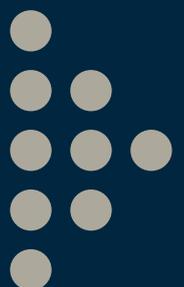




TAG Immobilien AG

**Jahresabschluss 2008**



# Lagebericht und Jahresabschluss 2008 nach HGB der TAG Immobilien AG, Hamburg

## **Inhaltsübersicht**

Lagebericht	03
Jahresabschluss	
Bilanz	21
Gewinn- und Verlustrechnung	23
Anhang	24
Bestätigungsvermerk	35

# **TAG Immobilien AG Hamburg**

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008**

### **1. Überblick**

Für die TAG Immobilien AG (nachfolgend TAG) war das zurückliegende Geschäftsjahr 2008 von gegenläufigen Entwicklungen gekennzeichnet. Während das operative Geschäft innerhalb des Konzerns verbessert werden konnte, was sich sowohl bei den Mieterlösen zeigt, die ausweislich des IFRS-Konzernabschlusses von € 38,0 Mio. in 2007 auf € 54,2 Mio. in 2008 um 43% gesteigert werden konnten, als auch beim Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung, das um 52% von € 22,5 Mio. auf € 34,3 Mio. zulegen konnte, beendete die TAG das Geschäftsjahr 2008 im Konzern mit einem Verlust. Ursache für die Verluste sind – insbesondere vor dem Hintergrund der weltweiten Wirtschaftskrise – erhebliche negative, nicht zahlungswirksame Marktwertveränderungen aus Neubewertungen von Immobilien und Beteiligungen. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beläuft sich im Konzern auf € -42,1 Mio. nach € 29,0 Mio. Ende 2007. Das Konzernergebnis beträgt € -30,6 Mio. nach € 16,4 Mio. zum Geschäftsjahresende 2007.

Im Jahresabschluss nach HGB erzielte die Gesellschaft demgegenüber einen Jahresüberschuss von € 3,7 Mio. nach einem Gewinn von € 3,5 Mio. im Vorjahr. Der Jahresüberschuss resultiert dabei maßgeblich aus den auf € 6,1 Mio. (Vorjahr: € 5,4 Mio.) gestiegenen Zinserträgen, die überwiegend gegenüber verbundenen Unternehmen erzielt wurden.

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

Im Jahresabