ²	Leerstand %	annualisierte Ist-Miete TEUR	% von Total	Netto-Ist-Miete EUR / m ² / pro Monat	Soll-Miete TEUR p.a.	Bilanzierter Wert TEUR
Berlin/Leipzig	2.211	135.261	51,3	18.249	13,5	7.212	43,4	5,14	8.842	130.373
Hamburg	1.074	63.972	24,3	2.756	4,3	5.067	30,5	6,90	5.344	76.893
München	397	28.135	13,7	2.527	9,0	2.275	12,4	7,40	2.569	38.725
Sonstige	524	35.963	10,7	3.603	10,0	2.062	13,7	5,31	2.292	27.960
Zwischensumme Portfolio	4.206	263.331	100	27.135	10,3	16.616	100	5,86	19.047	273.952
Sonstige**	106	295.637	-	-	-	2.409	-	-	2.522	44.629
Gesamtportfolio	4.312	558.968				19.025			21.569	318.581

* Besitzübergang/bilanzielle Erfassung der Neuakquisition des Berliner Wohnimmobilienportfolios aus Dezember 2009 erst in Q1/2010

** Neubauprojekte, Grundstücke und Serviced Apartments

Wohnimmobilienbestand nach Regionen*



* Stand: 31.12.2009 nach bilanziellem Wert; Besitzübergang/bilanzielle Erfassung der Neuakquisition des Berliner Wohnimmobilienportfolios aus Dezember 2009 erst in Q1/2010

Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios mit 787 Einheiten in Berlin

In Hinblick auf Ankäufe rücken in erster Linie Wohnimmobilien oder -portfolios in unseren Interessenfokus. Die TAG setzt auf Wachstum – sofern die Objekte zur Unternehmensstruktur und -strategie passen, sich in guten Lagen von Metropolregionen befinden und sich darüber hinaus positiv auf den Net-Asset-Value auswirken. Die Akquisition eines Berliner Wohnimmobilienportfolios mit Objekten, die überwiegend in Charlottenburg, im Prenzlauer Berg und in Kreuzberg gelegen sind, entsprach diesen Kriterien. So erweitert sich das Portfolio der TAG mit dem Erwerb von insgesamt 787 Einheiten und einem Volumen um 51.300 m² um fast 20 Prozent. Der Kaufpreis in Höhe von EUR 43 Mio. wurde durch Übernahme

eines Darlehens sowie durch Ausgabe eigener Aktien – als Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage – finanziert. Insgesamt wurden rund 2,4 Mio. Aktien unter Bezugsrechtsausschluss der Aktionäre zu einem Ausgabepreis in Höhe von EUR 5,50 je Aktie gegen Einbringung der Gesellschaftsanteile der Eigentümerin ausgegeben. Das Grundkapital der TAG hat sich durch Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister im März 2010 von EUR 32,6 Mio. auf EUR 35 Mio. erhöht. Der Besitzübergang beziehungsweise die bilanzielle Erfassung der Neuaquisition des Berliner Wohnimmobilienportfolios aus Dezember 2009 erfolgte erst im ersten Quartal 2010.



Zehlendorf, Berlin

Portfoliodarstellung – Bereich Gewerbe

Das Großprojekt „Stuttgart-Südtor“ feiert nur sieben Monate nach der Grundsteinlegung Richtfest

Mit dem Großprojekt „Stuttgart-Südtor“ errichtet die TAG in unmittelbarer Nähe zum Marienplatz in der baden-württembergischen Landeshauptstadt ein gemischt genutztes Stadtquartier mit einer Gesamtmietfläche von rund 23.000 m². Mit dem Richtfest des Projektes „Stuttgart-Südtor“ im Dezember 2009 und dem damit verbundenen kompletten Abschluss der Rohbauarbeiten ist ein weiterer Meilenstein innerhalb der Realisierung des Projektes genommen, was zukunftsweisend und dynamisch zur Weiterentwicklung und Gestaltung der Stuttgarter Innenstadt beiträgt.

Nur sieben Monate nach der Grundsteinlegung feierte die Projektentwicklung auf dem 6.700 m² großen Grundstück Richtfest. Mittlerweile ist der Innenausbau in vollem Gange. Die einzelnen Arbeitsschritte und Gewerke greifen Hand in Hand, und auch über den harten Winter konnten die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden, so



„Stuttgart-Südtor“

dass die komplette Fassade früher als geplant geschlossen werden konnte. Aufgrund des stringenten und planmäßigen Ablaufs der verschiedenen Prozesse kann die Fertigstellung des Großprojektes voraussichtlich wie geplant im November 2010 erfolgen.

Neben der gesicherten Finanzierung über die gesamte Realisierungsdauer liegt auch die Budget-Planung im Rahmen. Denn die Projektentwicklung profitiert von dem guten Projektmanagement, dem es gelungen ist, diverse Bauleistungen unter Budget zu vergeben. Ein besonderer Schwerpunkt lag bereits in der Planung auf der Nachhaltigkeit und vor allem dem Energiebedarf im Betrieb, so dass derzeit für den Bürobereich eine Zertifizierung als Green Building gemäß der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) in „Silber“ erarbeitet und umgesetzt wird.

Die architektonisch anspruchsvolle Projektentwicklung kombiniert ein internationales Hotel mit 181 Zimmern, zwei Einzelhandelsmärkte, ein Bürogebäude und innerstädtisches Wohnen auf hohem Niveau, gruppiert um einen attraktiv begrünnten Innenhof. Auf der ruhigeren Rückseite entstehen 77 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 50 und 180 m². Diese sind insbesondere durch ihre citynahe Lage im Stuttgarter Bezirk Süd von besonderer Bedeutung. Eine öffentlich zugängliche Tiefgarage mit 196 Stellplätzen rundet das Gesamtprojekt ab. Der hohe Vorvermietungsstand von über 70 Prozent der gewerblichen Flächen noch vor Baubeginn spiegelt die Attraktivität des Projektes wider. Im Juli 2010 beginnt der Vermietungsstart der Wohnungen. Zahlreiche Anfragen von Mietinteressenten liegen bereits vor.



Steckelhörn, Hamburg

Erwerb der Unternehmenszentrale im Steckelhörn in Hamburg

Über die Tochtergesellschaft Bau-Verein zu Hamburg hat der TAG-Konzern Anfang September das teilweise selbstgenutzte Firmengebäude im Steckelhörn 5-9 in Hamburg zu 100 Prozent erworben. Zuvor war der Bau-Verein über ein Joint-Venture bereits Miteigentümer. Das siebenstöckige Gebäude verfügt über eine Gesamtfläche von 6.230 m² und ist zur Zeit voll vermietet. Mit dem Erwerb der in zentraler Innenstadtnähe direkt neben der Katharinenkirche und vor der Hamburger Speicherstadt gelegenen Firmenzentrale demonstriert die TAG ihr unverändertes Bekenntnis zum Immobilienstandort Hamburg.

Büroimmobilien in attraktiven, urbanen Lagen Deutschlands

Im Fokus der TAG stehen langfristig vermietete Büroimmobilien an nachgefragten Wirtschaftsstandorten deutscher Ballungszentren wie Hamburg, München und der Rhein-Main-Region. Neben den guten Lagen zeichnen sich die Bestandsimmobilien durch gute Qualität, hohe Renditen und vor allem stabile Cashflows auf Basis langfristiger Mietvertragslaufzeiten aus.

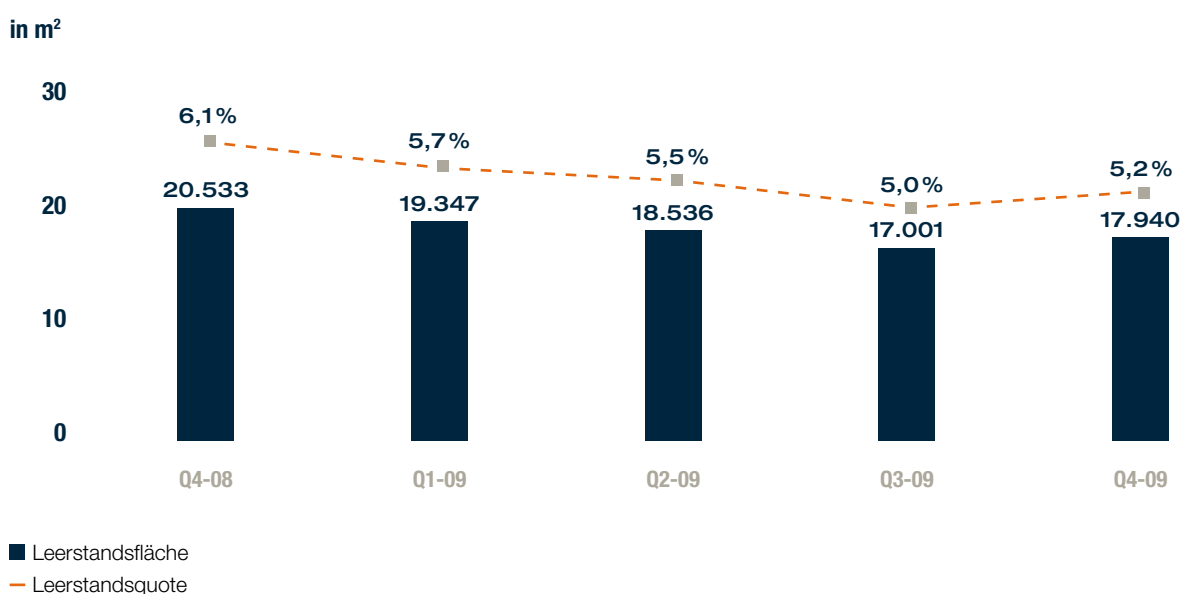
Die TAG hat bislang erfolgreich die Chancen des deutschen Immobilienmarktes für den Aufbau und die Diversifizierung ihres Portfolios genutzt und dieses im letzten Jahr durch aktives Asset Management weiter optimiert. Damit ist das Unternehmen auch vor dem Hintergrund der Wirtschaftskrise für zukünftige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

Portfolio Gewerbe

Objekt	PLZ, Ort, Straße	Fläche m ²	% von Gesamt- fläche	Leer- stand m ²	Leer- stand %	annuali- sierte Ist-Miete TEUR	% von Total	Netto- Ist-Miete EUR / m ² / pro Monat	Soll- Miete TEUR p.a.
Siemensdamm	13629 Berlin, Siemensdamm 50, Wernerwerksweg 16	53.962	15,7	-	0,0	3.000	11,3	4,63	3.000
Dynamostraße	68165 Mannheim, Dynamostraße 4	32.032	9,3	-	0,0	2.376	9,0	6,18	2.376
Franz-Geuer-Straße	50823 Köln, Franz-Geuer-Straße 10	26.492	7,7	-	0,0	2.400	9,0	7,55	2.400
Logistikzentrum Gründlacher Straße	90765 Fürth, Gründlacher Straße 259	24.072	7,0	-	0,0	1.014	3,8	3,51	1.014
Hofmannstraße	81379 München, Hofmannstraße 51	23.152	6,8	-	0,0	1.825	6,9	6,57	1.825
Pegasus Business Center	85716 Unterschleißheim, Gutenbergstraße 5	21.489	6,3	452	2,1	1.989	7,5	7,88	2.059
St.-Martin-Straße	81669 München, St.-Martin-Straße 53	19.987	5,8	-	0,0	1.913	7,2	7,98	1.913
Kloster Blankenburg	26135 Oldenburg, Klostermark 70-80	17.520	5,1	-	0,0	577	2,2	2,74	577
Tübinger Straße	80686 München, Tübinger Straße 1-5, Hansastraße 8	17.272	5,0	-	0,0	1.262	4,8	6,09	1.262
Bartholomäusstraße	90489 Nürnberg, Bartholomäusstraße 26	15.420	4,5	475	3,1	1.505	5,7	8,39	1.529
Oststraße	22844 Norderstedt, Oststraße 73 c	12.364	3,6	910	7,4	558	2,1	4,06	624
Werther Carré	42275 Wuppertal, Kleiner Werth 30, Kohlgarten 7	9.811	2,9	-	0,0	1.121	4,2	9,52	1.121
Max-Brauer-Allee	22765 Hamburg, Max-Brauer-Allee 163	7.206	2,1	7.206	100,0	2	0,0	/	250
Planckstraße	22761 Hamburg, Planckstraße 13-15	6.266	1,8	1.950	31,1	613	2,3	11,83	861
Steckelhörn	20457 Hamburg, Steckelhörn 5-9	6.230	1,8	-	0,0	1.183	4,5	15,83	1.183

Objekt	PLZ, Ort, Straße	Fläche m ²	% von Gesamt- fläche	Leer- stand m ²	Leer- stand %	annuali- sierte Ist-Miete TEUR	% von Total	Netto- Ist-Miete EUR / m ² / pro Monat	Soll- Miete TEUR p.a.
Osswaldstraße	82139 Starnberg, Osswaldstraße 1a, 1b	5.466	1,6	61	1,1	1.022	3,9	15,76	1.037
Titotstraße	74072 Heilbronn, Titotstraße 7-9	5.033	1,5	1.482	29,4	366	1,4	8,60	446
Rathausgalerie Markkleeberg	04416 Markkleeberg, Rathausstraße 33-35	4.965	1,4	579	11,7	570	2,1	10,83	579
Neue Eilerstraße	51145 Köln, Neue Eilerstraße 50-52	4.613	1,3	-	0,0	98	0,4	1,77	98
Innere Kanalstraße	50823 Köln, Innere Kanalstraße 69	4.159	1,2	1.345	32,3	360	1,4	10,66	506
FAZ Dachau	85221 Dachau, Hochstraße 27	3.625	1,1	196	5,4	526	2,0	12,77	566
Stahltwiete	22761 Hamburg, Stahltwiete 20	2.839	0,8	-	0,0	352	1,3	10,33	352
Boschstraße	82178 Puchheim, Boschstraße 1	2.716	0,8	572	21,1	295	1,1	11,45	366
Königstorgraben	90402 Nürnberg, Königstorgraben 7	2.593	0,8	42	1,6	302	1,1	9,88	304
Einsteinstraße	81675 München, Einsteinstraße 127	2.191	0,6	-	0,0	395	1,5	15,01	395
Porschezentrum	86368 Gersthofen, Porschestraße 5	1.994	0,6	-	0,0	348	1,3	14,55	348
Steinweg	59821 Arnsberg, Steinweg 13	1.860	0,5	1.044	56,1	37	0,1	3,76	74
Harburger Straße	21429 Stelle, Harburger Straße 1	1.744	0,5	400	22,9	134	0,5	8,31	171
Bogenstraße	22926 Ahrensburg, Bogenstraße 47	1.675	0,5	101	6,0	78	0,3	4,11	83
Hauptstraße	56155 Bendorf, Hauptstraße 186	1.536	0,4	-	0,0	104	0,4	5,63	104
Vahrenwalder Straße	30165 Hannover, Vahrenwalder Straße 12-14	1.422	0,4	616	43,3	69	0,3	7,17	121
Koblenzer Straße	40593 Düsseldorf, Koblenzer Straße	821	0,2	509	62,0	36	0,1	9,59	87
Cafe Atlas	81667 München, Innere Wiener Straße 2	383	0,1	-	0,0	114	0,4	24,83	114
Portfolio Gewerbe		342.911	100	17.940	5,2	26.543	100	6,81	27.744

Leerstandsentwicklung – Gewerbeimmobilien



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 vom Land Niedersachsen und der Stadt Wuppertal, DB Schenker sowie Linde GmbH & Co. KG.

Darüber hinaus zeichnet sich das cashflowstarke Gewerbeportfolio der TAG durch lange Mietvertragslaufzeiten aus. Von den in 2010 endenden Mietverträgen konnten bisher 50 Prozent mit leicht gestiegenen Mieten

verlängert werden (hierin enthalten sind unbefristete Mietverträge, die noch aktiv sind, aber rein theoretisch kurzfristig kündbar wären). Die TAG erzielte mit dem Gewerbeportfolio 50 Prozent ihrer Mieteinnahmen und 54 Prozent des Mietergebnisses.

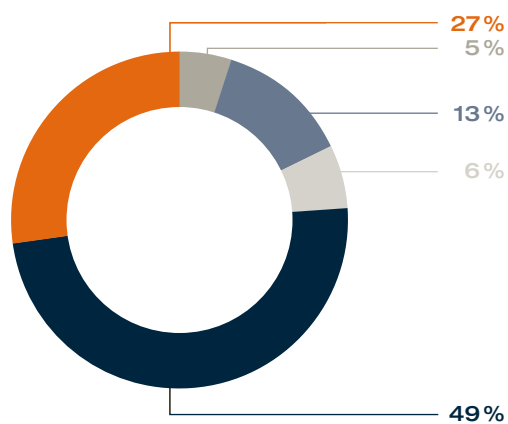
Ein möglicher Abwertungsbedarf unserer Gewerbeimmobilien besteht unseres Erachtens nicht, da sich die Gewerbeimmobilien der TAG genauso wie die Wohnimmobilien durch gute urbane Lagen in deutschen Metropolen mit Wachstumspotenzial auszeichnen. Im Gewerbeimmobilienbereich sind derzeit keine weiteren Akquisitionen geplant, hier steht das Asset Management im Fokus der Unternehmensaktivitäten.

Top 5-Gewerbemieter*

Mieter	Miete p.a. in TEUR	in % auf annualisierte Miete 2009
Siemens AG	12.783	52
Länder und Kommunen	2.079	8
DB Schenker	954	4
Linde	464	2
Kratzer AG	458	2
Summe	16.738	68

* Gewerbeimmobilien – annualisierte Miete 2009 24.800 TEUR

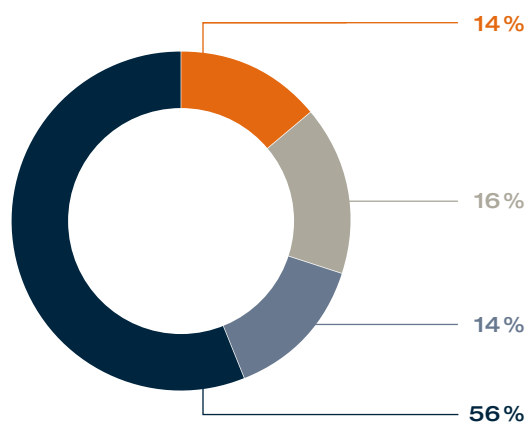
Laufzeitenstruktur der Mietverträge*



■ 2010 ■ nach 2015
■ 2011 ■ Leerstand
■ 2012-2015

* Stand: 31.12.2009 nach Miete

Gewerbeimmobilienbestand nach Regionen*



■ München ■ Rhein-Main/Sonstige
■ Hamburg ■ Berlin/Leipzig

* Stand: 31.12.2009 nach bilanziellem Wert

TAG-Aktie

Kursentwicklung und IR-Aktivitäten

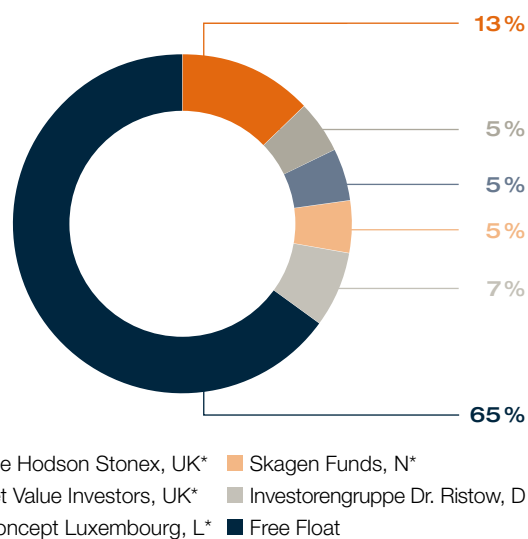
Im Jahr 2009 hat sich der Kurs der im SDAX gelisteten TAG-Aktie im Vergleich zu den relevanten Benchmark-Indizes überdurchschnittlich gut entwickelt. Während der SDAX im Zuge der allgemeinen Erholung nach dem vorjährigen Markteinbruch im Jahresverlauf 2009 um 26 Prozent zulegen und auch der Branchenindex EPRA einen Anstieg um knapp 28 Prozent verzeichnete, konnte die TAG-Aktie mit einer Kurssteigerung um stolze 126 Prozent im Vergleich zur Vorjahresnotierung aufwarten.

Vor diesem Hintergrund notierte die TAG-Aktie Anfang Januar mit EUR 2,15 und entwickelte sich parallel mit den Erfolgen auf operativer Ebene mit steigendem Aufwärtstrend und stand zum Jahresende bei EUR 4,50. Die Anzahl der Aktien ist mit 32.566.364 Stück unverändert geblieben. Der Free Float liegt bei 93 Prozent. Die Marktkapitalisierung zum 31.12.2009 berechnet sich auf rund EUR 147 Mio.

Mit der guten Kursentwicklung gehörte die TAG zu einem der drei Top Performer 2009, die in diesem Jahr am 24. Februar in Hamburg mit dem Haspax-Award ausgezeichnet wurden. Der Haspax-Award wird auf Initiative der Deutsche Börse AG Hamburg-Hannover, Die WELT/„Welt am Sonntag“ sowie der Hamburger Sparkasse vergeben. Die Performance der TAG belegt, dass das Anlegervertrauen in hohem Maße bestätigt werden konnte. Die Aktionärsstruktur ist geprägt von nationalen und internationalen Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie.

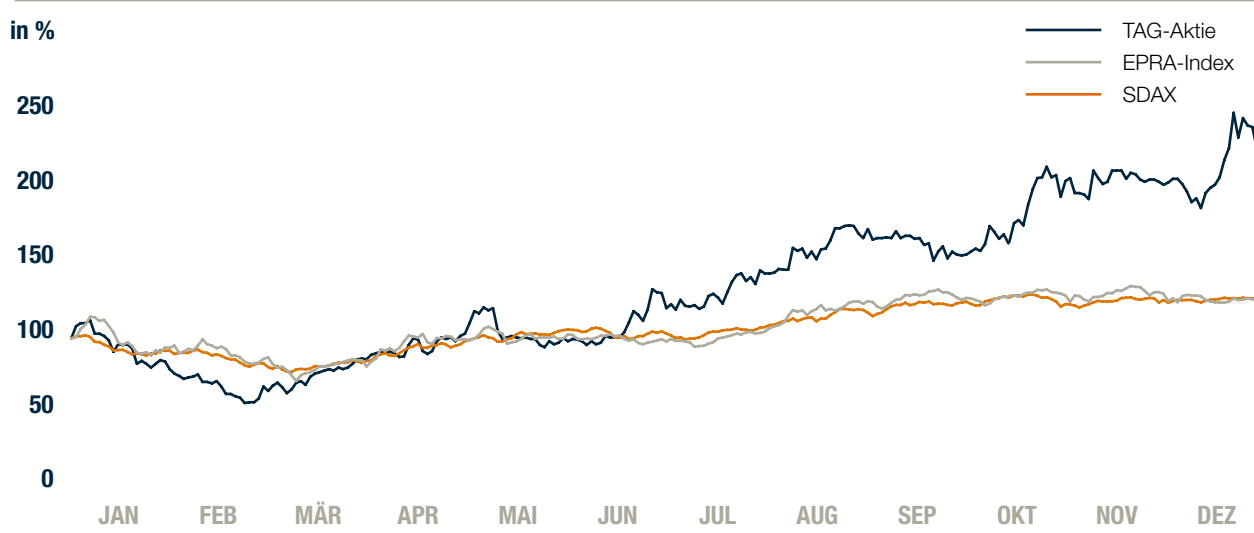
Im Geschäftsjahr 2009 hat der Vorstand – wie auch in den Jahren zuvor – in Einzel- und Gruppengesprächen im Rahmen von Roadshows und Konferenzen in Europa und auch regelmäßigen Telefonkonferenzen den intensiven Kontakt mit institutionellen Investoren, Privatanlegern und Finanzanalysten gepflegt. Im einzelnen wurden von Seiten des Vorstands die Konzernstrategie, die wirtschaftliche Situation des Unternehmens sowie die Quartals- und Jahresergebnisse persönlich vorgestellt und erläutert.

Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2009



* Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen.

Aktienkurs



Eckdaten der TAG-Aktie

Börsensymbol	TEG
Aktiengattung	Inhaber Stammaktien
ISIN	DE0008303504
Transparenzlevel	Prime Standard
Indizes	SDAX, German CDAX Performance, SDAX Performance Index, Prime All Share, Prime Financial Services, Classic All Share, DIMAX, EPRA
WKN	830350
Designated Sponsor	M.M. Warburg Bank, Hamburg Close Brothers Seydler AG, Frankfurt/Main
Börsenplatz	Xetra, München, Frankfurt/Main

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 Immo-

biliengesellschaften – und stellen den Maßstab für die Substanzstärke des Unternehmens dar.

In die Berechnung des NAV fließt nur das Eigenkapital vor Minderheiten laut Bilanz geteilt durch die Anzahl der Aktien ein. Alle Werte, die für die Berechnung relevant sind, sind durch Gutachten belegt.

Der Net-Asset-Value zum 31.12.2009 beläuft sich auf EUR 6,03 pro Aktie nach EUR 7,01 Ende 2008. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den vorgenommenen Wertkorrekturen bei den Renditeliegenschaften.

Corporate Governance

Bericht zur Corporate Governance in der TAG für das Geschäftsjahr 2009

Gemäß Ziffer 3.10 des „Deutschen Corporate Governance Kodex“ (nachstehend auch: DCGK genannt) in der Fassung vom 18. Juni 2009 erteilen Vorstand und Aufsichtsrat über die Corporate Governance bei der TAG Immobilien AG folgenden Bericht:

1. Der DCGK und die Einhaltung seiner Empfehlungen durch das Unternehmen soll das Vertrauen von Aktionären, Kunden, der Öffentlichkeit und den Mitarbeitern in die Unternehmensleitung stärken. Der Kodex dient als Instrument der Transparenz und Kontrolle börsennotierter Aktiengesellschaften. Daher ist eine offene und aktive Information der Aktionäre und der Öffentlichkeit Teil des Selbstverständnisses der TAG. Die offene und umgehende Information der Zielgruppen schafft Transparenz und fördert damit das Vertrauen. Durch Geschäftsberichte, Bilanz, Pressekonferenzen und Telefonkonferenzen zu Quartals- und Jahresergebnissen werden Aktionäre und Analysten sowie die Presse regelmäßig unterrichtet. Alle Unternehmensinformationen sind online über die Homepage der TAG zugänglich. Da die TAG die Corporate Governance als einen wichtigen Bestandteil ihrer Unternehmenskultur etabliert hat, trägt diese auch zur Stärkung ihres Unternehmenswertes bei.
2. § 161 AktG verpflichtet den Vorstand und den Aufsichtsrat jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen des DCGK entsprochen wurde und welche Empfehlungen nicht angewandt werden. Die Aktualisierung der Entsprechenserklärung vom Dezember 2009 war Gegenstand der AR-Sitzung am 8. Dezember 2009 und wurde im Dezember 2009 veröffentlicht.

Soweit von den Vorgaben des Kodexes des DCGK abgewichen wird, hat dies überwiegend technische Gründe. Wegen der Begründung der Abweichungen von den Empfehlungen des DCGK wird an dieser Stelle auf die nachstehend abgedruckte Entsprechenserklärung verwiesen. Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats, der im Jahre 2009 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.
3. 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 Vergütungen. 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 15.000
Prof. Dr. Ronald Frohne (Stellvertreter des Vorsitzenden)	EUR 11.250
Herr Rolf Hauschildt	EUR 7.500
Herr Rolf Elgeti (bis 31.05.2009)	EUR 3.125
Herr Andrés Cramer (ab 27.08.2009)	EUR 2.500

Herr Dr. Lutz R. Ristow hat im Jahre 2009 zusätzliche Leistungen für die Gesellschaft erbracht, die außerhalb seiner Tätigkeit als Vorsitzender des Aufsichtsrats lagen und nach Zeitaufwand vergütet wurden. Er hat in 2009 insgesamt ein Honorar von TEUR 120 erhalten. Prof. Dr. Ronald Frohne ist Partner der Rechtsanwaltskanzlei Nörr LLP. Diese Anwaltskanzlei hat im Jahre 2009 Beratungsleistungen zu gesellschaftsrechtlichen Fragestellungen und anderen rechtlichen Themen erbracht. Insgesamt wurde hier ein Honorar von TEUR 72 gezahlt. Zu weiteren Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen wird ergänzend auf den Anhang zum Konzernabschluss auf Seite 114 verwiesen, die dortigen Ausführungen sind Bestandteil dieses Corporate Governance Berichtes.

Mit den Herren Erhard Flint und Andreas Ibel, die vorzeitig aus dem Vorstand der TAG Immobilien AG am 31. März bzw. 30. Juni 2009 aus dem Vorstand der Gesellschaft ausschieden, wurden Vereinbarungen über die vorzeitige einvernehmliche Beendigung der Vorstandsbestellung und der Anstellungsverträge geschlossen. Die beiden

Herrn zugesagten Ausgleichszahlungen orientierten sich an Restlaufzeiten ihrer Anstellungsverträge. Weitere detaillierte Ausführungen zu den Grundzügen der Vorstandsvergütung und den ausgezahlten bzw. zugesagten Beträgen finden Sie im Einzelnen im Vergütungsbericht und im Anhang zum Konzernabschluss auf den Seiten 44 und 116. Sie sind ebenfalls Bestandteil dieses Corporate Governance Berichtes.

Gemäß Ziffer 6.6 des DCGK ist über die von Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands direkt oder indirekt gehaltenen Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente zu berichten. Per 31. Dezember 2009 wurden folgende Aktien gehalten:

Hamburg, im April 2010

Aufsichtsrat und Vorstand der
TAG Immobilien AG

Aktionäre	Anzahl Aktien
Dr. Lutz R. Ristow und Rita Ristow	1.062.887
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
Rolf Elgeti (Vorstandsvorsitzender)	54.000
Hans-Ulrich Sutter (Finanzvorstand)	7.500



Schwalbenburg, Hamburg

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 18. Juni 2009 mit den folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

1. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats und für die Mitglieder des Vorstands besteht – derzeit noch – eine konzernübergreifende D & O-Versicherung, die einen geringen Selbstbehalt vorsieht (Ziffer 3.8 DCGK). Es handelt sich um eine Gruppenversicherung, deren Versicherungsschutz auch die übrigen Geschäftsleiter und leitenden Angestellten der Unternehmensgruppe erfasst. Eine Differenzierung zwischen Organmitgliedern und den übrigen Mitarbeitern erschien bislang nicht sachgerecht und ist in der derzeit bestehenden Versicherungspolice nicht vorgesehen. Aufgrund des am 05.08.2009 in Kraft getretenen Vorstandsvergütungsgesetzes wird im Laufe des Jahres 2010 innerhalb der gesetzlichen Übergangsfrist bis zum 30.06.2010 der Selbstbehalt für den Vorstand auf das Eineinhalbfache der jährlichen Festvergütung angehoben werden. Innerhalb dieser Frist wird auch der Selbstbehalt für die Mitglieder des Aufsichtsrats auf das Eineinhalbfache der jährlichen Festvergütung angehoben werden.
2. Der Aufsichtsrat der TAG Immobilien AG bildet zunächst keine Ausschüsse, insbesondere ist bislang weder ein Prüfungsausschuss (Ziffer 5.3.2 Satz 1 DCGK) noch ein Nominierungsausschuss gebildet worden (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, die eine effiziente Arbeit ermöglicht, weder derzeit erforderlich noch zweckmäßig erscheint.

3. Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses der Gesellschaft erfolgt nicht innerhalb von 90 Tagen nach Ende des Geschäftsjahres (Ziffer 7.1.2 DCGK). Der Konzernabschluss wird 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 Arbeits- und Kostenaufwandes nicht für vertretbar.

Hamburg, im Dezember 2009

**Vorstand und Aufsichtsrat
der TAG Immobilien AG**

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2009 hat der Aufsichtsrat die Führung der Geschäfte durch den Vorstand in Erfüllung seiner ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben intensiv begleitet.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft kontinuierlich überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen eingebunden, die für die TAG Immobilien AG sowie den Konzern der gesamten TAG-Gruppe von grundlegender Bedeutung waren.

Nach Maßgabe des § 90 Abs. 1 und Abs. 2 AktG berichtete der Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung. Die Berichterstattung, die schriftlich und mündlich erfolgte, erstreckte sich auf die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der Gesellschaften des Konzerns sowie auf den Gang der Geschäfte und Einbeziehung der Risikolage und des Risikomanagements.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand darüber hinaus in einem ständigen Kontakt mit dem Vorstand und insbesondere dem Vorsitzenden des Vorstandes, um sich über die aktuelle Geschäftsvorfälle zu informieren und sich über wichtige Ereignisse abzustimmen. Vorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats

In insgesamt fünf Sitzungen hat der Aufsichtsrat zahlreiche Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand behandelt und erörtert. Zusätzlich wurden in eilbedürftigen Vorgängen Beschlüsse außerhalb von Sitzungen herbeigeführt. Es fanden daneben Telefonkonferenzen zur Abstimmung von Zwischenabschlüssen statt. Kein Mitglied des Gremiums hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

Im Mittelpunkt der Sitzungen der ersten Jahreshälfte standen insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Finanz- und Kapitalmarktkrise die Neudefinition des Kerngeschäftes der Unternehmensgruppe und die Anpassung des Geschäftsmodells an die Bedingungen am Immobilienmarkt. Die Folgen der bereits Ende 2008 beschlossenen weitgehenden Beendigung der Neubauprogramme für Dritte und der Projektentwicklung war wiederholt Gegenstand der Erörterungen. Der Entscheidung des Vorstandes, nur noch die aktuell laufenden Neubauprogramme

projekte, wie das Objekt „Stuttgart-Südtor“, fortzusetzen, dagegen neue Projekte oder die Entwicklung vorhandener Grundstücke nicht mehr zu beginnen, stimmte der Aufsichtsrat zu. Daneben wurden die Verkäufe verschiedener Liegenschaften vornehmlich aus dem Bestand der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft genehmigt, um die sich am Markt bietenden Chancen zu nutzen.

In der bilanzfeststellenden Sitzung vom 21. April 2009 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss 2008 und dem Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftsprüfer. Weiterhin wurde die Geschäftsverteilung im Vorstand neu beschlossen.

In den Sitzungen der zweiten Jahreshälfte befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit den anhaltenden Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise, die aufgrund marktbedingter und vorgezogener Abwertungen auf Renditeliegenschaften schon im Halbjahresabschluss zu einem Verlust von EUR -15,3 Mio. führten. Weiterhin trugen Rückstellungen für Risiken aus der Bautätigkeit früherer Jahre, die nach einer zur Jahresmitte aktualisierten und eingehenden Risikoanalyse aus kaufmännischer Vorsicht gebildet wurden, sowie Restrukturierungsmaßnahmen zur Optimierung der Personalstruktur zu den Verlusten bei. Der Aufsichtsrat stimmte diesen Vorschlägen und Maßnahmen des Vorstandes, die letztlich zur Bewältigung der anhaltenden Krise erforderlich waren, jeweils zu.

In der Sitzung vom 18. Juni 2009 wurde beschlossen, der Hauptversammlung den Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen der TAG Immobilien AG und der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft vorzuschlagen, um die Vorteile einer steuerlichen Organschaft nutzen zu können. Diese Entscheidung fiel ungeachtet der strategischen Absicht, die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft im Falle

einer Verbesserung der Kapitalmarktverhältnisse doch noch in eine REIT-Aktiengesellschaft umzuwandeln. Die Umwandlung ist weiterhin aufgeschoben.

In der Sitzung vom 8. Dezember 2009 wurde u.a. die Akquisition des Ostara Alpha Wohnungsportfolios erörtert und positiv bewertet. Die Übernahme von 94 Prozent der Geschäftsanteile an der Ostara Alpha S.á.r.l., die rund 787 in Berlin und zu einem geringen Anteil auch in Flensburg und Zingst gelegene Wohnungen besitzt, wurde befürwortet. Ebenso die Einbringung der Geschäftsanteile im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage. Der Beschluss zur Erhöhung des Grundkapitals wurde dann parallel zu den Verhandlungen mit den Verkäufern der Geschäftsanteile und Festlegung der endgültigen Modalitäten im Umlaufverfahren am 30. Dezember 2009 und 02. Januar 2010 beschlossen. Die Kapitalerhöhung erfolgt durch Ausgabe von 2.418.182 Aktien gegen Einbringung der Sacheinlage.

In der Sitzung vom 8. Dezember 2009 wurde vor dem Hintergrund des am 4. August 2009 in Kraft getretenen Gesetzes zur Vorstandsvergütung das Modell zur Ermittlung und Festlegung der variablen Vorstandsvergütung erörtert. Wegen der Einzelheiten wird auf den Vergütungsbericht auf Seite 44 dieses Geschäftsberichts verwiesen.

Schließlich stellte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 8. Dezember 2009 fest, dass Herr Prof. Dr. Ronald Frohne als unabhängiges Mitglied die vom Gesetz gemäß § 100 Abs. 5 AktG in der Neufassung des Bilanzmodernisierungsgesetzes erforderlichen Kriterien zur Unabhängigkeit und zum Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung und Abschlussprüfung erfüllt.

Die Übernahme weiterer Aktien der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft zur Erhöhung dieses Anteils, der im Berichtszeitraum von rund 72 Prozent auf rund 91 Prozent erhöht werden konnte, befürwortet der Aufsichtsrat. Die Erhöhung der Beteiligung soll zu einer Vereinfachung der Konzernstruktur führen.

Auch für das Geschäftsjahr 2009 sah der Aufsichtsrat alle Maßnahmen zur Sicherung der Liquidität als vorrangig gegenüber der Gewinnerzielung an.

Durch Umlaufbeschluss vom 17. Dezember 2009 beschloss der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand die Begebung einer Wandelschuldverschreibung über EUR 12,5 Mio. mit einer Verzinsung von 4,5 Prozent und einer Laufzeit von 3 Jahren.

Abschlussprüfer 2009

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss 2009 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 am 4. Mai 2009 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 2009 geprüft. Der Wirtschaftsprüfer erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte der Gesellschaft wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 9. April 2010 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 9. April 2010 die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung.

Corporate Governance

Mit besonderer Aufmerksamkeit verfolgte der Aufsichtsrat im Berichtsjahr die Einhaltung der Grundsätze einer guten Corporate Governance durch das Management. Aufgrund der von den Vorständen in Personalunion wahrgenommenen Aufgaben in der Bau-Verein zu

Hamburg Aktien-Gesellschaft bestand die Gefahr von Interessenkonflikten. Im Jahre 2009 sind diese nicht eingetreten.

In der Sitzung vom 18. Juni 2009 stimmte der Aufsichtsrat gemäß § 114 AktG dem Abschluss eines Beratungsvertrages mit der Kanzlei Nörr LLP zu. Herr Prof. Dr. Frohne als Partner dieser Anwaltssozietät nahm an der Abstimmung nicht teil.

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

Aufgrund der Veränderung des Geschäftsmodells und weitgehenden Einstellungen der Projektentwicklungsmaßnahmen legte Herr Erhard Flint mit Wirkung zum 31. März 2009 sein Vorstandsmandat in der TAG Immobilien AG und zeitgleich in der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft vorzeitig nieder. Herr Andreas Ibel schied zum 30. Juni 2009 aus dem Vorstand beider Gesellschaften aus. Mit Wirkung zum 1. Juni 2009 wurde Herr Rolf Elgeti zum Vorstand der Gesellschaft bestellt und mit Wirkung vom 1. Juli 2009 zum Vorsitzenden des

Vorstandes. Zuvor hatte Herr Rolf Elgeti sein Mandat im Aufsichtsrat der Gesellschaft niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt den im Jahre 2009 aus dem Vorstand ausgeschiedenen Herren für ihre langjährige Tätigkeit.

In der Hauptversammlung vom 27. August 2009 wurde als Nachfolger für den ausgeschiedenen Herrn Rolf Elgeti Herr Andrés Cramer in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt.

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

Hamburg, im April 2010

Der Aufsichtsrat

Dr. Lutz R. Ristow
Vorsitzender



Siemens, München

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2009

Überblick

Die beiden Halbjahre des zurückliegenden Geschäftsjahres 2009 der TAG Immobilien AG (TAG) hätten unterschiedlicher nicht sein können. Nach dem Wechsel des Vorstandsvorsitzenden am Ende des ersten Halbjahres 2009 entschied sich das Management aus Transparenzgründen zum selben Zeitpunkt, Anpassungen der Immobilienwerte in Höhe von EUR -15,3 Mio. sowie Vorsorge für frühere Bautätigkeiten in Höhe von EUR -5,2 Mio. vorzunehmen. Diese Effekte führten schließlich zum Ende des ersten Halbjahres 2009 zu einem Verlust vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR 28,4 Mio. Demgegenüber stand das zweite Halbjahr 2009 sehr stark im Zeichen des Leerstandsabbaus sowie der Kostenreduzierung. Diese Maßnahmen sowie die Vermeidung von weiteren Abwertungen der Buchwerte der Immobilien führten im zweiten Halbjahr 2009 zu einem positiven Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 3,7 Mio.

Das Gesamtjahr 2009 ergab daher ein Ergebnis vor Steuern von EUR -24,7 Mio. (Vorjahr EUR -42,1 Mio.) als Folge der Belastungen des ersten Halbjahres. Dabei erhöhten sich die Netto-Ist-Mieten des TAG-Konzerns von EUR 46,0 Mio. in 2008 auf EUR 46,9 Mio. trotz eines forcierten Verkaufsprogramms von EUR 72,8 Mio. (Vorjahr EUR 44,8 Mio.), das zu signifikanten Mietrückgängen geführt hat. Die Gesamtsteigerung der Mieten, die im Wesentlichen durch den Leerstandsabbau erzielt wurden, führte auch zu einer Erhöhung des Mietergebnisses von EUR 34,4 Mio. auf EUR 35,0 Mio. (+2 Prozent).

Für das Geschäftsjahr 2009 wurden Neubewertungen der Renditeliegenschaften in Höhe von EUR -13,5 Mio. (Vorjahr EUR -18,7 Mio.) ausgewiesen, die 2,3 Prozent (Vorjahr 3,0 Prozent) der IFRS-Buchwerte unserer Objekte entsprechen. Der Großteil davon wurde im Segment Gewerbeimmobilien vorgenommen. Wertminderungen von Grundstücken des Vorratsvermögens waren (nach EUR 5,4 Mio. im Vorjahr) zum 31. Dezember 2009 nicht erforderlich. Das ausgewiesene Rohergebnis als Summe der vorgenannten Effekte wurde mit EUR 28,0 Mio. (Vorjahr EUR 26,4 Mio. EUR) ausgewiesen und übertraf damit das Vorjahr um 6 Prozent.

Darüber hinaus sind im Geschäftsjahr 2009 Einmaleffekte in Höhe von EUR -6,7 Mio. entstanden. Diese resultieren überwiegend aus Aufwendungen für frühere Geschäftstätigkeiten des Baurägerbereichs. Die TAG hat auf diese Entwicklung reagiert und ist in diesem Bereich nicht weiter tätig. Weitere Einmalkosten betreffen Personalmaßnahmen, die kurzfristig zu Kostensenkungen führen werden. Die Umsatzerlöse insgesamt erhöhten sich von EUR 101,9 Mio. auf EUR 134,4 Mio. (+32 Prozent).

Mit einem Loan to Value (LTV) von 67,4 Prozent (Vorjahr 66,4 Prozent) und einer Eigenkapitalquote vor Minderheitsanteilen von knapp 25 Prozent (Vorjahr 27,1 Prozent) weist der TAG-Konzern eine im Branchenvergleich solide Bilanzrelation auf. Der LTV des Unternehmens berechnet sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zuzüglich Schulden im Zusammenhang mit den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten abzüglich der liquiden Mittel im Verhältnis zum Immobilienvolumen.

Aufgrund des Ergebnisses für 2009 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 Ballungsgebiete mit Wachstumspotenzial ausgerichtet, wie zum Beispiel Hamburg, Berlin, München und dem Rhein/Main-Gebiet. 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. Daneben werden vom TAG-Konzern noch Dienstleistungen rund um die Immobilie als Ergänzung des Geschäftsspektrums angeboten. Die börsennotierte Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (Bau-Verein) fokussiert sich innerhalb des TAG-Konzerns auf den Bereich der Wohnimmobilien.

Nach dem Erwerb von knapp 20 Prozent der Aktien des Bau-Vereins im vierten Quartal 2009 besitzt die TAG rund 91 Prozent des Aktienkapitals am Bau-Verein. Damit unterstreicht die TAG ihre andauernde Fokussierung auf das Kernsegment der Wohnimmobilie.

Die Gewerbeimmobilien des TAG-Konzerns werden im Wesentlichen von der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (TAG Gewerbe) gehalten. Hauptgeschäftsfelder der TAG Gewerbe sind der Kauf, die Entwicklung sowie die Vermietung gewerblicher Immobilien. Die Gesellschaft verfügt seit Juni 2007 über den Status als Pre-REIT. Auch wenn vor dem Hintergrund der aktuellen Wirtschaftslage eine Umwandlung der TAG Gewerbe in eine REIT-Aktiengesellschaft nicht die erste Priorität einnehmen kann, wird an den Plänen, die TAG Gewerbe in eine REIT-Aktiengesellschaft umzuwandeln, bis auf weiteres festgehalten.

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 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 2009 von der positiven Entwicklung des Leerstandsabbaus im Segment Wohnen. So realisierte die TAG die vorhandenen Wertschöpfungspotenziale und steigerte darüber hinaus durch aktives Portfoliomanagement die Rendite und die Ertragskraft der Bestandsimmobilien. Im strategischen Fokus stehen nach wie vor Wohnimmobilien in deutschen Ballungsgebieten, die sich durch attraktive Lagen mit Wachstumspotenzial sowie langfristig positive Perspektiven auszeichnen. Gleichzeitig wird das Portfolio um strategisch weniger bedeutende Objekte bereinigt, um nach vollendeter Wertschöpfung oder bei günstiger Gelegenheit Gewinne sowie positive Cashflows 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 eher verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung 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. Dabei steht der Leerstandsabbau im Segment Wohnimmobilien im Vordergrund. Nachdem per 31. Dezember 2009 ein Leerstand von 7,3 Prozent erreicht wurde, ist das Ziel für das Jahr 2010, diesen nochmals signifikant zu reduzieren.

Als Resultat der weltweiten Finanzkrise wurde innerhalb des Konzerns der Bereich des Bauträger- und Baubetreuungsgeschäfts bereits in 2008 aufgegeben. Alle Baumaßnahmen wurden 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 dem Asset- und Property-Management sichern 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 überprüft und nach Besichtigung der Immobilien Wertgutachten erstellt.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die durch die Finanzmarktkrise ausgelöste globale Wirtschaftskrise führte im vergangenen Jahr zum stärksten gesamtwirtschaftlichen Einbruch seit der Nachkriegszeit. Insgesamt verringerte sich die Wirtschaftsleistung weltweit um rund 2 Prozent – der erste Rückgang nach 1950. Besonders stark betroffen von der Rezession waren die Industrieländer mit einem Minus von rund 3,5 Prozent, und hier vor allem die export- und investitionsgüterabhängigen Volkswirtschaften wie Japan und Deutschland. Der Höhepunkt der Krise bei den Auftragseingängen, innerhalb der Industrieproduktion, bei der Kapazitätsauslastung sowie den Exporten war nahezu in allen Branchen zu spüren. Infolgedessen wurden die Finanzierungsbedingungen ungünstiger, und die erheblichen Verluste an den Börsen- und Aktienmärkten führten bei Investitionen und langlebigen Konsumgütern zu einem teilweise immensen Rückgang der Nachfrage. Den zahlreichen Unterstützungsmaßnahmen von Notenbanken und Regierungen ist es schließlich zu verdanken, dass die Weltwirtschaft im weiteren Jahresverlauf nicht noch tiefer in die Rezession abglitt, sondern sich das Abwärtstempo spürbar verlangsamte und der Tiefpunkt überwunden werden konnte. Die Notenbanken senkten die Zinsen und forcierten die Liquiditätsaktivitäten; gleichzeitig starteten viele Regierungen Konjunkturprogramme. Dies führte dazu, dass ab Mitte 2009 dann eine vage Erholung der Weltwirtschaft erkennbar wurde.

Maßgeblich hierfür waren die Wirkung zeigenden staatlichen Konjunkturprogramme, der anziehende Handel auf dem Weltmarkt sowie die Erholung der Finanz- und Aktienmärkte. Als Folge dieser konjunkturellen Belebung sowie niedriger Vorjahresdaten ergaben sich im zweiten Halbjahr 2009 in einigen Staaten bedeutende Zuwachsraten beim realen Bruttoinlandsprodukt (BIP). Jedoch überschatteten die gestiegenen Arbeitslosenzahlen diese Zuwächse und wirkten sich negativ auf den privaten Konsum aus. Gleichzeitig entwickelten sich die Investitionen verhalten. Als Fazit ist festzuhalten, dass das Wachstum in den Industrieländern kaum auf einem sich selbst tragenden Aufschwung beruht, sondern vielmehr auf den zuvor erwähnten breit gefächerten Unterstützungsmaßnahmen und Konjunkturprogrammen.

Wirtschaft in Deutschland – Eckdaten

Im zweiten Halbjahr 2009 konnten die größten Ökonomien der Euro-Zone, insbesondere Deutschland und Italien, leichte Zugewinne verzeichnen, auch wenn auf Jahressicht die Wirtschaftsleistung Deutschlands gemessen am BIP in 2009 erstmals seit sechs Jahren preisbereinigt um 5 Prozent zurückgegangen ist (so eine vorläufige Schätzung des Statistischen Bundesamts vom 13. Januar 2010). Für das laufende Jahr rechnen die nationalen Wirtschaftsinstitute mit einem Anstieg des realen BIP zwischen 1,2 Prozent (Institut für Weltwirtschaft) und 2,1 Prozent (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung). Ein weiterer Anstieg des BIPs innerhalb dieser Bandbreite wird auch für 2011 prognostiziert. Somit ist die Wende aus der Krise zwar geschafft, jedoch wird das Vorkrisenniveau erst in 2012 erreicht sein. Eine Erholung auf dem Arbeitsmarkt ist noch nicht in Sicht. Nach Aussage des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts wird die Arbeitslosigkeit im laufenden Jahr im Jahresdurchschnitt auf 3,61 Mio. ansteigen und in 2011 weiter auf 3,78 Mio. zulegen (Quelle: Dow Jones 3. März 2010).

Der Ifo-Geschäftsklimaindex, einer der wichtigsten Frühindikatoren für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft, erwartet in 2010 stagnierende Umsätze – nachdem der Rückgang in 2009 der Größte seit der Wiedervereinigung war. Aktuell, im Februar 2010, ist der Ifo-Geschäftsklimaindex überraschend von 95,8 auf 95,2 Punkte gesunken, wofür jedoch laut Ifo-Institut der eisige Winter verantwortlich war (Quelle: Handelsblatt 23. Februar 2010).

Auch die Finanzmärkte haben sich im vergangenen Jahr merklich entspannt. Ursächlich hierfür waren beispiellose Finanzhilfen der Notenbanken sowie eine Zinssenkung der Europäischen Zentralbank (EZB) auf ein Rekordtief von 1 Prozent. Es ist davon auszugehen, dass die EZB den Zinssatz unverändert bei 1 Prozent belässt. Parallel zu dieser Entwicklung sanken in vielen Ökonomien der Euro-Zone im Februar die Preise, so dass sich die Verbraucherpreise im Euro-Raum lediglich um 0,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat verteuerten. Somit liegt die Inflationsrate zurzeit unter 2 Prozent. Aus Sicht vieler Wirtschaftsexperten besteht in den nächsten Monaten des laufenden Jahres keine Inflationsgefahr (Quelle: Handelsblatt 21. Januar 2010, 4. März 2010).

Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

Gewerbeimmobilien

Der Büroflächenvermietungsumsatz in den großen deutschen Städten wie zum Beispiel Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart verzeichnete in 2009 laut DIP/Aengevelt Research einen Rückgang um 23,5 Prozent auf 2,85 Mio. m². Ebenfalls rückläufig waren die Spitzen- und Durchschnittsmieten und zwar um 7,9 Prozent beziehungsweise 8,4 Prozent. Von dieser Tendenz ausgenommen waren München, Hamburg und Stuttgart. Die meisten Leerstandsquoten der größten Bürostandorte sind ebenfalls gestiegen. In Westdeutschland ist diese in Frankfurt mit 14,4 Prozent am höchsten, gefolgt von Düsseldorf mit 10,3 Prozent, München mit 9,7 Prozent, Berlin mit 8,4 Prozent und Hamburg mit 7,5 Prozent. Bei der

Entwicklung des Vermietungsmarktes in 2010 ist aufgrund von Kündigungen im Dienstleistungsgewerbe sowie von Insolvenzen mit Mietausfällen zu rechnen. Von diesen negativen Entwicklungen ausgenommen sind erstklassige Büros mit hochmodernen Räumlichkeiten und einem niedrigen Energieverbrauch. Darüber hinaus wird damit gerechnet, dass das Vermietungsvolumen von 2009 in diesem Jahr nicht wieder erreicht wird (Quelle: Die Welt, 19. Januar 2010).

Der Rückgang beim Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien hält auch in 2009 auf dem deutschen Markt weiter an. Nach Angaben des Immobilienberaters Jones Lang Lasalle hat sich der Umsatz von Gewerbeimmobilien mit EUR 10,3 Mrd. gegenüber 2008 mit 47 Prozent nahezu halbiert. In den wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München wurde mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens (EUR 5,4 Mrd.) erzielt. Verglichen mit dem Vorjahr (EUR 7,4 Mrd.) entspricht dies für die zuvor genannten Hochburgen im gewerblichen Immobiliensektor einem Rückgang von knapp 30 Prozent. Am Gravierendsten ist der Rückgang mit 51 Prozent in Frankfurt.

Bei den Investoren sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien im vergangenen Jahr am gefragtesten gewesen. 42 Prozent des Transaktionsvolumens in 2009 entfielen auf Büroimmobilien und 28 Prozent auf Einzelhandelsimmobilien.

Die Käuferstruktur hat sich komplett verändert. Es scheint, dass die jetzigen Käufer die einstigen Verkäufer in den „fetten Jahren“ waren. Zudem ist der Markt mit fast 90 Prozent des investierten Kapitals von deutschen Investoren geprägt, in erster Linie Fonds, private Investoren, Versicherungen und Pensionsfonds sowie Projektentwickler. Ausländische Investoren, die in der Vergangenheit vielfach die Immobilien opportunistisch erworben haben, haben sich im vergangenen Jahr aufgrund der negativen Marktsituation insbesondere von größeren Objekten getrennt (Quelle: Jones Lang Lasalle, on.point, Capital Markets Newsletter Q4 2009, erschienen 2010).

Den Ausblick für 2010 sehen die Immobilienakteure der Euro-Zone vorsichtig optimistisch. Zum einen ist ungewiss, wie genau sich die Beendigung der Konjunkturprogramme auf die Wirtschaft auswirkt, und zum anderen wird der hohe Verschuldungsgrad sowie die Refinanzierung von Verbrieungen mit Sorge beobachtet. Dessen ungeachtet wird es in 2010 eine Nachfrage für größere, attraktive Immobilien geben. Jedoch ist hier aller Voraussicht nach die Trendumkehr bei Spitzenmieten und -renditen erreicht, und auf der Käuferseite werden, wie auch schon in 2009, risikoscheue und eigenkapitalstarke Investoren aktiv sein. Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen und einem auch weiterhin attraktiven Zinsumfeld erwarten die Immobilienexperten von Jones Lang Lasalle für 2010 ein etwas höheres Transaktionsvolumen von EUR 12 Mrd. Ihrer Meinung nach werden Notverkäufe in 2010 noch die Ausnahme bleiben, auch wenn es langsam zum Auslaufen einiger in den Boomjahren aufgenommener Finanzierungen kommt (Quelle: Jones Lang Lasalle, on.point, Capital Markets Newsletter Q4 2009, erschienen 2010).

Wohnimmobilien

Parallel zum Büroimmobilienmarkt reduzierte sich auch das Transaktionsvolumen im Wohnimmobilienbereich auf insgesamt 107 Portfolios mit 56.000 Wohnungen und einem Schätzwert von EUR 3,2 Mrd. Den Grund für den Investitionsrückgang sehen die Immobilienexperten von Savills bei den kleineren gehandelten Wohnungspaketen und einer veränderten Käuferstruktur, die zu einem großen Teil aus Privatinvestoren, lokalen Wohnungsunternehmen sowie geschlossenen und offenen Immobilienfonds besteht.

Die Kriterien für die gehandelten Wohnungsportfolios sind qualitativ hoch, denn im Interessenfokus stehen vollständig vermietete Bestandsobjekte in gutem Zustand oder Neubauvorhaben in den Ballungszentren (Quelle: Handelsblatt 15. Januar 2010).

Deutschland ist nach wie vor ein attraktiver Standort für Immobilieninvestments. Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt ist ein ausgeglichener Markt auf dem die Immobilien aus Investorensicht grundsätzlich als attraktives Anlageinstrument gelten, denn als Sachwerte bringen sie stabile Renditen und weisen in entsprechenden Lagen kaum Leerstände auf.

Dieser zwar verhaltene Ausblick – sowohl für den Gewerbe- als auch den Wohnimmobiliensektor – spricht für die Stabilität als auch die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes, insbesondere in diesen wirtschaftlich schwachen Zeiten. Generell wird es für kleinere bis mittelgroße Portfolios auch in diesem Jahr Käuferkreise geben. Die Preise werden in sehr guten nachgefragten Lagen sowie Ballungszentren, auf alle Fälle für Wohnimmobilien, wertstabil bleiben. Für Kaufinteressenten eher kritisch ist die nach wie vor zu beobachtende Zurückhaltung der Banken. Deshalb ist eine eigenkapitalstarke Basis Voraussetzung beim Kauf einer Immobilie. Und nicht zu guter Letzt ist die Lage der Immobilien entscheidend. In zentralen Lagen und Ballungszentren der Großstädte mit Wachstumspotenzial ist davon auszugehen, dass sich die Mieten nach wie vor auf einem stabilen Niveau halten werden.

Vor dem Hintergrund dieses eher verhaltenen Ausblicks sieht sich die TAG mit ihrem diversifizierten Portfolio für zukünftige Herausforderungen gut aufgestellt. Die Wohn- und Gewerbeimmobilien der TAG befinden sich überwiegend in nachgefragten Lagen deutscher Metropolen wie Berlin, Hamburg, München und dem Rhein/Main-Gebiet. Die Bestandsimmobilien zeichnen sich durch eine hohe Qualität, attraktive Renditen und insbesondere im Gewerbeimmobilienbereich durch stabile Cashflows auf Basis von langfristigen Mietvertragslaufzeiten aus.

Bilanzierungsgrundlagen

Der Konzernabschluss der börsennotierten TAG zum 31. Dezember 2009 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 Handelsgesetzbuches erstellt. Der Teilkonzernabschluss der börsennotierten Tochtergesellschaft Bau-Verein zum 31. Dezember 2009 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 2009 trotz einer Verbesserung des operativen Geschäfts sowie einer Steigerung der Netto-Ist-Mieten von EUR 46,0 Mio. in 2008 auf EUR 46,9 Mio. in 2009 einen Verlust nach Steuern und Minderheiten in Höhe von EUR -29,2 Mio. (Vorjahr EUR -30,6 Mio.) zu verzeichnen. Maßgeblich für dieses Ergebnis sind Verluste aus Neubewertungen von Immobilien sowie Aufwendungen für Einmalkosten.

Die Umsatzerlöse lagen im Konzern insgesamt bei EUR 134,4 Mio. (Vorjahr EUR 101,9 Mio.). Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung legte 2009 auf EUR 35,0 Mio. zu (Vorjahr EUR 34,4 Mio.). Im Berichtszeitraum ist es gelungen, mit dem Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien einen Verkaufsumsatz von EUR 72,8 Mio.

(Vorjahr EUR 44,8 Mio.) zu realisieren. Dabei wurde ein Verkaufsergebnis von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr EUR 2,5 Mio.) erzielt. Trotz positiver Mietentwicklung musste eine Wertkorrektur der Renditeliegenschaften in Höhe von insgesamt EUR 13,5 Mio. (Vorjahr EUR 18,7 Mio.) vorgenommen werden. Diese ist vornehmlich auf gestiegene Liegenschaftszinsen, insbesondere im Gewerbebereich, zurückzuführen. Dadurch ergibt sich im Bereich Gewerbe eine Anpassung der Marktwerte um -2,0 Prozent und im Bereich Wohnen um -2,7 Prozent im Vergleich zum 31. Dezember 2008. Die Korrekturen der Fair Value-Ansätze sind nicht liquiditätswirksam und beeinflussen die vereinbarten Kreditklauseln (Financial Covenants) nicht.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Kreditkrise 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 in 2009 laufende Personalkosten in erheblichem Umfang gesenkt. Die TAG plant, ihre Personal- und Sachkosten bis zum Jahr 2010 um insgesamt 50 Prozent gegenüber dem Jahr 2008 zu reduzieren. Für das Geschäftsjahr 2009 sind Einmalkosten entstanden, im Wesentlichen für Personalabbau sowie frühere Bautätigkeiten in Höhe von EUR 6,7 Mio. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beträgt EUR -24,7 Mio. nach EUR -42,1 Mio. im Vorjahr.

Mit einem Loan to Value von 67 Prozent und einer Eigenkapitalquote von 25 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 sowie aus gezielten Ankäufen. Ein gutes Beispiel dieser Strategie im Jahr 2009 war der Ankauf des Objektes Steckelhörn in Hamburg, in dem sich die Konzernzentrale der TAG befindet und das überwiegend fremd genutzt wird.

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Umsatzerlöse, sonstige betriebliche Erträge und Neubewertungen

Die Umsatzerlöse erhöhten sich um 32 Prozent von EUR 101,9 Mio. auf EUR 134,4 Mio. Dabei konnte der TAG-Konzern die Mieterlöse inkl. Nebenkostenumsätze im abgelaufenen Geschäftsjahr um 10 Prozent auf EUR 59,7 Mio. von EUR 54,2 Mio. steigern. Die Erlöse aus dem Dienstleistungsbereich gingen in 2009 auf EUR 1,8 Mio. gegenüber EUR 2,8 Mio. in 2008 zurück.

Die Verkaufserlöse erhöhten sich von EUR 44,8 Mio. im Geschäftsjahr 2008 auf EUR 72,8 Mio. im Geschäftsjahr 2009. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf erhöhte Verkäufe aus dem Bestand der Renditeliegenschaften zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren u.a. aus dem positiven Ausgang eines Rechtsstreits und stabilisierten sich auf EUR 4,6 Mio. (Vorjahr EUR 5,4 Mio.).

Die Neubewertung der Renditeliegenschaften in Höhe von EUR -13,5 Mio. gegenüber EUR -18,7 Mio. im Vorjahr trug wesentlich zu dem unbefriedigenden Rohergebnis bei. Die Neubewertungen sind vor dem Hintergrund der anhaltenden Kreditkrise 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 Ballungsgebiete zeichnen sich durch stabile Cashflows und gute Renditen aus und sichern daher langfristig die Ertragskraft des Unternehmens.

Rohergebnis

Das Rohergebnis des TAG-Konzerns verbesserte sich von EUR 26,4 Mio. in 2008 auf EUR 28,0 Mio. in 2009. Diese Verbesserung wurde durch die verringerte Abwertung der Renditeliegenschaften (+ EUR 5,2 Mio. gegenüber dem Vorjahr) erzielt und nur teilweise durch ein geringeres Verkaufsergebnis sowie geringere Erlöse aus dem Dienstleistungsgeschäft kompensiert.

Aufwendungen

Der Personalaufwand auf Konzernebene stieg von EUR 9,6 Mio. auf EUR 10,8 Mio. als Folge von Einmalaufwendungen im Zuge von Personalanpassungen.

Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von EUR 15,2 Mio. in 2008 auf EUR 17,0 Mio. als Folge von Einmaleffekten für frühere Bautätigkeiten, die durch Kosteneinsparungen nur teilweise kompensiert wurden.

EBIT

Das EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) verbesserte sich von EUR -5,7 Mio. auf EUR -1,3 Mio. durch eine deutliche Reduzierung von in 2008 aufgetretenen Wertminderungen auf Vorratsimmobilien und Forderungen.

Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Nachdem im Vorjahr noch Verluste aus assoziierten Unternehmen, einschließlich der Aufwendungen aus Wertminderungen auf Forderungen, von insgesamt EUR -7,8 Mio. zu verzeichnen waren, konnte im Geschäftsjahr 2009 in diesem Bereich ein positives Ergebnis, im Wesentlichen bedingt durch Zuschreibungen auf Forderungen, von EUR 1,9 Mio. erzielt werden.

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag verbesserte sich auf EUR -25,3 Mio. (Vorjahr EUR -27,9 Mio.), insbesondere durch den Verkauf von Immobilien und dem damit verbundenen geringeren Fremdkapitalbedarf.

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Steuern verbesserte sich auf EUR -24,7 Mio. (Vorjahr EUR -42,1 Mio.).

Ertragssteuern

Die Ertragssteuern des Konzerns beliefen sich in 2009 auf EUR -6,1 Mio. nach EUR +10,1 Mio. in 2008. Die nicht cashwirksame Veränderung ist im Wesentlichen auf revidierte steuerliche Prognoserechnungen von Teilgesellschaften des Konzerns sowie auf den Abschluss eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages innerhalb des Konzerns, durch den steuerliche Verlustvorträge für die Dauer des Vertrages nicht mehr nutzbar sind, zurückzuführen.

Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen

Das Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen verbesserte sich auf EUR -29,2 Mio. (Vorjahr EUR -30,6 Mio.).

Geschäftsbereiche der TAG

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

Segment Wohnimmobilien

Die Umsatzerlöse im Wohnimmobilienbestand des Konzerns stiegen im Geschäftsjahr 2009 um 49,3 Prozent auf EUR 100,3 Mio. gegenüber EUR 67,2 Mio. im Vorjahr.

Den größten Anteil an den Umsatzerlösen hatte die Region Hamburg mit EUR 51,8 Mio. in 2009 nach EUR 15,0 Mio. im Vorjahr. Die Umsatzerlöse in der Region Hamburg konnten damit mehr als verdreifacht werden. Dies entspricht der größten Umsatzsteigerung im Segment Wohnen. Der Zuwachs um EUR 36,8 Mio. (+246 Prozent) resultiert im Wesentlichen durch Objektverkäufe im Geschäftsjahr 2009.

In der Region Berlin konnten die Umsatzerlöse von EUR 26,9 Mio. auf EUR 31,7 Mio. in 2009 gesteigert werden (+17,9 Prozent). Dies resultiert zum einen aus dem deutlichen Abbau von Leerständen und zum anderen aus Verkäufen von Immobilien.

Das beste Segmentergebnis erzielte die Metropolregion Hamburg mit einem positiven Segmentergebnis von EUR 4,0 und damit dem höchsten Ergebnisbeitrag für das Segment Wohnen. Das überaus positive Segmentergebnis konnte dabei auch aufgrund der in der Region Hamburg stabilen Neubewertungsergebnisse erzielt werden.

Das Ergebnis des Segments Wohnen betrug in 2009 EUR 4,9 Mio. nach EUR 9,2 Mio. im Vorjahr. Die Verringerung wurde durch marktbedingte Neubewertungsverluste, im Wesentlichen in der Region Berlin, hervorgerufen.

Segment Gewerbe

Die Umsatzerlöse wurden in 2009 auf EUR 30,2 Mio. nach EUR 29,7 Mio. im Vorjahr gesteigert. Ursache für den höheren Umsatz waren gestiegene Mieterlöse.

Das Segmentergebnis für den Bereich Gewerbe konnte in 2009, auch durch reduzierte Neubewertungsverluste, mehr als verdoppelt werden und erhöhte sich auf EUR 14,0 Mio. nach EUR 5,3 Mio. im Vorjahr.

Segment Dienstleistungen

Im Segment Dienstleistungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Umsatzerlöse von EUR 4,2 (Vorjahr EUR 6,5 Mio.) erzielt. Dabei entfielen Umsätze von EUR 2,4 Mio. (Vorjahr EUR 3,6 Mio.) auf konzerninterne Tätigkeiten. Parallel zum Rückgang der Umsatzerlöse sank auch das Segmentergebnis nach EUR 6,5 Mio. im Vorjahr auf EUR 4,2 Mio. in 2009.

Finanz- und Vermögenslage

Bilanz

Das Bilanzvolumen verringerte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2009 auf EUR 801,4 Mio. von EUR 842,3 Mio. Ende 2008. Die Eigenkapitalquote vor Minderheitenanteilen fiel im Geschäftsjahr 2009 auf knapp 24,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr mit 27,1 Prozent. Das Eigenkapital vor Minderheitenanteilen ging von EUR 228,1 Mio. Ende 2008 auf EUR 196,4 Mio. Ende 2009 zurück. Dies lag neben dem Verlust des Geschäftsjahres unter anderem auch an dem marktbedingten Rückgang der Zeitwerte der Hedginginstrumente, die unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte und vor Minderheitenanteilen mit EUR -1,5 Mio. im Eigenkapital erfasst wurden.

Im Wesentlichen bedingt durch Verkäufe und Marktwertanpassungen reduzierte sich der Wert der Renditeliegenschaften von EUR 620,9 Mio. Ende des Geschäftsjahres 2008 auf EUR 596,7 Mio. zum Ende des Geschäftsjahres 2009. Der Anstieg der Sachanlagen von EUR 2,0 Mio. im Vorjahr auf EUR 10,2 Mio. zum 31. Dezember 2009 beruht überwiegend auf dem unter dieser Position ausgewiesenen Anteil der selbst genutzten Immobilie des Konzerns. Die zum Verkauf bestimmten Immobilien reduzierten sich von EUR 176,7 Mio. zum Ende des Vorjahres auf EUR 146,6 Mio. zum 31. Dezember 2009. Dies lag im Wesentlichen an Verkäufen von Objekten. Das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen enthält zum 31. Dezember 2009 mit EUR 17,9 Mio. in voller Höhe (im Vorjahr in Höhe von EUR 5,6 Mio.) Renditeliegenschaften, die im folgenden Geschäftsjahr veräußert werden sollen.

Bedingt durch die rückläufigen Marktwerte der Immobilien und verringerte steuerliche Verlustvorträge kam es zum 31. Dezember 2009 – bei einer saldierten Betrachtung – zu einem Überhang der aktiven latenten Steuern von EUR 2,0 Mio. gegenüber EUR 7,1 Mio. im Vorjahr.

Investitionen

Die gesamten Investitionen des TAG-Konzerns verringerten sich von EUR 106,3 Mio. im Jahr 2008 auf EUR 71,5 Mio. im Jahr 2009. Schwerpunkt der Investitionen war das Neubauprojekt „Stuttgart-Südtor“, das im Jahr 2008 begonnen wurde und dessen Fertigstellung für Ende 2010 vorgesehen ist. Für diesen Neubau wurde in 2009 insgesamt EUR 23,4 Mio. investiert. Ein weiteres Highlight war der Erwerb des Geschäftshauses Steckelhorn 5-9 in Hamburg für EUR 20,3 Mio. Dieses Haus wird zum Teil eigengenutzt für die Konzernzentrale der TAG bzw. des Bau-Vereins.

Weitere Investitionen von EUR 17,1 Mio. wurden für den Erwerb weiterer Aktien des Bau-Vereins vorgenommen. Diese Investition wird in der Konzernkapitalflussrechnung nach den Regelungen der IFRS innerhalb des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit dargestellt.

Finanzierungen

Die gesamten Verbindlichkeiten des Konzerns stiegen in 2009 auf EUR 596,9 Mio. von EUR 588,1 Mio. in 2008. Der Gesamtanstieg resultiert überwiegend aus einem Anstieg der unter den Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen ausgewiesenen Bankkredite von EUR 2,0 Mio. auf EUR 8,6 Mio.

Der Konzern wies am Jahresende 2009 folgende Finanzstruktur auf:

Innerhalb der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich die Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von über einem Jahr auf EUR 400,9 Mio. im Vergleich zu EUR 408,0 Mio. im Jahre 2008. Zielsetzung der Finanzierungsstrategie ist eine Umschichtung von kurz- zu langfristigen Darlehen. Der durchschnittliche Zinssatz für diese langfristigen Verbindlichkeiten betrug rund 4,9 Prozent unter Berücksichtigung angewandter Sicherungsinstrumente. Entsprechend der Anlagestrategie reduzierten sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von EUR 130,1 Mio. in 2008 auf EUR 116,3 Mio. im Jahre 2009. Der Durchschnittszinssatz betrug für diese Verbindlichkeiten rund 3,9 Prozent.

Im Gegenzug erhöhten sich die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten, überwiegend durch die Begebung einer Wandelanleihe, von EUR 13,0 Mio. auf EUR 22,5 Mio. Die im Dezember 2009 begebene Wandelschuldverschreibung hat einen Gesamtnennbetrag von EUR 12,5 Mio. und ist in Teilschuldverschreibungen von je EUR 125.000 gestückelt. Sie hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012 und wird mit 4,5 Prozent p.a. verzinst. Der Ausgabepreis betrug

in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Eigenkapital (inklusive Minderheitenanteile)	204.481	254.180
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	517.243	538.042
Sonstiges Fremdkapital	71.084	48.104
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	8.613	1.961
Bilanzsumme	801.421	842.287

100 Prozent ihres Nennbetrages. Der anfängliche Wandlungspreis wurde auf EUR 5,15 festgesetzt. Die Schuldverschreibung ist wandelbar in Aktien der TAG. Der Wandelschuldverschreibung liegt das bedingte Kapital zugrunde, das in der Hauptversammlung am 27. August 2009 genehmigt worden ist. Die maximale Anzahl Aktien beträgt ca. 2,43 Mio. Aktien.

Die TAG geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2010 zu verhandelnden Kredite turnusmäßig prolongiert werden. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die TAG nicht vereinbart. In Erwartung niedriger Marktzinsen gehen wir davon aus, dass langfristig die gesamten Zinskosten für das Unternehmen reduziert werden. 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	31.12.2009	31.12.2008
Verbindlichkeiten Kreditinstitute in TEUR	517.243	538.042
davon langfristig	400.939	407.980
davon kurzfristig	116.304	130.062
Zinsergebnis	-25.329	-27.910
Durchschnittlicher Zinssatz in %		
langfristig	4,9	5,6
kurzfristig	3,9	5,7
Steuerung von Zinsänderungsrisiken durch Swaps/Caps		
Nominalvolumen in TEUR	299.399	316.919
Zinssatz in %	4,5	4,4
durchschnittliche Laufzeit in Jahren	4,1	5,5

Kreditlaufzeiten	Mio. EUR
2010	116
2011	52
2012	110
2013	22
2014	64
2015	0
2016	27
2017	112
2018	14
Gesamt	517

Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns

Die Bilanzsumme der TAG ist als Folge des Verkaufsprogramms 2009 um 5 Prozent leicht gesunken, der Buchwert der Renditeliegenschaften reduzierte sich um 4 Prozent. Die Ertragslage des Konzerns ist aufgrund der Neubewertung der Renditeliegenschaften mit dem Konzernergebnis nach Minderheiten von EUR -29,2 Mio. zwar nicht positiv, die Voraussetzungen für die zukünftige Verbesserung der Ertragslage wurden jedoch durch die Stärkung und Verbesserung des operativen Ergebnisses geschaffen.

Die Eigenkapitalquote vor Minderheiten mit knapp 25 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 Erfolgs 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 2009, ohne Auszubildende, Hausmeister und Reinigungspersonal, 119 Mitarbeiter nach 126 Mitarbeitern zum Ende des Vorjahres.

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 gleichbleibend hoher Bestand an Fachpersonal gesichert. Über Kooperationen mit externen Weiterbildungsinstituten bietet die TAG engagierten Mitarbeitern Sprach-, 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 demographischen Entwicklung ist die interne Ausbildung ein immer wichtiger werdender Wettbewerbsvorteil. Die TAG ist als Ausbildungsbetrieb in der Immobilienwirtschaft ein anerkannter Partner. In 2009 waren insgesamt neun Auszubildende im Konzern beschäftigt.

Im Jahr 2009 ist Herr Erhard Flint mit Wirkung zum 31. März 2009 als Vorstand aus der Gesellschaft ausgeschieden. Herr Flint verantwortete seit Januar 2006 innerhalb des TAG-Konzerns die Bereiche Neubau, Bestandsentwicklung und Vertrieb. Der Vorstandsvorsitzende, Herr Andreas Ibel, ebenfalls seit 2006 im Amt, verließ mit Wirkung zum 30. Juni 2009 das Unternehmen. Der Aufsichtsrat hat zum 1. Juni 2009 Herrn Rolf Elgeti zum neuen Vorstandsvorsitzenden der TAG bestellt. Herr Elgeti war seit Oktober 2008 bereits Mitglied des Aufsichtsrats.

Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft gem. § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB

In Übereinstimmung mit den Empfehlungen des „Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 18. Juni 2009 sah 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 orientierte.

Die Höhe der Tantieme war von dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit – ermittelt durch den nach den Rechnungslegungsgrundsätzen der IFRS erstellten

Konzernabschluss – abhängig und wurde vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats nach Billigung des Konzernabschlusses festgelegt. Eine Kappungsgrenze bestand.

Aufgrund des Inkrafttretens des Vorstandsvergütungsgesetzes am 5. August 2009 befasste sich der Aufsichtsrat in den Sitzungen der zweiten Jahreshälfte mit der Umsetzung dieser Neuregelung und der Anpassung der variablen Vorstandsvergütung an die gesetzlichen Vorgaben. In der Sitzung vom 23. Februar 2010 entschied der Aufsichtsrat, die variablen Bestandteile der Vorstandsbezüge aufgrund der folgenden gleichwertig zu beachtenden Kriterien zu ermitteln:

- Entwicklung des Aktienkurses im Geschäftsjahr,
- Entwicklung des Net Asset Value der Aktie im Geschäftsjahr und
- Entwicklung des EBT (earnings before taxes) im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Ergebnisse der Immobilienbewertung.

Die Werte werden jeweils im Vergleich zum Vorjahr bezogen auf den Stichtag zum 31. Dezember ermittelt. Der Aufsichtsrat kann bei außergewöhnlichen Entwicklungen einzelner Kriterien deren Gewichtung verändern.

Die Auszahlung der variablen Vergütung erfolgt ratierlich, d.h. über einen Zeitraum von 3 Jahren und kann bei einer negativen Unternehmensentwicklung entsprechend korrigiert werden. Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstandes hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile. Es ist eine Kappungsgrenze der variablen Vergütung auf bis zu EUR 250.000 festgelegt, für den Vorsitzenden des Vorstandes beträgt die Kappungsgrenze EUR 500.000.

Aktioptionen und vergleichbare Gestaltungen für eine variable Vergütung sind nicht vorgesehen.

Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung der Vorstandsmandate in der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft steht den Mitgliedern des TAG-Vorstandes aber keine weitere Tantieme

oder doppelte Vergütung zu. Die variable Vergütung wird allein auf der TAG-Ebene festgelegt und entschieden.

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 dem Vorsitzenden des Vorstandes Herrn Rolf Elgeti das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer sechsmonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft Herrn Elgeti eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe eines Bruttojahresgehaltes, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Laufzeit im Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, so erhält das Vorstandsmitglied als Bruttoabfindung den Betrag, der ihm als Bruttogehalt für die verbleibende Restlaufzeit zustünde. Weitere Voraussetzung für die Zahlung einer Bruttoabfindung ist die Beendigung eines etwaig noch bestehenden Dienstvertrages mit der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft.

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandsverträge keine Abfindungszusagen. Die von der Gesellschaft erbrachten Nebenleistungen umfassen eine Bahn-Card. Für weitere Angaben zur Vergütung und den Zahlungen an Vorstandsmitglieder wird im Übrigen auf Seite 116 des Geschäftsberichts verwiesen. Dieser Vergütungsbericht ist Bestandteil des „Anhangs zum Konzernabschluss“ und somit des testierten Konzernabschlusses sowie des Corporate Governance Berichts auf Seite 24/25 des Geschäftsberichts.

Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2009 beträgt unverändert zum Vorjahr EUR 32.566.364. 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.

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 27. August 2009 wurde die Gesellschaft ermächtigt, das

Grundkapital in der Zeit bis zum 26. August 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 8 Mio. durch Ausgabe von bis zu 8 Mio. Stückaktien zu erhöhen.

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 27. August 2009 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. August 2014 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 64 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 8 Mio. 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 Vorstandsmitglieder zum Vorsitzenden des Vorstandes. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstand und die Ernennung zum Vorsitzenden des Vorstandes 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 ist gemäß § 179 Abs. 2 AktG eine Mehrheit von mindestens 75 Prozent des vertretenen Grundkapitals erforderlich.

Die TAG hat im Rahmen der Aufnahme eines Darlehens bei einem Kreditinstitut eine Vereinbarung für den Fall eines Kontrollwechsels getroffen. Im Falle einer Änderung des Gesellschafterkreises, der zu einem Kontrollwechsel führt, ist das bei dieser Bank aufgenommene Darlehen über EUR 10 Mio. zur Rückzahlung fällig. Darüber hinaus hat die TAG selbst keine wesentlichen Vereinbarungen abgeschlossen, die Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beinhalten. Lediglich beim Bau-Verein bestand im Rahmen ihrer mit der conwert Immobilien Invest SE, Wien, eingegangenen Kooperation über die gemeinsame Tochtergesellschaft GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg, ein Ankaufsrecht der jeweils anderen Vertragspartei, das in dem Fall geltend gemacht werden konnte, in dem sich der Kreis der Gesellschafter ändert oder Konkurrenzunternehmen bestimmenden Einfluss auf die gemeinsame Beteiligung, hier die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, ausüben könnte.

Diese Regelung besteht jedoch seit dem 1. Januar 2010 nicht mehr. Die restlichen Anteile an der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft hat der Bau-Verein am 31. Dezember 2009 auf die conwert Immobilien Invest SE übertragen.

Dem Vorsitzenden des Vorstandes steht für den Fall, dass sich die derzeitigen Mehrheitsverhältnisse an der TAG ändern, ein Sonderkündigungsrecht sowie im Falle der Ausübung eine Ausgleichszahlung zu, die sich an der zum Kündigungszeitpunkt noch bestehenden Restlaufzeit des Anstellungsvertrages orientiert. Es wird ergänzend auf den Vergütungsbericht verwiesen.

Der Gesellschaft ist nur eine direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als 10 Prozent der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt. Diese wird von der Taube Hodson Stonex Partners LLP, London, Großbritannien, gehalten. Die Beteiligungsquote beträgt zum Bilanzstichtag 13,37 Prozent (Vorjahr 16,77 Prozent).

Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach den Regelungen des § 289a HGB ist auf den Internetseiten der TAG unter der Internetadresse „www.tag-ag.com/investor_relations“ abrufbar.

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 in den Vorjahren 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 Vorstände und Aufsichtsräte regelmäßig schriftlich 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 aktuelles und zukünftiges Handeln möglicherweise entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jour Fixe, Controlling-Gespräche, Abteilungsbesprechungen, Einzelgespräche und Abfragen dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung.

Branchenrisiken

Der TAG-Konzern ist allgemeinen Risiken im Zusammenhang mit dem Immobiliengeschäft ausgesetzt. 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 aus verschiedenen 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 2010 eine weitere Stagnation wenn nicht sogar Abschwächung des Wirtschafts- und Beschäftigungswachstums aufgrund der Finanzmarkturbulenzen des Jahres 2008, der nach wie vor bestehenden Probleme am US-Wohneigenheimmarkt, des unter Druck geratenen Euro und der voraussichtlich steigenden Energiepreise.

Die dynamischen Ballungszentren und ausgewählte weitere Standorte, die im Fokus der TAG-Strategie stehen, werden die Folgen des demographischen Wandels – anders als abgelegene Standorte – kaum zu spüren bekommen, so dass 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 2010 erachten wir dieses Risiko als gering.

Vermietungsrisiken

Einem Risiko aus Ausfällen von Mieteinnahmen beugt die TAG durch die Vermietung 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 Premium-Mieter 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.

Im Rahmen der Vermietungsrisiken ist darauf hinzuweisen, dass die Mietverträge der TAG Gewerbe mit der Siemens AG als größtem Mieter unterschiedliche Laufzeiten ausweisen. Einige Mietverträge haben Laufzeiten von fünf Jahren und enden im Jahre 2010. Sollten die Mietverträge nicht prolongiert werden und eine Weitervermietung nicht möglich sein, so hätte dies für die TAG Gewerbe im Hinblick auf Mietertrag und Bewertung der Immobilien negative Folgen.

Unternehmensstrategische Risiken

Das hauptsächliche unternehmensstrategische Risiko wird von der TAG im Transaktionsrisiko gesehen. Aufgrund der Finanzmarktkrise und der verschärften Finanzierungsbedingungen ist der Transaktionsmarkt in 2008 und 2009 weitgehend zum Erliegen gekommen. Sollten sich in 2010 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 Diligence-Prozesse und die Erstellung risikoorientierter Planungsrechnungen, die laufend und zeitnah fortgeschrieben und angepasst werden.

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 das interne Kontrollsystem vor, das 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 potenziellen 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 den bisherigen oder nur zu nachteiligeren Konditionen möglich ist. Durch die im Vorjahr erfolgte langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite ist die TAG auf dieses Risiko jedoch vorbereitet.

Die TAG hat im Dezember 2009 einen Kredit mit einer Bank über EUR 10 Mio. abgeschlossen, bei dem die Einhaltung bestimmter Financial Covenants (Kreditbedingungen) vorgeschrieben ist. Das daraus entstandene Risiko wird von der Gesellschaft als gering angesehen. Gleichmaßen sind für die im Dezember 2009 emittierte Wandelanleihe von EUR 12,5 Mio. Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung ein Liquiditätsrisiko darstellt.

Die Kreditvereinbarungen und Bedingungen der Wandelanleihe sehen im Hinblick auf den Verschuldensgrad der TAG Vorgaben vor. Insoweit bestehen Informationspflichten und Zustimmungserfordernisse. Im Falle einer Überschreitung dieser Vorgaben können diese Darlehen gekündigt werden.

Darüber hinaus wurden auf Ebene der TAG Gewerbe Kredite über EUR 245,1 Mio. und auf Ebene des Bau-Vereins über EUR 31,0 Mio. aufgenommen, bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen.

Liquiditätsrisiko

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

Die TAG hat darauf bereits 2008 konsequent und angemessen durch ein striktes Kostensenkungsprogramm und durch Umschichtung von kurz- zu langfristigen Finanzierungen reagiert. Insofern stellt sich das Risiko – auch unter der Flankierung durch Verkaufsaktivitäten im Berichtszeitraum sowie durch die Begebung der Wandelanleihe – 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 regelmäßiges und 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 zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bei steigenden Zinssätzen minimieren.

Der TAG-Konzern nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Zum 31. Dezember 2009 bestehen in den Tochterunternehmen Bau-Verein und TAG Gewerbe konservative Zinsderivate (hauptsächlich Payer-Swaps) mit einem Volumen von EUR 299,4 Mio. (Vorjahr EUR 316,9 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 negative Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital oder auf das Konzernergebnis ergeben.

Währungsrisiko

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.

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 Erfolgs 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 Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme der TAG könnte 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. 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.

Die TAG Asset Management GmbH ist im Geschäftsjahr 2009 verstärkt von Erwerbern denkmalgeschützter Wohnungen mit der Begründung in Anspruch genommen worden, die bei Abschluss der Kaufverträge erwartete Steuerermäßigung sei nicht eingetreten. Vor dem Hintergrund der verbraucherfreundlichen Rechtsprechung der Gerichte verlangen die Erwerber Schadensersatz oder zum Teil auch die Rückabwicklung der oftmals vor Jahren abgeschlossenen Kaufverträge. Die TAG tritt Rückabwicklungsbegehren entgegen, ist aber andererseits bemüht, den Erwerbern die tatsächlichen entstandenen Nachteile, die von ihr zu verantworten sind, auszugleichen und die Auseinandersetzungen außergerichtlich beizulegen. Die Risiken sind, soweit ersichtlich, durch die Bildung von Rückstellungen berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit in Vorjahren erbrachten Dienstleistungen der TAG Asset Management GmbH für den Erwerb von Immobilien bestehen rechtliche Risiken aus Schadensersatzansprüchen, die bisher nur außergerichtlich geltend gemacht und nicht durch Rückstellungen berücksichtigt sind. Die TAG Asset Management GmbH befindet sich derzeit in Verhandlungen zur Beilegung dieser Ansprüche. Das maximale Risiko für eine Inanspruchnahme wird auf rund EUR 1,6 Mio. geschätzt, kann aber derzeit nicht endgültig quantifiziert werden.

Sonstige Risiken

Im Übrigen werden sonstige Risiken nicht als wesentlich, unwahrscheinlich und in den wirtschaftlichen Folgen als gering eingeschätzt.

Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Die Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der TAG ergibt sich aus der weitgehend zentralen Organisation des Rechnungswesens. Nahezu sämtliche Abschlüsse des Konzerns werden durch eigene Mitarbeiter in der Konzernzentrale in Hamburg erstellt. Auch wenn Teile der Buchhaltung dezentral angesiedelt sind, z.B. die Personalabrechnung bei externen Dienstleistern sowie die Mietbuchhaltung bei der externen sowie internen Hausverwaltungsgesellschaft bzw. der LARUS Asset Management GmbH, verbleibt die finale Verantwortung bei der Finanzbuchhaltung.

Alle Zahlen der Abschlüsse der Einzelgesellschaften, als auch der Teilkonzernabschlüsse, werden vom Financial Controlling überprüft und gegen Budgetvorgaben abgeglichen. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Zahlen werden in einem monatlichen Kennzahlenbericht dem Vorstand vorgelegt. Die Halbjahres- sowie Geschäftsjahreszahlen werden von einer externen unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft überprüft. Im Rahmen der Abschlussprüfung wird auch das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem des Konzerns, einschließlich des IT-Systems, geprüft. Über wesentliche Schwächen und Verbesserungsmöglichkeiten werden Vorstand und Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer informiert.

Die Finanzbuchhaltung bedient sich zur Erstellung der Abschlüsse im Wesentlichen zweier Softwarepakete, die beide von unabhängigen Prüfern zertifiziert wurden. Diese sind für das Jahr 2009 die Systeme „Blue Eagle“ sowie „Wowi/CS“. Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So erstellen unabhängige Bewertungsgutachter Expertisen über die beizulegenden Zeitwerte unserer Immobilien. Ebenso wirken externe Steuerberater bei der Erarbeitung von Ertragssteuerbuchungen mit. Auch die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps werden mit Hilfe externer Dienstleister berechnet. Risiken aus den Zinsswapvereinbarungen werden laufend überwacht. Quartalsweise erfolgte eine Überprüfung der Effektivitäten der Zinsswaps im Vergleich zu den abgesicherten Krediten.

Gesamteinschätzung

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

Nachtragsbericht

Die am 18. Dezember 2009 vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats in teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals beschlossene Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage wurde am 11. März 2010 in das Handelsregister der TAG eingetragen. Damit hat sich das Grundkapital um 2.418.182 Stückaktien auf EUR 34.984.546,00 per 11. März 2010 erhöht. Durch die Sacheinlage wurde der Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios mit 787 Wohneinheiten, überwiegend in der Berliner Metropolregion, finanziert.

Im übrigen sind nach Ablauf des Berichtsjahres keine weiteren wesentlichen, den Geschäftsverlauf beeinflussenden Ereignisse eingetreten.

Ausblick

Konjunkturerwartung

Die Weltwirtschaft insgesamt erholte sich im zweiten Halbjahr 2009, jedoch war dies für die Euro-Zone nur eine moderate Erholung. Auch für 2010 und 2011 wird keine deutliche Verbesserung der Weltwirtschaft erwartet. Es gibt kaum stichhaltige Belege, dass wirklich bereits ein selbsttragender und dauerhafter Aufschwung stattgefunden hat. Die letzten positiven Zuwächse der Realwirtschaft beruhen zu einem wesentlichen Teil auf Sondereffekten der aufgelegten Konjunkturprogramme, deren Wirkung jedoch in den nächsten Monaten des laufenden Jahres nachlassen wird.

Die sich hieraus ergebenden Auswirkungen manifestieren sich in steigenden Arbeitslosenzahlen, einem negativen Konsumklima sowie zunehmenden Insolvenzen, die wiederum das Vermietungsgeschäft sowie bestehende Mietverträge beeinflussen können. In Bezug auf den Finanzmarkt ist aktuell unklar, wie sich die weiter erforder-

lichen Konsolidierungsbemühungen – explizit der Banken – auf die Realwirtschaft auswirken werden. Tendenziell sind von dieser Seite eher dämpfende Effekte zu erwarten, insbesondere hinsichtlich der für die Finanzierung eines Aufschwungs erforderlichen Kreditvergaben.

Darüber hinaus bestehen wesentliche Konjunkturrisiken weltweit durch erneute Verwerfungen auf dem Finanz- und Kapitalmarkt, eine anhaltende Anspannung der Kreditmärkte, stark anziehende Rohstoffpreise und sonstige deflationäre Tendenzen. Diese weltweiten Konjunkturrisiken können natürlich auch unvorhersehbaren Einfluss auf die Euro-Zone und insbesondere die deutsche Wirtschaft nehmen.

Für das laufende Jahr rechnen die nationalen Wirtschaftsinstitute mit einem Anstieg des realen BIP für Deutschland zwischen 1,2 Prozent (Institut für Weltwirtschaft) und 2,1 Prozent (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung). Und ein weiterer Anstieg des BIPs innerhalb dieser Bandbreite wird auch für 2011 prognostiziert.

Erwartete Ertragslage / Ausblick

Deutschland ist nach wie vor ein stabiler Markt für Immobilien und somit ein attraktiver Standort für Immobilieninvestments. Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt ist ein ausgeglichener Markt. Mit ihrem diversifizierten Geschäftsmodell mit den Segmenten Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen ist die TAG in der Lage, die Chancen des gesamten Immobilienmarktes aktiv für sich zu nutzen und die Risiken zu minimieren. Das Portfolio beinhaltet Immobilien in attraktiven Lagen deutscher Metropolregionen wie zum Beispiel Hamburg, Berlin und München und dem Rhein-Main-Gebiet. 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, zum anderen durch den im Unternehmen forcierten Abbau von Leerständen. Die Erfolge des im zweiten Halbjahr 2009 intensiv vorangetriebenen Leerstandsabbaus führten schon Ende des Jahres zu Mietsteigerungen.

Auch im laufenden Jahr 2010 wird der Fokus im Wohnimmobiliensegment auf der weiteren Leerstandsreduktion liegen. Wir gehen davon aus, dass eine erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine strategische, moderate Investitionstätigkeit sich positiv auf Umsatz und Ertragskraft auswirken, als auch Potenzial für die Wertsteigerung unserer Immobilien bietet. Darüber hinaus wollen wir Chancen am Wohnimmobilienmarkt für weiteres Wachstum nutzen, sofern unsere Akquisitionskriterien, wie die Steigerung des Net-Asset-Value sowie ein positiver Cashflow und positiver Konzernergebniseffekt, erfüllt sind.

Die Entwicklung auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ist nicht ganz so entspannt wie im Wohnimmobiliensegment. Angesichts der ungewissen wirtschaftlichen Situation für die nächsten zwei Jahre muss aufgrund von möglichen Insolvenzen mit steigenden Leerstandsquoten und eventuellen Mietausfällen gerechnet werden. Zugleich ist schwer abschätzbar, inwieweit Unternehmen zu Kosteneinsparungsmaßnahmen gezwungen sein werden, die sich auch in einer Reduzierung der gemieteten Fläche und einem hiermit verbundenen Mietausfallrisiko niederschlagen können.

Ein möglicher Abwertungsbedarf unserer Gewerbeimmobilien besteht u.E. nicht, da sich die Gewerbeimmobilien der TAG genauso wie die Wohnimmobilien durch gute urbane Lagen in deutschen Metropolen mit Wachstumspotenzial auszeichnen. Darüber hinaus bestehen im Gewerbeimmobilienbereich in der Regel langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern, die mögliche Ausfallrisiken minimieren. Im Gewerbeimmobilienbereich sind derzeit keine weiteren Akquisitionen geplant, hier steht das Asset Management im Fokus der Unternehmensaktivitäten.

Des Weiteren wurde neben der Optimierung des Portfolios innerhalb des zweiten Halbjahres 2009 die Konsolidierung des Konzerns weitestgehend abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund wurden die zukünftigen Personalkosten als auch die administrativen Kosten erheblich reduziert. Zukünftig können alle Kosten des Konzerns, inklusive des Finanzergebnisses, allein durch das Mietergebnis aus den Segmenten Wohnen und Gewerbe getragen werden. Somit haben wir für die TAG in 2009 den operativen Turn-Around geschafft.

Nach dem Portfoliumbau und dem erfolgreichen Turn-Around ist die TAG optimal aufgestellt und für weiteres Wachstum gut positioniert. Die strategische Chance der TAG besteht darin, über die Skalierbarkeit des Geschäftsmodells und auf Basis absoluter Kostenoptimierung, attraktive Akquisitionen an bereits bestehenden Standorten zu tätigen und dadurch die Rentabilität und den Cashflow automatisch zu verbessern.

Auf Basis dieser Strategie gehen wir, das Management der TAG, für 2010 von einem Vorsteuergewinn (EBT) in Höhe von mindestens EUR 10 Mio. aus. Und für 2011 prognostizieren wir eine weitere Steigerung des EBTs.

Hamburg, den 30. März 2010



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter

Konzernbilanz

AKTIVA in TEUR	Anhang	31.12.2009	(angepasst) 31.12.2008	(angepasst) 01.01.2008
Langfristige Vermögenswerte				
Renditeliegenschaften	(1)	596.720	620.942	556.702
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	400	49	77
Sachanlagen	(3)	10.216	2.036	2.129
Anteile an assoziierten Unternehmen	(4)	440	347	4.220
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	396	375	1.532
Latente Steuern	(6)	6.659	10.064	4.377
		614.831	633.813	569.037
Kurzfristige Vermögenswerte				
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	(7)	146.618	176.667	204.610
Andere Vorräte	(7)	1.619	478	6.430
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	5.646	5.358	65.606
Ertragsteuererstattungsansprüche	(8)	1.074	1.395	458
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(8)	6.858	11.365	26.484
Liquide Mittel	(9)	6.840	5.880	14.013
		168.655	201.143	317.601
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	(10)	17.935	7.331	0
		801.421	842.287	886.638

PASSIVA in TEUR	Anhang	31.12.2009	(angepasst) 31.12.2008	(angepasst) 01.01.2008
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	(11)	32.566	32.566	32.566
Kapitalrücklage	(12)	170.307	220.093	219.966
Andere Rücklagen	(13)	-11.866	-10.349	-208
Bilanzgewinn/ -verlust	(14)	5.391	-14.190	19.689
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		196.398	228.120	272.013
Minderheitenanteile	(15)	8.083	26.060	34.500
		204.481	254.180	306.513
Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	400.939	407.980	295.580
Rückstellungen für Pensionen	(17)	1.881	1.920	1.962
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(18)	22.521	13.018	8
Latente Steuern	(6)	4.618	2.990	13.054
		429.959	425.908	310.604
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Sonstige Rückstellungen	(19)	17.908	11.639	22.075
Ertragsteuerschulden	(20)	1.854	1.440	4.114
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	116.304	130.062	217.377
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(21)	6.105	8.603	15.627
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(22)	16.197	8.494	10.328
		158.368	160.238	269.521
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen				
	(23)	8.613	1.961	0
		801.421	842.287	886.638

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Anhang	2009	(angepasst) 2008
Gesamte Umsatzerlöse	(24)	134.375	101.896
Umsätze aus Vermietung	(24)	59.745	54.231
Aufwendungen aus Vermietung	(27)	-24.727	-19.861
Mietergebnis		35.018	34.370
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	(24)	37.081	44.546
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	(27)	-35.437	-42.084
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		1.644	2.462
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(24)	35.749	296
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(27)	-37.293	-296
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		-1.544	0
Dienstleistungsumsätze	(24)	1.800	2.823
Sonstige betriebliche Erträge	(25)	4.599	5.427
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(26)	-13.495	-18.700
Rohergebnis		28.022	26.382
Personalaufwand	(28)	-10.826	-9.556
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(29)	-651	-392
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	-875	-6.941
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(31)	-16.963	-15.233
EBIT		-1.293	-5.740
Beteiligungsergebnis	(32)	0	-727
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(33)	93	-3.617
Zuschreibungen/Wertminderungen Forderungen assoziierte Unternehmen	(34)	1.797	-4.140
Zinsertrag	(35)	6.308	16.972
Zinsaufwand	(35)	-31.637	-44.882
EBT		-24.732	-42.134
Ertragsteuern	(36)	-6.096	10.089
Sonstige Steuern	(37)	-416	-11
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-31.244	-32.056
Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich	(38)	0	-4.385
Konzernergebnis		-31.244	-36.441
davon auf Minderheiten entfallend	(15)	-2.078	-5.819
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		-29.166	-30.622
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	(39)	-0,90	-0,94
Verwässertes Ergebnis je Aktie	(39)	-0,83	-0,94

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhang	2009	<small>(angepasst)</small> 2008
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung		-31.244	-36.441
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	(13)	-2.503	-16.090
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	(6)	801	5.149
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-1.702	-10.941
Konzerngesamtergebnis		-32.946	-47.382
davon auf Minderheiten entfallend	(15)	-2.263	-6.619
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		-30.683	-40.763

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	Anhang	2009	<small>(angepasst)</small> 2008
Konzernergebnis (auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend)		-29.166	-30.622
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(29)	651	392
Wertminderung andere finanzielle Vermögenswerte	(32)	0	800
Ergebnis assoziierte Unternehmen	(33)	-93	3.617
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(26)	13.495	18.700
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	875	6.941
Wertminderungen/Zuschreibungen Forderungen assoziierte Unternehmen	(34)	-1.797	4.140
Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften	(1)	1.544	0
Veränderung der latenten Steuern	(6)	5.033	-15.751
Veränderung der Rückstellungen	(17, 19)	6.230	-10.478
Veränderung Forderungen und andere Aktiva	(7, 8, 9, 10)	15.247	72.274
Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva	(18, 20, 22, 23)	1.066	-13.991
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		13.085	36.022
Auszahlungen Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	-18.677	-64.984
Einzahlungen Abgänge von Renditeliegenschaften	(1)	35.749	296
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2, 3)	-9.438	-271
Auszahlungen Investitionen in andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	-21	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		7.613	-64.959
Ausschüttung an Aktionäre	(14)	0	-3.257
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	(18)	12.500	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	(16)	56.129	173.933
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	(16)	-76.556	-148.831
Auszahlungen für Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	(12, 15)	-17.137	-1.024
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-25.064	20.821
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		-4.366	-8.116
Liquide Mittel am Anfang der Periode	(9)	3.771	11.887
Liquide Mittel am Ende der Periode	(9)	-595	3.771

Konzerneigenkapitalentwicklung

		Anteilseigner des Mutterunternehmens							
in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Bilanzgewinn / -verlust	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
				Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting				
Stand 01.01.2008 vor Anpassungen		32.566	219.606	527	-735	20.049	272.013	34.500	306.513
Anpassungen nach IAS 8		0	360	0	0	-360	0	0	0
Stand 01.01.2008		32.566	219.966	527	-735	19.689	272.013	34.500	306.513
Konzerngesamtergebnis		0	0	0	-10.141	-30.622	-40.763	-6.619	-47.382
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	(12, 15)	0	127	0	0	0	127	-1.151	-1.024
Ausschüttung an Aktionäre	(14)	0	0	0	0	-3.257	-3.257	-670	-3.927
Stand 31.12.2008		32.566	220.093	527	-10.876	-14.190	228.120	26.060	254.180
Konzerngesamtergebnis		0	0	0	-1.517	-29.166	-30.683	-2.263	-32.946
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	(12, 15)	0	-1.407	0	0	0	-1.407	-15.730	-17.137
Ausgabe Wandelanleihe	(12, 18)	0	368	0	0	0	368	0	368
Entnahme aus der Kapitalrücklage	(12, 14)	0	-48.747	0	0	48.747	0	0	0
Sonstige Veränderungen Minderheiten	(15)	0	0	0	0	0	0	16	16
Stand 31.12.2009		32.566	170.307	527	-12.393	5.391	196.398	8.083	204.481

Konzernsegmentberichterstattung

in TEUR	Immo- bilien Hamburg	Immo- bilien Berlin	Immo- bilien München	Immo- bilien Sonstige	Summe Wohnen	Gewerbe	Dienst- leis- tungen	Übrige Aktivi- täten/ Konso- lidierung	Konzern
Umsatzerlöse	51.784	31.735	5.878	10.945	100.342	30.160	4.216	-343	134.375
Vorjahr	14.954	26.919	20.545	4.806	67.224	29.722	6.466	-1.516	101.896
■ davon externe Erlöse	51.784	31.735	5.878	10.945	100.342	30.160	1.800	2.073	134.375
Vorjahr	14.954	26.919	20.545	4.806	67.224	29.722	2.823	2.127	101.896
■ davon konzerninterne Erlöse	0	0	0	0	0	0	2.416	-2.416	0
Vorjahr	0	0	0	0	0	0	3.643	-3.643	0
Segmentergebnis	4.049	-2.403	1.678	1.591	4.915	14.018	4.195	296	23.424
Vorjahr	7.518	-2.650	4.578	-293	9.153	5.297	6.466	39	20.955
■ davon Neubewertung Renditeliegenschaften	-215	-5.695	-40	-110	-6.060	-7.402	0	-33	-13.495
Vorjahr	3.473	-5.161	723	-1.965	-2.930	-15.770	0	0	-18.700
■ nicht zugeordnete sonstige betriebliche Erträge									4.599
Vorjahr									5.427
Rohergebnis									28.023
Vorjahr									26.382
■ nicht zugeordnete Erträge und Aufwendungen									-52.754
Vorjahr									-68.517
EBT									-24.731
Vorjahr									-42.134
Segmentvermögen	83.638	203.365	43.089	31.484	361.576	403.203	0	5.295	770.074
Vorjahr	125.227	202.938	45.846	38.021	412.032	386.808	0	5.391	804.231
■ nicht zugeordnetes Vermögen									31.347
Vorjahr									38.056
Vermögen Gesamt									801.421
Vorjahr									842.287

Grundsätze der Rechnungslegung

Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, (im Folgenden auch kurz „TAG“ oder „Gesellschaft“ bzw. im Zusammenhang mit dem Konzern „TAG-Konzern“ genannt) zum 31. Dezember 2009 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:

Durch die erstmalige Anwendung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ in seiner geänderten Form wird die Entwicklung des Eigenkapitals, die nicht auf Transaktionen mit den Anteilseignern in ihrer Eigentümerstellung zurückzuführen ist, in zwei Aufstellungen, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Aufstellung der ergebnisneutralen Gewinne und Verluste in der Gesamtergebnisrechnung, gleichwertig dargestellt. Die Eigenkapitalveränderungsrechnung fokussiert nunmehr Transaktionen mit Anteilseignern in ihrer Funktion als Eigentümer. Die Erstanwendung des überarbeiteten IAS 1 führt teilweise nur zu einer veränderten Darstellung ansonsten gleich bleibender Vorschriften zur Bilanzierung und Bewertung der Geschäftsvorfälle.

IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben (geändert)
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (geändert)
IAS 23	Fremdkapitalkosten (geändert)
IFRIC 9 und IAS 39	Neubeurteilung eingebetteter Derivate/Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
IFRIC 11	Konzerninterne Geschäfte und Geschäfte mit eigenen Anteilen nach IFRS 2
IFRIC 13	Kundenbindungsprogramme
IFRIC 15	IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2008

Die Erweiterungen des IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ führten zu zusätzlichen Angaben bezüglich verwendeter Bewertungsmethoden von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert sowie zu Art und Ausmaß von Risiken im Anhang.

Die übrigen Erstanwendungen der neuen Rechnungslegungsvorschriften haben sich auf den Abschluss nicht ausgewirkt.

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 2	Anteilsbasierte Bar-Vergütungen im Konzern (EU Endorsement ausstehend)
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (geändert 2008, anzuwenden ab Geschäftsjahr 2010)
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (geändert, anzuwenden ab 2011)
IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse (geändert 2008, anzuwenden ab Geschäftsjahr 2010)
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung (geändert, anzuwenden ab 2011)
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Geeignete Grundgeschäfte (geändert, anzuwenden ab Geschäftsjahr 2010)
IFRIC 9	Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung
IFRIC 12	Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen (anzuwenden ab Geschäftsjahr 2010)
IFRIC 14	IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung
IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb (anzuwenden ab Geschäftsjahr 2010)
IFRIC 17	Sachausschüttungen an Eigentümer (anzuwenden ab Geschäftsjahr 2010)
IFRIC 18	Übertragungen von Vermögenswerten durch einen Kunden (anzuwenden ab Geschäftsjahr 2010)
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2009

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet die Gesellschaft derzeit keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Dies gilt insbesondere auch für die Änderung des IAS 17 infolge des Verbesserungsprojektes 2009, mit der Folge, dass auch Immobilienleasingverträge künftig rückwirkend nach den allgemeinen Kriterien der Einstufung von Leasingverträgen zu beurteilen sind. Ein EU-Endorsement des Verbesserungsprojektes steht derzeit noch aus.

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. Die TAG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit über 125-jähriger Geschichte. Die Hauptge-

schäftsfelder 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 30. März 2010 aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

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.

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 Reinvermögens 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.

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)
- Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee (98,28 Prozent)
- TAG Asset Management GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (90,54 Prozent)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (93,99 Prozent)
- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (99,98 Prozent)
- TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg (99,50 Prozent)
- Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Hamburg (99,97 Prozent)
- Wasserkraftanlage Gückelsberg OHG, Leipzig (99,47 Prozent)
- TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg (99,97 Prozent)
- Ingenieur-Kontraktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigbau mit beschränkter Haftung, Leipzig (99,97 Prozent)
- TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Hamburg (99,97 Prozent)
- Trinom Hausverwaltungs GmbH i.L., Leipzig (99,97 Prozent)

- Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg (90,54 Prozent)
- G+R City Immobilien GmbH, Berlin (90,54 Prozent)
- VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin (90,54 Prozent)
- Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin (90,54 Prozent)
- ARCHPLAN Projekt Dianastraße GmbH, München (60,30 Prozent)
- Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Hamburg (93,97 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Hamburg (99,97 Prozent)
- TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH, Hamburg (99,98 Prozent)
- TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg (99,98 Prozent)
- Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (90,54 Prozent)

Die Feuerbachstraße 17/17a Leipzig Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, Leipzig, ist im Geschäftsjahr 2009 auf die TAG Immobilien AG sowie die Wohnen im Loft AG & Co. oHG, Leipzig, und die Trinom Business Apartments GmbH, Leipzig, auf die TAG Asset Management GmbH konzernintern angewachsen bzw. verschmolzen worden.

Des Weiteren wurden die BV Steckelhörn GmbH & Co. KG und deren Komplementärin, die BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, zum 13. August 2009 durch Erwerb aller Anteile in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Diese Gesellschaften wurden durch den Konzern neu gegründet bzw. als Vorratsgesellschaften erworben. Zum Erwerbszeitpunkt verfügten diese Gesellschaften damit über keinen eigenen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3.

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 (45,27 Prozent)
- DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg (45,27 Prozent)
- An den Obstgärten Verwaltungs GmbH, Ingelheim (45,27 Prozent)
- An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG, Ingelheim (45,27 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 2009 folgende Finanzinformationen vor:

Gemeinschaftsunternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Erträge TEUR	Ergebnis TEUR
Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	178 (Vorjahr 503)	5.964 (Vorjahr 5.871)	283 (Vorjahr 267)	-419 (Vorjahr -623)
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	8.513 (Vorjahr 11.687)	4.473 (Vorjahr 7.434)	87 (Vorjahr 916)	-212 (Vorjahr -248)
An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG, Ingelheim	8.130 (Vorjahr 7.697)	8.416 (Vorjahr 7.773)	2.806 (Vorjahr 2.928)	-209 (Vorjahr -17)

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, bis 31. Dezember 2009)
- GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg (45,27 Prozent)
- Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg (45,27 Prozent)
- LARUS Asset Management GmbH, Hamburg (49,79 Prozent)

Die Anteile an der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft wurden am 31. Dezember 2009 zu einem Kaufpreis von EUR 1,00 veräußert und sind demzufolge zu diesem Stichtag nicht mehr im Konsolidierungskreis enthalten. Da der Equity-Buchwert ebenfalls EUR 1,00 betrug, ergab sich aus der Veräußerung kein Gewinn oder Verlust.

Für die assoziierten Unternehmen sind zum 31. Dezember 2009 die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen vorhanden:

Assoziierte Unternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Erträge TEUR	Ergebnis TEUR
GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg	69.812 (Vorjahr 142.280)	78.484 (Vorjahr 142.910)	92.632 (Vorjahr 9.279)	-9.657 (Vorjahr -12.203)
GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	5.605 (Vorjahr 5.630)	5.605 (Vorjahr 5.494)	411 (Vorjahr 579)	6 (Vorjahr -176)
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	31 (Vorjahr 30)	2 (Vorjahr 2)	2 (Vorjahr 2)	0 (Vorjahr 1)
LARUS Asset Management GmbH, Hamburg	6.205 (Vorjahr 6.444)	5.349 (Vorjahr 5.776)	4.519 (Vorjahr 4.066)	726 (Vorjahr 538)

Nachfolgende Unternehmen sind für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogen. 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):

	Beteiligungsquote %	Eigenkapital TEUR	Ergebnis TEUR
BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	90,54	446	20
Zweite BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	90,54	46	0
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	18,83	2.009	- 133
Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	35,58	1.113	124
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	49,60	22	2
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.

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 mit dem Konzern als Leasingnehmer 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 kumulierter Abschreibungen und kumulierter 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.

Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden in Tz. 2. einzeln dargestellt und innerhalb der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte ergebniswirksam erfasst.

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 von in der Regel 3 bis 13 Jahren (Technische Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung) bzw. 30 bis 50 Jahre (Immobilien) 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. Bei Immobilien dienen als Grundlage für evtl. Wertminderungen Bewertungsgutachten externer Sachverständiger, die auf Basis des Ertragswertverfahrens bzw. des Discounted Cashflow-Verfahrens erstellt werden. Wertminderungen auf Sachanlagen werden in Tz. 3 einzeln dargestellt und innerhalb der Abschreibungen auf Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

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. 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.

Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist (z.B. bei nicht börsennotierten Anteilen an Kapital- oder Personengesellschaften) erfolgt der Ansatz zu historischen Anschaffungskosten. 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 substanzialer 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 jeweiligen 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 Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es innerhalb eines Planungszeitraumes von fünf Jahren wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und an den Umfang von zukünftig wahrscheinlich zur Verfügung stehendem zu versteuernden Einkommen angepasst.

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 aus Sicht des Bilanzstichtages im voraussichtlichen Zeitpunkt der Umkehrung der Differenz gültigen Steuersätze 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 werden soll. 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.

Eigenkapitalabgrenzung

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabebeirlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche 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.

Die Bestandteile eines vom Konzern emittierten zusammengesetzten Instruments (Wandelanleihe) werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung getrennt als finanzielle Verbindlichkeit und als Eigenkapitalinstrument erfasst. Zum Ausgabezeitpunkt wird der beizulegende Zeitwert der Fremdkapitalkomponente anhand der für vergleichbare nicht wandelbare Instrumente geltenden Marktverzinsung ermittelt. Dieser Betrag wird als finanzielle Verbindlichkeit auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert bis zur Erfüllung bei Wandlung oder Fälligkeit des Instruments. Die Bestimmung der Eigenkapitalkomponente erfolgt durch Subtraktion des Werts der Fremdkapitalkomponente von dem beizulegenden Zeitwert des gesamten Instruments. Der resultierende Wert wird, abzüglich der Ertragsteuereffekte, als Teil des Eigenkapitals erfasst und unterliegt in der Folge keiner Bewertung.

Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedge-Accounting)

Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts 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. Gegenstand der Sicherungsbeziehung sind dabei variable Zinsen aufgenommener Darlehen. 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 einer (erwarteten) 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 abgesicherte (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 der Barwerte der leistungsorientierten Verpflichtung und der nicht ergebniswirksam erfassten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste abzüglich eines noch nicht erfassten nachzuverrechnenden 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, trotz Unsicherheiten bezüglich des Betrages oder der zeitlichen Inanspruchnahme, möglich ist.

Leasing

Unter die Definition eines Leasingverhältnisses als eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt, können auch Mietverhältnisse subsumiert werden, die über eine bestimmte Grundmietzeit abgeschlossen wurden. Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarung im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Somit liegen im Konzern im Wesentlichen Operating-Leasingverhältnisse vor, in denen der Konzern als Leasinggeber auftritt. Das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht verbleiben beim Konzern. Die Erfassung der Erträge aus Leasingverhältnissen entspricht derer der Mieterträge.

Mietzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für einzelne Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Nutzenverlauf für den Leasingnehmer.

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.

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) bzw. in dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen bilanziert.
- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Hierbei handelt es sich zum ganz überwiegenden Teil um international tätige 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 beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag TEUR 596.720 (Vorjahr TEUR 620.942).
- 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 146.618 (Vorjahr TEUR 176.667).
- 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 – innerhalb eines Planungszeitraumes von fünf Jahren nutzbar sind. Der Betrag der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 22.707 (Vorjahr TEUR 29.971).
- Bei den 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 17.908 (Vorjahr TEUR 11.639).

Änderungen des Ausweises und Anpassung von Vorjahreszahlen nach IAS 8

Abweichend zur Darstellung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 wurde zusätzlich zur Anwendung des geänderten IAS 1 die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung im Bereich des Rohergebnisses im Wesentlichen an die Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) angepasst und stellt nunmehr das Mietergebnis sowie die Verkaufsergebnisse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien und von Renditeliegenschaften separat dar. Durch diese Darstellung werden die einzelnen Komponenten des Rohergebnisses transparenter dargestellt. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

In den Bilanzen der Vorjahre wurden aktive und passive latente Steuern vollständig saldiert ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2009 wird diese Saldierung nur vorgenommen, sofern sich die latenten Steuern auf die gleiche steuerliche Einheit (Gesellschaft oder steuerlicher Organkreis) beziehen. Die Darstellung der Vorjahre wurde entsprechend angepasst. Hierdurch betragen die aktiven latenten Steuern zum 31. Dezember 2008 nunmehr TEUR 10.064 (zuvor TEUR 7.074) und zum 1. Januar 2008 nunmehr TEUR 4.377 (zuvor TEUR 0). Die passiven latenten Steuern betragen zum 31. Dezember 2008 nunmehr TEUR 2.990 (zuvor TEUR 0) und zum 1. Januar 2008 nunmehr TEUR 13.054 (zuvor TEUR 8.677).

Im Rahmen einer Barkapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2006 wurden Ausgaben von TEUR 600 zunächst als Transaktionskosten der Eigenkapitalbeschaffung angesehen und von der Kapitalrücklage abgesetzt. Die nachträgliche Klassifikation dieser Ausgaben als ergebniswirksam zu erfassender Aufwand der Emissionsperiode führte im laufenden und den übrigen dargestellten Geschäftsjahren zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage (abzüglich der daraus resultierenden Ertragsteuervorteile) von TEUR 360 zu Lasten des Gewinn- und Verlustvortrages.

Schließlich wurden Verbindlichkeiten aus negativen Marktwerten aus derivativen Finanzinstrumenten (Zinsswaps) zum 31. Dezember 2009 erstmalig in lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten unterteilt. Die Darstellung der Vorjahre wurde entsprechend angepasst. Hierdurch betragen die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2008 nunmehr TEUR 13.018 (zuvor TEUR 8). Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2008 nunmehr TEUR 8.494 (zuvor TEUR 21.504).

Auszahlungen im Zusammenhang mit Unternehmenserwerben ohne Statuswechsel werden in der Kapitalflussrechnung zum 31. Dezember 2009 innerhalb des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Im Vorjahr wurde eine diesbezügliche Zahlung von TEUR 1.024 im Rahmen der Investitionstätigkeit erfasst. Hierdurch beträgt Cashflow aus der Investitionstätigkeit des Vorjahres nunmehr TEUR -64.959 (zuvor TEUR -65.983) und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit nunmehr TEUR 20.821 (zuvor TEUR 21.845).

Nach den Neuregelungen in IAS 1 wird die Konzernbilanz aufgrund der vorgenommenen Ausweisänderungen und Anpassungen der Vorjahreszahlen in einer 3-Spalten-Form (31. Dezember 2009, 31. Dezember 2008 und 1. Januar 2008) dargestellt. Soweit die Vorjahreszahlen angepasst wurden, erfolgt auch im Konzernanhang eine Erläuterung in einer 3-Spalten-Form.

Erläuterungen zum aufgegebenen Geschäftsbereich des Vorjahres

Der Konzern hat sich in der Vergangenheit mit dem Geschäftsfeld Bauträger- und Baubetreuung beschäftigt. Inhalt dieses Geschäftsfelds war im Wesentlichen die Betreuung der Bauvorhaben der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich dazu entschlossen, die Geschäftstätigkeit in diesem Bereich noch im Geschäftsjahr 2008 einzustellen, so dass im Geschäftsjahr 2009 weder Vermögenswerte oder Schulden noch Ertrags- bzw. Aufwandskomponenten oder Zahlungsströme aus aufgegebenen Geschäftsbereichen anfielen.

Die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnenden Vermögenswerte und Schulden werden in den Vergleichs-

zahlen der Bilanz zum 31. Dezember 2008 unter der Position „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ bzw. „Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen“ ausgewiesen.

Die Hauptgruppen der Vermögenswerte und Schulden stellen sich dabei wie folgt dar:

Vermögen	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	1.710
Sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände	0	1
Gesamt	0	1.711

Schulden	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Sonstige Rückstellungen	0	1.750
Ertragsteuerschulden	0	19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	192
Gesamt	0	1.961

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird im Vorjahr das dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnende Ergebnis des Vorjahres unter Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten als „Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich“ gesondert ausgewiesen (vgl. dazu Tz. 38).



Siemens, Berlin

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

	2009 TEUR	2008 TEUR
Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich	0	-4.385
Veränderung der Rückstellungen	0	91
Latente Steuern	0	0
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	0	820
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	0	-911
Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	0	-4.385

Erläuterungen zur Bilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Abwertungen in Höhe von TEUR 19.500 (Vorjahr TEUR 30.292) und Zuschreibungen in Höhe von TEUR 6.005 (Vorjahr TEUR 11.592) auf die

ermittelten Marktwerte vorgenommen. Durch die Marktwertveränderungen kam es somit insgesamt zu einer Marktwertveränderung von TEUR -13.495 (Vorjahr TEUR -18.700). Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios dar:

Renditeliegenschaften	TEUR
Stand per 01.01.2008	556.702
Zugänge durch Erwerb	52.291
Zugänge durch nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	12.693
Übertragungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-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
Zugänge durch Erwerb	12.288
Zugänge durch nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	6.389
Übertragungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-12.315
Abgänge durch Verkauf	-37.293
Übertragungen aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken	20.204
Marktwertveränderungen zum 31.12.2009	-13.495
Stand per 31.12.2009	596.720

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 596.720 (Vorjahr TEUR 620.942) 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	2009 TEUR	2008 TEUR
Mieterlöse	50.162	41.683
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern, etc.)	-18.417	-16.645
Gesamt	31.745	25.038

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 im Wesentlichen erworbene Software beinhalten, ist nachfolgend dargestellt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer sind gegenwärtig nicht vorhanden. Im Geschäftsjahr wurden, wie auch im Vorjahr, keine Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte	Konzessionen und Lizenzen TEUR
Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR
Stand per 01.01.2008	281
Zugänge 2008	11
Abgänge 2008	-34
Stand per 31.12.2008	258
Zugänge 2009	384
Abgänge 2009	-73
Stand per 31.12.2009	569

Immaterielle Vermögenswerte	Konzessionen und Lizenzen TEUR
Kumulierte Abschreibungen	TEUR
Stand per 01.01.2008	204
Zugänge 2008	39
Abgänge 2008	-34
Stand per 31.12.2008	209
Zugänge 2009	33
Abgänge 2009	-73
Stand per 31.12.2009	169
Buchwert 31.12.2009	400
Buchwert 31.12.2008	49

3. Sachanlagen

Sachanlagen				
Anschaffungs- und Herstellungskosten	Immobilien TEUR	Technische Anlagen TEUR	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2008	2.474	2.922	2.759	8.155
Zugänge 2008	21	102	129	252
Abgänge 2008	0	-70	-54	-124
Stand per 31.12.2008	2.495	2.954	2.834	8.283
Zugänge 2009	8.103	18	933	9.054
Abgänge 2009	0	-11	-888	-899
Stand per 31.12.2009	10.598	2.961	2.879	16.438

Sachanlagen				
Kumulierte Abschreibungen	Immobilien TEUR	Technische Anlagen TEUR	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2008	1.390	2.563	2.072	6.025
Zugänge 2008	81	39	233	353
Abgänge 2008	0	-72	-59	-131
Stand per 31.12.2008	1.471	2.530	2.246	6.247
Zugänge 2009	82	42	271	395
Wertminderungen 2009	223	0	0	223
Abgänge 2009	0	-11	-632	-643
Stand per 31.12.2009	1.776	2.561	1.885	6.222
Buchwert 31.12.2009	8.822	400	994	10.216
Buchwert 31.12.2008	1.024	424	588	2.036

Innerhalb der Sachanlagen sind Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 8.822 (Vorjahr TEUR 1.024) 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	TEUR
Stand per 01.01.2008	4.220
Anteilige Ergebnisse aus dem Hedge-Accounting	-258
Anteilige Ergebnisse des Geschäftsjahres	-3.107
Zugänge	-508
Stand per 31.12.2008	347
Anteilige Gewinne des Geschäftsjahres	93
Stand per 31.12.2009	440

Ein anteiliger Verlust assoziierter Unternehmen wird nicht erfasst, sofern der Beteiligungsbuchwert des jeweiligen assoziierten Unternehmens bereits Null erreicht hat und keine Verpflichtung besteht, für einen weiteren Verlust einzustehen. Ein anteiliger Gewinn (Vorjahr Verlust) in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr TEUR -73) wurde dementsprechend im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht erfasst. Nicht erfasste Verluste haben sich zum Stichtag auf insgesamt TEUR 70 (Vorjahr TEUR 73) kumuliert.

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	Anteile an verbundenen Unternehmen TEUR	Übrige Beteiligungen TEUR	Summe TEUR
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand per 01.01.2008	3.463	661	4.124
Abgänge 2008	-1.157	0	-1.157
Stand per 31.12.2008	2.306	661	2.967
Zugänge 2009	0	21	21
Stand per 31.12.2009	2.306	682	2.988

Andere finanzielle Vermögenswerte	Anteile an verbundenen Unternehmen TEUR	Übrige Beteiligungen TEUR	Summe TEUR
Abschreibungen			
Stand per 01.01.2008	1.964	628	2.592
Zugänge 2008	0	0	0
Stand per 31.12.2008	1.964	628	2.592
Zugänge 2009	0	0	0
Stand per 31.12.2009	1.964	628	2.592
Buchwert 31.12.2009	342	54	396
Buchwert 31.12.2008	342	33	375

6. Aktive latente Steuern

Die aktiven (+) und passiven (-) latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Latente Steuern	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR	01.01.2008 TEUR
Steuerliche Verlust- und Zinsvorräge	22.707	29.971	20.937
Bewertung Renditeliegenschaften	-27.020	-30.617	-29.913
Ansatz und Bewertung von Forderungen	110	1.502	272
	-175	0	0
Bewertungsergebnisse Hedge-Accounting	6.415	5.556	426
Ansatz und Bewertung Vorratsimmobilien	-135	1.055	0
Ansatz und Bewertung Verbindlichkeiten	129	-1.006	-1.221
	-953	0	0
Übrige	963	613	822
Summe aktive latente Steuern	30.324	38.697	22.457
Summe passive latente Steuern	-28.283	-29.611	-31.134
Saldierung	-23.665	-28.633	-18.080
	23.665	28.633	18.080
Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz	6.659	10.064	4.377
	-4.618	-2.990	-13.054

7. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten und andere Vorräte

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

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	2009 TEUR	2008 TEUR
Stand per 01.01.	176.667	204.610
Zugänge	25.592	41.647
Abgänge durch Verkauf	-35.437	-40.277
Übertragungen in die Renditeliegenschaften	-20.204	-23.872
Wertminderungen	0	-5.441
Stand per 31.12.	146.618	176.667
hiervon mit Grundpfandrechten und Abtretung von Mieteinnahmen besichert	146.618	176.667

Die Wertminderungen des Vorjahres 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 31. Dezember 2008 nach Wertminderung TEUR 69.485.

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 rund 2,8 Prozent (Vorjahr rund 5,9 Prozent). Insgesamt beliefen sich die aktivierten Fremdkapitalkosten im Geschäftsjahr auf TEUR 1.084 (Vorjahr TEUR 534).

Die anderen Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Vorräte	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Geleistete Anzahlungen auf Baukosten	1.338	0
Noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	240	349
Übrige	41	129
Summe	1.619	478

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

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

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.247	3.667
Forderungen aus Vermietung	2.807	1.262
Übrige	592	429
Gesamt	5.646	5.358

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Kunden in Höhe von TEUR 875 (Vorjahr TEUR 1.500) 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 2009 TEUR 1.710 (Vorjahr TEUR 1.082). Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen haben sich wie folgt entwickelt:

Einzelwertberichtigungen	TEUR
Stand per 01.01.2008	2.265
Verbrauch 2008	-89
Auflösung 2008	-1.169
Zugänge 2008	494
Stand per 31.12.2008	1.501
Verbrauch 2009	-620
Auflösung 2009	-217
Zugänge 2009	739
Stand per 31.12.2009	1.403

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:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	3.186	6.975
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	571	571
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	168	157
Aktive Rechnungsabgrenzung	27	32
Positive Marktwerte Zinsswaps	1	0
Übrige	2.905	3.630
Gesamt	6.858	11.365

9. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Die Kapitalflussrechnung enthält Bank- und Kassenguthaben abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten. Insofern unterscheiden sich die liquiden Mittel in der Kapitalflussrechnung von den in der Konzernbilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln. Zur Überleitung wird auf den Abschnitt „Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung“ verwiesen.

10. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der Position ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		
Zur Veräußerung bestimmte Renditeliegenschaften	17.935	5.620
Vermögenswerte des aufgegebenen Geschäftsbereichs	0	1.711
Gesamt	17.935	7.331

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 Folgejahres. Die im Vorjahr ausgewiesenen Renditeliegenschaften wurden im Geschäftsjahr verkauft.

Die den Renditeliegenschaften zuzuordnenden Verbindlichkeiten sind unter den Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen ausgewiesen. Gewinne oder Verluste aus der Bewertung dieser Vermögenswerte waren zum Stichtag in Höhe von TEUR 3.374 (Vorjahr TEUR 0) zu verzeichnen und wurden ergebniswirksam im Posten Neubewertung der Renditeliegenschaften erfasst. Die Renditeliegenschaften werden in der Segmentberichterstattung im Segment Wohnimmobilien (Region Berlin) mit TEUR 8.935 (Vorjahr TEUR 5.620) und Gewerbe mit TEUR 9.000 (Vorjahr TEUR 0) ausgewiesen. Der aufgegebenen Geschäftsbereich ist in der Segmentberichterstattung nicht enthalten.

11. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2009 wie im Vorjahr TEUR 32.566 und ist eingeteilt in 32.566.364 stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 26. August 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von TEUR 8.000 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 Stückaktien zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2009/I).

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 2009 um TEUR 8.000 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2009/I). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. August 2009 von der Gesellschaft bis zum 26. August 2014 begeben werden.

12. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert im Wesentlichen aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen aus Vorjahren sowie Entnahmen zum Ausgleich handelsrechtlicher Jahresfehlbeträge. Zur Entwicklung der Kapitalrücklage im abgelaufenen Geschäftsjahr wird auch auf die Konzerneigenkapitalentwicklung verwiesen, aus der auch die Anpassung der Vorjahreszahlen ersichtlich ist.

13. Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Rücklagen	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Gesetzliche Rücklage	46	46
Andere Gewinnrücklagen	481	481
Rücklage für Hedge-Accounting	-12.393	-10.876
Gesamt	-11.866	-10.349

Die gesetzliche Rücklage entspricht den Regelungen des § 150 AktG. Die anderen Gewinnrücklagen betreffen thesaurierte Gewinne aus Vorjahren.

Die Rücklage für Hedge-Accounting beinhaltet erfolgsneutral erfasste Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten (Cashflow Hedges) nach Abzug latenter Ertragsteuereffekte. Diese Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

Rücklage für Hedge-Accounting	2009 TEUR	2008 TEUR
Stand per 01.01.	-10.876	-735
Unrealisierte Gewinne und Verluste	-2.417	-14.987
Umgliederungen unrealisierte Gewinne und Verluste aus Vorjahren in die Gewinn- und Verlustrechnung	175	0
Saldo	-2.242	-14.987
Latenter Steuereffekt	725	4.846
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	-1.517	-10.141
Stand per 31.12.	-12.393	-10.876

14. Bilanzgewinn / -verlust

Die Entwicklung des Bilanzgewinns (Vorjahr Bilanzverlustes) kann der Konzerneigenkapitalentwicklung entnommen werden.

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 vor Minderheitenanteilen 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 im Wesentlichen

bei Verkauf des Objekts, bei langfristigen Finanzierungen betragen die Tilgungssätze in der Regel wie im Vorjahr zwischen 1 Prozent und 2 Prozent p.a. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 506.190 (Vorjahr TEUR 538.042) besichert. Als Sicherheiten wurden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie die Abtretung von Mieteinnahmen und die Verpfändung von Anteilen an verbundenen Unternehmen gewährt.

17. Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen in Vorjahren erteilte Versorgungszusagen für ehemalige Vorstände und Mitarbeiter bzw. ihre Angehörigen des Tochterunternehmens Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen	TEUR
Anfangsbestand per 01.01.2008	1.962
Verbrauch	-207
Auflösung	-40
Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand)	205
Stand per 31.12.2008	1.920
Verbrauch	-208
Auflösung	-37
Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand)	206
Stand per 31.12.2009	1.881

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

	31.12.2009 %	31.12.2008 %
Rechnungszinssatz	5,00	5,00
Gehaltsdynamik	1,50	1,50
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 215) 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:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Bilanzansatz zum 01.01	1.920	1.962
Pensionsaufwand	168	165
Rentenzahlungen	-207	-207
Bilanzansatz zum 31.12.	1.881	1.920

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 2007 betrug der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung TEUR 1.962, zum 31. Dezember 2006 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 haben sich wie folgt entwickelt:

Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Wandelanleihe	11.958	0
Negative Marktwerte Zinsswaps (langfristiger Teil)	10.557	13.010
Übrige	6	8
Gesamt	22.521	13.018

Die Gesellschaft hat 100 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils TEUR 125 ausgegeben. Die Ausgabe der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibung erfolgte im Dezember 2010 zum Nominalbetrag von TEUR 12.500.

Die Wandelschuldverschreibung wird mit 4,5 Prozent p.a. verzinst, hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012 und berechtigt zur Wandlung in Aktien der TAG Immobilien AG. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 5,15.

19. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen	Stand 01.01.2009 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2009 TEUR
Zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke	806	712	54	5.140	5.180
Ausstehende Baukosten	4.942	1.703	68	1.717	4.888
Mängelbeseitigung	2.225	662	96	1.744	3.211
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.198	838	42	820	1.138
Ausstehende Rechnungen	706	547	72	441	528
Übrige	1.762	1.214	100	2.515	2.963
Gesamt	11.639	5.676	432	12.377	17.908

Die Rückstellung für zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke betrifft im Wesentlichen noch zu erbringende Bauleistungen für bereits veräußerte Objekte.

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.

Mit der Inanspruchnahme aus den jeweiligen Rückstellungen wird im kommenden Geschäftsjahr gerechnet, so dass kein wesentlicher Zinseffekt berücksichtigt wird.

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:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Negative Marktwerte Zinsswaps (kurzfristiger Teil)	9.283	4.233
Umsatzsteuer	2.114	17
Darlehen nahe stehende Personen	1.484	1.443
Erhaltene Anzahlungen	756	416
Passive Rechnungsabgrenzung	8	48
Übrige	2.552	2.337
Gesamt	16.197	8.494

23. Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen

Die Verbindlichkeiten betreffen zum Stichtag Bankkredite im Zusammenhang mit den zur Veräußerung bestimmten Renditeliegenschaften. Der Vorjahresausweis beinhaltet in voller Höhe Verbindlichkeiten aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

24. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns beinhalten Mieterlöse, Erlöse aus Immobilienverkäufen und aus Dienstleistungen. Die Mieterlöse gliedern sich in Immobilien, die als Renditeliegenschaften gehalten werden und in die übrigen Immobilien des Vorratsvermögens, die vermietet sind.

Mieterlöse	2009 TEUR	2008 TEUR
Mieterlöse Renditeliegenschaften	50.162	41.683
Mieterlöse zur Veräußerung bestimmte Immobilien	9.583	12.548
Gesamt	59.745	54.231

25. Sonstige betriebliche Erträge

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

Sonstige betriebliche Erträge	2009 TEUR	2008 TEUR
Erträge aus Vergleichsverfahren	1.579	360
Sonstige periodenfremde Erträge	1.108	2.205
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	469	1.128
Erträge aus Insolvenzabrechnung Wünsche AG, Hamburg	356	0
Erlas von Zinsverbindlichkeiten Gewerbesteuer Vorjahre	0	535
Übrige	1.087	1.199
Gesamt	4.599	5.427

26. Neubewertung der Renditeliegenschaften

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

27. Aufwendungen aus Vermietung und aus dem Verkauf von Immobilien

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). Die Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilien enthalten überwiegend den Bestandseinsatz der im Geschäftsjahr verkauften Immobilien. Sie entsprechen damit in Bezug auf die Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien im Wesentlichen den Aufwendungen für verkaufte Vorräte, die erfolgswirksam erfasst werden.

28. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand	2009 TEUR	2008 TEUR
Löhne, Gehälter und Tantiemen	9.345	8.149
Soziale Abgaben	1.131	1.034
Aufwendungen für Altersversorgung	350	373
Gesamt	10.826	9.556

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	2009 TEUR	2008 TEUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	33	39
Abschreibungen auf Sachanlagen	618	353
Gesamt	651	392

Die Abschreibungen auf Sachanlagen enthalten Wertminderungen (außerplanmäßige Abschreibungen) in Höhe von TEUR 223 (Vorjahr TEUR 0).

30. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen	2009 TEUR	2008 TEUR
Wertminderungen auf Forderungen	875	1.500
Wertminderungen auf Vorräte	0	5.441
Gesamt	875	6.941

31. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2009 TEUR	2008 TEUR
Nachbesserungskosten verkaufte Immobilien	7.289	2.881
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	2.745	2.248
Raumkosten	1.085	1.163
Kreditbeschaffungskosten	941	1.295
Aufwendungen für Mietgarantien	234	996
Währungsverluste	0	204
Übrige	4.669	6.446
Gesamt	16.963	15.233

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating Leasingverhältnissen von TEUR 1.563 (Vorjahr. TEUR 923) erfasst.

32. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Beteiligungsergebnis	2009 TEUR	2008 TEUR
Ergebnisübernahmen aus Personengesellschaften	0	73
Wertminderungen Beteiligungen	0	-800
Gesamt	0	-727

Die Wertminderungen Beteiligungen im Vorjahr wurden aufgrund der wirtschaftlichen Situation einer Beteiligungsgesellschaft vorgenommen.

33. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Die Position beinhaltet die anteiligen Gewinne von TEUR 93 (Vorjahr TEUR 0) und Verluste von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 3.617) der at Equity einbezogenen Unternehmen.

34. Zuschreibung / Wertminderungen Forderungen assoziierte Unternehmen

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

35. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Zinsergebnis	2009 TEUR	2008 TEUR
Zinserträge	6.308	16.972
Zinsaufwendungen	-31.637	-44.882
Gesamt	-25.329	-27.910

Die Zinserträge beinhalten Erträge aus finanziellen Vermögenswerten von TEUR 1.153 (Vorjahr TEUR 4.648) und aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von TEUR 5.155 (Vorjahr TEUR 12.324).

Die Zinsaufwendungen beinhalten Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten von TEUR 17.200 (Vorjahr TEUR 33.044) und aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von TEUR 14.437 (Vorjahr TEUR 11.838).

Im Geschäftsjahr wurde ein Aufwand von TEUR 81 (Vorjahr TEUR 0) aus Ineffektivitäten innerhalb von Sicherungsbeziehungen (Cashflow Hedges) als Zinsaufwand erfasst.

36. Ertragsteuern

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

Ertragsteuern	2009 TEUR	2008 TEUR
Tatsächlicher Steueraufwand	-386	-572
Latente Steuern	-5.710	10.661
Gesamt	-6.096	10.089

Die Zusammensetzung der latenten Steuern ist nachfolgend dargestellt:

Latente Steuern laut Gewinn- und Verlustrechnung	2009 TEUR	2008 TEUR
Neubewertung Renditeliegenschaften	3.795	-704
Ansatz und Bewertung von Rückstellungen	65	-30
Aktivierung steuerliche Verlustvorträge	-7.265	8.477
Ansatz und Bewertung von Forderungen	-1.566	1.230
Ansatz und Bewertung Immobilien des Vorratsvermögens	-1.190	1.055
Ansatz und Bewertung von Verbindlichkeiten	1.061	215
Übrige	-610	418
Gesamt	-5.710	10.661

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis	2009 TEUR	2008 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	-25.148	-42.145
Erwartetes Steuerergebnis	8.118	13.486
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Fiktives Steuerergebnis aufgebener Geschäftsbereich	0	1.403
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	285	159
Nachträgliche Aktivierung bzw. Nichtaktivierung steuerlicher Verlustvorträge	-13.648	-1.886
Steuerfreie Erträge und nichtabzugsfähige Aufwendungen	-1.070	-3.360
Übrige	219	287
Tatsächliches Steuerergebnis	-6.096	10.089

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	2009 %	2008 %
Körperschaftsteuer	15,00	15,00
Solidaritätszuschlag	0,83	0,83
Gewerbsteuer	16,45	16,45
Gesamt	32,28	32,28

Die rechnerische Konzernsteuerquote für das Geschäftsjahr beträgt -24,2 Prozent (Vorjahr 23,9 Prozent). Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr latente Steuern von TEUR 801 (Vorjahr TEUR 5.149) erfolgsneutral erfasst.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von rund EUR 80,3 Mio. (Vorjahr rund EUR 41,3 Mio.) und zur Gewerbesteuer von rund EUR 72,7 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, die einen Zeitraum von fünf Jahren umfasst, steuerlich substantiell hinterlegt. Aus dieser Unternehmensplanung kann die Aktivierung latenter Steuern über das Volumen steuerbarer Umkehrungseffekte hinaus abgeleitet werden.

Der Gesamtbetrag nicht erfasster latenter Steuern, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen sowie Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, beträgt rund EUR 0,5 Mio. (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.



Alter Steinweg, Hamburg

37. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Kraftfahrzeugsteuern sowie Umsatzsteuernachzahlungen für Vorjahre.

38. Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich des Vorjahres

Die Position des Vorjahres setzte sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	0	7.404
Sonstige betriebliche Erträge	0	3
Aufwendungen für Dienstleistungen	0	-11.776
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-16
Ergebnis vor Steuern (EBT)	0	-4.385
Ertragsteuern	0	0
Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich	0	-4.385

Das Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich entfiel im Vorjahr in Höhe von TEUR -3.123 auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens und in Höhe von TEUR -1.262 auf Minderheiten.

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 (z.B. Wandelanleihen). Das Ergebnis je Aktie errechnet sich wie folgt:

	2009	2008
Konzernergebnis in TEUR	-29.166	-30.622
Anzahl ausgegebener Aktien	32.566.364	32.566.364
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	-0,90	-0,94
Verwässerungseffekt in TEUR	12	0
verwässertes Konzernergebnis in TEUR	-29.154	-30.622
Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	34.993.549	32.566.364
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	-0,83	-0,94

Die Wandelanleihe berechtigt Inhaber potenziell auf eine Wandlung in 2.427.185 Aktien, die in der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie zu einem Nenner in Höhe von 34.993.549 potentiellen Aktien entsprechend berücksichtigt werden.

Im Vorjahr entfiel das Ergebnis je Aktie von EUR -0,94 mit EUR -0,13 auf den aufgegebenen Geschäftsbereich und mit EUR -0,81 auf fortgeführte Geschäftsbereiche.

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	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Liquide Mittel laut Bilanz	6.840	5.880
Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten	-7.435	-2.109
Gesamt	-595	3.771

Weitere Zahlungsströme, die in der Kapitalflussrechnung in den Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit enthalten sind, ergeben sich wie folgt:

Zahlungsströme	2009 TEUR	2008 TEUR
Gezahlte Zinsen	-31.637	-44.882
Erhaltene Zinsen	6.308	16.972
Gezahlte Steuern	-421	-582
Erhaltene Steuern	353	11
Erhaltene Dividenden	0	73

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

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. Den in der Segmentberichterstattung dargestellten Werten liegen ausschließlich die Rechnungslegungsvorschriften der IFRS zugrunde.

Für das Wohnportfolio werden die Regionen Hamburg, Berlin (einschließlich Region Leipzig) 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 Aktivitäten 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 Vermietung und die Aufwendungen für Immobilienverkäufe abgezogen und die Neubewertungen hinzugezählt. Bei den Umsatzerlösen im Segment Gewerbe entfielen auf den größten Kunden im Geschäftsjahr 2009 Erträge von rund EUR 13,7 Mio. (Vorjahr rund EUR 13,6 Mio.). Das Ergebnis des Segments Dienstleistungen entspricht den Umsatzerlösen dieses Bereiches, da die diesbezüglichen Aufwendungen (im Wesentlichen Personalkosten) im Rahmen der internen Berichterstattung nicht einzeln erfasst werden.

Das Segmentvermögen umfasst die bilanziellen Buchwerte der den Segmenten zugeordneten Immobilien.

Angaben zu Finanzinstrumenten

Risiken durch Finanzinstrumente

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen im Wesentlichen das Zins-, Liquiditäts- und Kreditrisiko. 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 des Verhältnisses 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 (vor Minderheitenanteilen) verwendet.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. 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. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Eigenkapitalquote		
Eigenkapital (vor Minderheitenanteilen)	196.398	228.120
Bilanzsumme	801.421	842.287
Eigenkapitalquote in %	24,5	27,1

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 2009	Buchwert TEUR	davon im Anwendungsbereich von IFRS 7	Bewertungskategorie* TEUR	Zeitwert TEUR
Andere finanzielle Vermögenswerte	396	396	AfS	396
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.646	5.646	LaR	5.646
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	6.858	6.830	LaR	6.830
Liquide Mittel	6.840	6.840	LaR	6.840
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	17.935	0	LaR	0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	400.939	400.939	AmC	349.914
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	22.521	11.964	AmC	11.964
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	116.304	116.304	AmC	116.304
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.105	6.105	AmC	6.105
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	16.197	4.036	AmC	4.036
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	8.613	8.613	AmC	8.613

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

31. Dezember 2008	Buchwert TEUR	davon im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie* 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	LaR	5.880
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	7.331	1.711	LaR	1.711
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	407.980	407.980	AmC	397.638
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	13.018	8	AmC	8
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	130.062	130.602	AmC	130.602
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.603	8.603	AmC	8.603
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.494	3.780	AmC	3.780
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	1.961	192	AmC	192

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

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente können nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in (Bewertungs-) Stufen eingeordnet werden. Die Einordnung eines Finanzinstruments in eine Stufe erfolgt nach der Bedeutung seiner Inputfaktoren für seine Gesamtbewertung und zwar nach der niedrigsten Stufe, deren Berücksichtigung für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich ist. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach ihren Inputfaktoren:

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Die in der Konzernbilanz zum beizulegenden Zeitwert erfassten Finanzinstrumente (sowie die Angaben zu beizulegenden Zeitwerten von Finanzinstrumenten) beruhen allesamt auf Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2.

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 laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten

Neben den bereits dargestellten Zuschreibungen bzw. Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (vgl. Tz. 8, Teil der Kredite und Forderungen) und Forderungen gegen assoziierte Unternehmen (vgl. Tz. 34, Teil der Kredite und Forderungen) waren folgende Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten zu verzeichnen:

- Im Geschäftsjahr wurde aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert ein Bewertungsgewinn in Höhe von TEUR 155 (Vorjahr TEUR 0) ergebniswirksam als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst. Im Vorjahr wurden alle derivativen Finanzinstrumente als Sicherungsgeschäfte in Sicherungsbeziehungen genutzt, so dass ihre Wertentwicklung nicht ergebniswirksam erfasst wurde.
- Im Geschäftsjahr wurden nach der Effektivzinsmethode berechnete Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, in Höhe von TEUR 594 (Vorjahr TEUR 671) 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 347 (Vorjahr TEUR 624).

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. Tz. 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 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, allerdings in geringerem Umfang, 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 2009 wurden in den Tochterunternehmen Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft konservative

Zinsderivate (im Wesentlichen Payer-Swaps) mit einem Nominalvolumen von EUR 299,4 Mio. (Vorjahr EUR 316,9 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 Prozentpunkte unterstellt, so verschlechtert (verbessert) sich das Zinsergebnis wie folgt:

Zinssensitivitätsmessung	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Zinsergebnis des Geschäftsjahres	-25.329	-27.910
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristige Kredite in %	4,9	5,6
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristige Kredite in %	3,9	5,7
Veränderung des Zinsaufwands bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 0,5 %	-1.168	-901
Veränderung des Zinsaufwands bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5 %	1.168	901

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 Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Im Rahmen dieser Verträge werden variable gegen fixe Zinsen, die auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen berechnet werden, getauscht.

Zinssicherung	Grundgeschäft	Nominalvolumen		Zinssatz in %	Laufzeit in Jahren	Marktwert	
		2009 EUR	2008 EUR			2009 EUR	2008 EUR
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	20.000.000	4,410	8,4	-1.556.467	-1.312.317
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	20.000.000	4,800	7,4	-2.086.687	-1.893.189
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	20.000.000	4,805	4,7	-1.881.902	-1.632.962
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	30.000.000	30.000.000	4,545	7,4	-2.503.546	-2.149.229
Payer-Swap	Hamburg- Ottensen	8.134.500	8.280.700	4,745	2,4	-543.649	-464.927
Payer-Swap	Gewerbepaket	23.882.680	24.466.734	4,000	2,5	-1.180.484	-810.041
Payer-Swap	Gewerbepaket	2.686.028	2.919.650	4,000	2,5	-122.781	-87.098
Payer-Swap	Maximilian- Portfolio	9.490.316	9.694.190	4,450	5,7	-741.228	-609.533
Payer-Swap	Maximilian- Portfolio	10.908.358	11.192.615	4,818	7,0	-1.083.033	-981.655
Payer-Swap	Maximilian- Portfolio	0	9.000.000	4,680	0	0	-132.177
Payer-Swap	Moers	10.515.800	10.699.800	4,235	7,1	-685.323	-536.470
Payer-Swap	Wohn-Paket	28.897.500	29.387.500	4,430	2,7	-1.800.409	-1.453.405
Payer-Swap	Bärenpark	17.000.000	17.000.000	4,780	3,0	-1.274.861	-1.119.509
Cap	Wohn-Paket	1.000.000	1.000.000	4,430	2,7	579	295
Payer-Swap	Maximilian- Portfolio	9.000.000	0	2,830	3,9	-104.763	0
Payer-Swap	Südportfolio	20.000.000	20.000.000	4,740	0,5	-395.729	-558.898
Payer-Swap	Südportfolio	20.000.000	20.000.000	5,210	2,5	-1.610.650	-1.499.051
Payer-Swap	Südportfolio	17.884.256	18.503.795	5,100	4,5	-1.669.744	-1.553.840
Payer-Swap	VBL-Paket	0	5.000.000	3,610	0,0	0	-29.475
Payer-Swap	VBL-Paket	30.000.000	30.000.000	3,570	0,7	-598.648	-419.087
Summe		299.399.438	307.144.984	4,47	4,1	-19.839.323	-17.242.568

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

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

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Veränderung des Zeitwerts bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus von 0,5 %-Punkten	5.942	1.536
Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus von 0,5 %-Punkten	-5.942	-1.536

Die Veränderung der Bewertungen der Zinsderivate in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteuaspekten und unter der Annahme einer weiterhin bestehenden Effektivität der Sicherungsbeziehungen 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 verteilten 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 791

(Vorjahr TEUR 970). Finanzielle Vermögenswerte, die mehr als ein Jahr überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind, bestehen in Höhe von TEUR 3.145 (TEUR 3.862).

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 13,7 Mio. (Vorjahr rund EUR 13,6 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.

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Bürgschaften zugunsten assoziierter Unternehmen	505	2.970
Bürgschaften zugunsten von Gemeinschaftsunternehmen	0	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 und Kreditlinien bei Banken 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.

Restlaufzeit finanzieller Verbindlichkeiten	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	135.058	143.177
1 bis 5 Jahre	227.878	207.942
über 5 Jahre	185.025	200.046
Gesamt	547.961	551.165

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund EUR 16 Mio. (Vorjahr rund EUR 20 Mio.), innerhalb von mehr als einem aber weniger als fünf Jahren von rund EUR 31 Mio. (Vorjahr rund EUR 54 Mio.) und nach mehr als fünf Jahren von rund EUR 8 Mio. (Vorjahr rund EUR 27 Mio.).

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	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	19.316	24.282
über 5 Jahre	396	375
Gesamt	19.712	24.657

Zum Stichtag wurden finanzielle Vermögenswerte (liquide Mittel) von TEUR 2.130 (Vorjahr TEUR 1.000) als Sicherheit für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten kurzfristig verpfändet. Die liquiden Mittel werden während der Verpfändung marktüblich verzinst.

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.

Im Konzern bestehen Risiken aus der Einhaltung von einzuhaltenden Kreditklauseln (Financial Covenants) in Bezug auf einen zum Ende des Geschäftsjahres 2009 neu aufgenommenen Bankkredit über TEUR 10.000 sowie in Bezug auf

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 7.426 (Vorjahr TEUR 2.637). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

die ebenfalls zum Ende des Geschäftsjahres 2009 begebene Wandelanleihe über TEUR 12.500. Die Kreditvereinbarungen und Bedingungen der Wandelanleihe sehen im Hinblick auf den Verschuldensgrad der TAG Vorgaben vor. Insoweit bestehen Informationspflichten und Zustimmungserfordernisse. Im Falle einer Überschreitung dieser Vorgaben können diese Darlehen gekündigt werden. Der angesprochene Bankkredit sieht ferner eine Rückzahlungsverpflichtung für den Fall vor, dass Rechtsstreitigkeiten innerhalb des Konzerns eine bestimmte Größenordnung überschreiten sowie für den Fall einer Änderung des Gesellschafterkreises, der zu einem Kontrollwechsel führt.

Darüber hinaus wurden auf Ebene der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft Kredite über EUR 245,1 Mio. und auf Ebene der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft über EUR 31,0 Mio. aufgenommen, bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen.

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb des Konzerns die Auflagen aus den Kreditverträgen eingehalten, lediglich in einem Fall musste für einen Kredit mit einem Buchwert zum Stichtag von EUR 25,9 Mio. aufgrund einer nicht erreichten Deckungsquote eine zusätzliche Kreditsicherheit in Höhe eines Betrages von TEUR 75 als zusätzliche Sicherheit hinterlegt werden.

Sicherheiten

Der Konzern hält Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Sichteinlagen und Sparguthaben) von Mietern wie bereits im Vorjahr in Höhe von rund EUR 3,8 Mio. Die vertraglichen Bestimmungen sehen vor, dass die Mietsicherheiten in Höhe von höchstens einer 3-fachen Monatsmiete erbracht werden.

Der Konzern gewährt Gläubigern Sicherheiten in Form von liquiden Mitteln in Höhe von rund EUR 2,1 Mio. (Vorjahr rund EUR 3,4 Mio.), die der Besicherung noch zu erbringender Bauleistungen dienen.

Sonstige Angaben

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten bestehen, neben den bereits dargestellten Bürgschaften, wie im Vorjahr in Form von möglichen Kaufpreisanzahlungen in Zusammenhang mit Immobilien-erwerben in Höhe von TEUR 3.000. Zum Stichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Mieten Geschäftsräume	3.466	6.173
Übrige (z.B. Verwalterverträge, Leasing, Mietgarantien)	1.137	3.744
Gesamt	4.603	9.917

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 1.000 (Vorjahr TEUR 2.053) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 2.855 (Vorjahr TEUR 5.567) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von TEUR 748 (Vorjahr TEUR 2.297) hat eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Zum Stichtag bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen, die im Wesentlichen aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien resultieren, von rund EUR 149 Mio. (Vorjahr rund EUR 136 Mio.), die mit rund EUR 10 Mio. (Vorjahr rund EUR 4 Mio.) innerhalb eines Jahres, mit rund EUR 49 Mio. (Vorjahr rund EUR 40 Mio.) zwischen einem und fünf Jahren und mit rund EUR 90 Mio. (Vorjahr rund EUR 92 Mio.) nach mehr als fünf Jahren fällig werden.

Im Bereich der Gewerbeimmobilien sind in der Regel Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu zehn Jahren üblich. Dabei stehen den Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu. Vertragliche Mietanpassungsklauseln reduzieren in solchen Fällen regelmäßig das Marktrisiko einer längerfristigen Bindung.

Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

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

Geschäftsbeziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

- 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 31 (Vorjahr TEUR 194).

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 505 (Vorjahr 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 3) zzgl. Umsatzsteuer an diese Gesellschaft.

- An die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft wurden im Geschäftsjahr Honorare für Dienstleistungen im Bereich der Baubetreuung, Hausverwaltung und im Bereich Finanzbuchhaltung/Controlling von TEUR 691 (Vorjahr TEUR 8.902) zzgl. Umsatzsteuer berechnet. Die BV Steckelhörn GmbH & Co. KG hat das Eigentum an dem gewerblich genutzten Objekt Steckelhörn in Hamburg mit Kaufvertrag vom 1. September 2009 von der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft zu einem Kaufpreis, inklusive Anschaffungsnebenkosten, von TEUR 20.259 erworben.
- Mit der LARUS Asset Management GmbH bestanden im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungsbeziehungen in Form von Baubetreuungs- und Verwaltungstätigkeiten. Hieraus entstanden Erträge von TEUR 93 (Vorjahr TEUR 140) und Aufwendungen von TEUR 1.480 (Vorjahr TEUR 1.932).

Geschäftsbeziehungen mit sonstigen nahe-stehenden Personen und Unternehmen

- Herr Dr. Lutz R. Ristow, der Aufsichtsratsvorsitzende der TAG, erhielt im Geschäftsjahr ein Honorar für zusätzliche Leistungen außerhalb seiner Tätigkeit als Aufsichtsrat von TEUR 120 (Vorjahr TEUR 114).
- Die Banque Havilland S.A., Luxemburg, bei der Herr Dr. Lutz R. Ristow Mitglied des Aufsichtsrats ist, hat der TAG im Dezember 2009 einen Kredit über TEUR 10.000 gewährt. Der Kredit hat eine Laufzeit von drei Jahren, wird mit 5 Prozent p.a. verzinst und ist durch Verpfändung von Anteilen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen besichert.
- Die Noerr LLP, München, der das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Ronald Frohne nahe steht, erhielt im abgelaufenen Geschäftsjahr Honorare für Rechtsberatung in Höhe von TEUR 72 (Vorjahr TEUR 63).

- Zum Stichtag bestehen Darlehensverbindlichkeiten von TEUR 1.484 (Vorjahr TEUR 1.443) gegenüber der Immobilienkontor Leipzig GmbH, Leipzig, an der Mitglieder des Aufsichtsrats der TAG beteiligt sind. Die Verbindlichkeiten werden mit 7,5 Prozent verzinst.
- Die WH Vermögensverwaltungs GmbH, Düsseldorf, die dem Mitglied des Aufsichtsrats Herrn Rolf Hauschildt nahe steht, hat zu Gunsten der TAG unentgeltlich eine ergänzende Sicherheit für einen Bankkredit, der zum Stichtag TEUR 15.688 (Vorjahr TEUR 15.879) beträgt, gewährt. In erster Linie hat die TAG eigene Sicherheiten für den Kredit zur Verfügung gestellt.
- Die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, an der Mitglieder des Vorstands zu 0,5 Prozent beteiligt sind, erwarb im Geschäftsjahr 2009 von der Bau-Verein AG Anteile an der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft zu einem Kaufpreis von TEUR 969. Gegenüber der TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG bestehen zum Stichtag Forderungen aus Darlehen und dem laufenden Verrechnungsverkehr von TEUR 3.793 (Vorjahr TEUR 3.593), die mit 6 Prozent p.a. verzinst werden.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2009 innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von TEUR 450 (Vorjahr TEUR 421) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 375 (Vorjahr TEUR 380), Honorare für andere Bestätigungsleistungen von TEUR 58 (Vorjahr TEUR 35), Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr TEUR 0) und wie im Vorjahr von TEUR 6 für steuerliche Beratungsleistungen.

Personalstand

Im Konzern waren zum 31. Dezember 2009 insgesamt 119 (Vorjahr 126) Mitarbeiter angestellt. Im Jahresdurchschnitt waren 123 (Vorjahr 132) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt. Weiterhin wurden wie im Vorjahr durchschnittlich 14 Mitarbeiter als Hausmeister beschäftigt.

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB und Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2009 sind nachfolgend wiedergegeben:

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

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
- Banque Havilland S.A., Luxemburg (ab 10. Juli 2009)

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

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
- TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München
- AGICOA, Genf, Schweiz
- CAB, Kopenhagen, Dänemark

Herr Rolf Hauschildt, Kaufmann, Düsseldorf

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

Herr Rolf Elgeti, Kaufmann, Potsdam (bis 30. Mai 2009)

- treveria plc, Isle of Man, Großbritannien

Herr Andrés Cramer, Kaufmann, Hamburg (seit 27. August 2009)

- The Event People AG, Köln (Vorsitzender)

Vorstand

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB und Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2009 stellen sich wie folgt dar:

Herr Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender, Potsdam (seit 1. Juni 2009)

- treveria plc, Isle of Man, Großbritannien
- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender, ab 24. Juni 2009)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender; ab 30. Juni 2009)

Herr Hans-Ulrich Sutter, Finanzvorstand, Berlin

- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (ab 26. Mai 2009)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (ab 30. Juni 2009)

Herr Andreas Ibel, Vorstandsvorsitzender, Hamburg (bis 30. Juni 2009)

- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender, bis 24. Juni 2009)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (bis 30. Juni 2009)

Herr Erhard Flint, Vorstand Neubau, Bestandsentwicklung und Vertrieb, Hamburg (bis 31. März 2009)

- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (bis 30. Juni 2009)

Gesamtbezüge des Vorstands und Aufsichtsrats

Die Bezüge des Vorstands belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 2.473 (Vorjahr TEUR 860) und teilen sich wie folgt auf:

	Fixe Vergütung*	Variable Vergütung	Abfindung
Rolf Elgeti	TEUR 167 (Vorjahr TEUR 0)	TEUR 370 (Vorjahr TEUR 0)	TEUR 0 (Vorjahr TEUR 0)
Hans-Ulrich Sutter	TEUR 271 (Vorjahr TEUR 180)	TEUR 250 (Vorjahr TEUR 0)	TEUR 0 (Vorjahr TEUR 0)
Andreas Ibel	TEUR 148 (Vorjahr TEUR 338)	TEUR 0 (Vorjahr TEUR 0)	TEUR 645 (Vorjahr TEUR 0)
Erhard Flint	TEUR 284 (Vorjahr TEUR 342)	TEUR 0 (Vorjahr TEUR 0)	TEUR 338 (Vorjahr TEUR 0)

* einschließlich steuerlich zu berücksichtigende Nebenleistungen.

Die Vergütungen von Herrn Ibel und Herrn Flint erfolgten zum Teil auch über die Tochtergesellschaften Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft bzw. Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH. Die für Herrn Flint ausgewiesene Abfindung wurde im Geschäftsjahr 2010 ausgezahlt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 39 (Vorjahr TEUR 165).

Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG

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

- Nach § 21 WpHG zeigte uns die Ratio Asset Management LLP, London, Großbritannien, an, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TAG die Schwelle von 5 Prozent unterschritten hat und zum 20. Februar 2009 bei 4,85 Prozent liegt. Die Stimmrechte werden der Ratio Asset Management LLP von The Ratio European Fund, George Town, Cayman Islands, in Höhe von 4,40 Prozent und von The Ratio Value Fund in Höhe von 0,45 Prozent zugerechnet. Eine Aktualisierung der Beteiligungshöhe von Seiten Ratio Asset Management LLP sowie The Ratio European Fund ging bei der TAG im März 2009 ein, hiernach halten die mitteilenden Unternehmen mit Wirkung zum 27. Februar 2009 eine Beteiligung von 2,90 Prozent.
- Der TAG wurde darüber hinaus mitgeteilt, dass Herr Dr. Lutz R. Ristow am 23. Februar 2009 die Beteiligungshöhe von 3 Prozent überschritten hat und bei 3,11 Prozent liegt. Stimmrechte werden hierbei in Höhe von 1,47 Prozent von einem Tochterunternehmen zugerechnet. Gleichzeitig wurde von Herrn Dr. Lutz R. Ristow klarstellend in Bezug auf eine Kapitalerhöhung der TAG im Jahr 2006 gemeldet, dass im Rahmen dieser Kapitalerhöhung die Beteiligungshöhe zum 8. Juni 2006 die Schwellen von 5 Prozent und 3 Prozent unterschritten hat und zum damaligen Zeitpunkt 2,69 Prozent betrug. Stimmrechte wurden ebenfalls in Höhe von 1,47 Prozent von einem Tochterunternehmen zugerechnet.
- Die IP Concept Management S.A., Luxemburg, meldete zum 22. April 2009 eine Schwellenunterschreitung von 5 Prozent auf eine Beteiligung von 4,77 Prozent. Hierbei wurden Stimmen in Höhe von 4,50 Prozent von dem rechtlich selbständigen Sondervermögen (Investmentfonds) FvS Strategie SICAV-Multiple Opportunities sowie 0,27 Prozent der Stimmrechte von dem rechtlich selbständigen Sondervermögen (Investmentfonds) Vermögenswachstum Global Funds 1 zugerechnet. Zum 28. Juli 2009 betrug die Beteiligungshöhe der IP Concept Management S.A. über die vollständig zugerechneten Stimmen des rechtlich selbständigen Sondervermögens (Investmentfonds) FvS Strategie SICAV Multiple Opportunities 5,08 Prozent. Am 21. Oktober wurde die Schwelle von 5 Prozent wiederum unterschritten und die Beteiligungshöhe von IP Concept Management S.A. betrug 4,77 Prozent. 4,47 Prozent wurden hierbei von dem rechtlich selbständigen Sondervermögen (Investmentfonds) FvS Strategie SICAV Multiple Opportunities zugerechnet. Zum Jahresende am 14. Dezember 2009 wurde die Beteiligungshöhe der IP Concept Fund Management S.A. an der TAG mit 5,02 Prozent gemeldet. Davon sind 4,63 Prozent der Stimmrechte dem rechtlich selbständigen Sondervermögen (Investmentfonds) FvS Strategie SICAV Multiple Opportunities zuzurechnen.

- Die THSP Limited, London, Großbritannien, hat der TAG am 10. März 2009 gemeldet, dass zum 8. August 2006 eine Beteiligungshöhe von 11,515 Prozent bestand. Davon wurden 6,63 Prozent der Stimmen direkt durch den St. James's Place Greater European Progressive Unit Trust, London, Großbritannien, gehalten und zugerechnet. Zum 28. Februar 2007 bestand eine Beteiligung in Höhe von 16,365 Prozent. Davon wurden wiederum 6,63 Prozent der Stimmen direkt durch den St. James's Place Greater European Progressive Unit Trust gehalten. Darauf folgend hat die THSP Limited der TAG gemeldet, dass am 31. März 2008 ihr Stimmrechtsanteil 0 Prozent betrug. Gleichzeitig hat auch die Taube Hodson Stonex Partners Limited, London, Großbritannien, im März 2009 der TAG mitgeteilt, dass zum 31. März 2008 der Anteil am Unternehmen auf 0 Prozent gefallen war. Dafür hat die Taube Hodson Stonex Partners LLP, London, Großbritannien, eine Beteiligungshöhe von 16,77 Prozent an der TAG zum 31. März 2008 gemeldet. Der St. James's Place Greater European Progressive Unit Trust hält hiervon nach wie vor direkt 6,63 Prozent der Stimmen. Am 22. Juli 2009 meldet Taube Hodson Stonex Partners LLP, London, Großbritannien, eine Beteiligungshöhe an der TAG von 13,37 Prozent. Der St. James's Place Greater European Progressive Unit Trust hält wiederum 6,63 Prozent.
- Ein weiterer Aktionär hat an die TAG eine Schwellenüberschreitung gemeldet. Herr Jonathan Chenevix-Trench, London, Großbritannien, hält zum 17. Juni 2009 einen Stimmrechtsanteil in Höhe von 3,06 Prozent.
- Schließlich wurde durch The European Asset Value Fund, Luxemburg, an die TAG am 9. Oktober 2009 eine 5 Prozent Schwellenunterschreitung und eine Beteiligungshöhe von 4,89 Prozent zum 12. Mai 2006 im Rahmen einer damaligen Kapitalerhöhung der TAG gemeldet. Die Gesamtheit der Stimmen in Höhe von 4,89 Prozent werden von The European Asset Value Fund für einen nicht benannten Dritten gehalten und zugerechnet.

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.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bereits mit Wirkung zum 1. Januar 2010 wurde die Beherrschung über nahezu 100 Prozent der Gesellschaftsanteile der Ostara Alpha S.a.r.l. mit Sitz Luxemburg erlangt. Wesentlicher Vermögenswert dieser Gesellschaft ist ein inländisches Wohnimmobilienportfolio im Wert von rund EUR 47 Mio.

Der Unternehmenserwerb erfolgte gegen Ausgabe von 2.418.182 neuer Aktien, die aus dem genehmigten Kapital stammen, durch eine Barkomponente von rund EUR 4,5 Mio. sowie durch die Übernahme der in dieser Gesellschaft vorhandenen Bankverbindlichkeiten von rund EUR 26 Mio. Die Aktien hatten zum Erwerbszeitpunkt einen Marktwert von rund EUR 11,2 Mio.

Aufgrund der Tatsache, dass das erworbene Unternehmen nicht nach IFRS bilanziert, sind verlässliche Angaben zu den

einzelnen Bestandteilen des erworbenen Nettovermögens noch nicht verfügbar. Vorläufige Modellrechnungen zur Indikation der Kaufpreisallokation signalisieren jedoch einen Überschuss des erworbenen Anteils an dem beizulegenden Nettozeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten des erworbenen Unternehmens über die Anschaffungskosten.

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien erhöhen sich in der Folge der Kapitalerhöhung durch die Eintragung der zugrunde liegenden Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister der TAG im März 2010 auf EUR 34.984.546,00 bzw. 34.984.546 Stück. Die Angaben zum Ergebnis je Aktie bedürfen aus dieser Transaktion keiner Anpassung.

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 30. März 2010



Rolf Elgeti

Hans-Ulrich Sutter



Hummelsbütteler Kirchenweg, Hamburg

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der TAG Immobilien AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 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 31. März 2010

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michels, Wirtschaftsprüfer
Thiel, Wirtschaftsprüfer

Finanzkalender der TAG



Zehlendorf, Berlin

21. April	Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2009
12. Mai	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 1. Quartal 2010
25. Juni	Hauptversammlung 2010 in Hamburg
10. August	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2010
09. November	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2010

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 Gewerbe Immobilien- Aktiengesellschaft

Steckelhörn 5
20457 Hamburg
Telefon +49 40 380 32-400
Telefax +49 40 380 32-411

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.



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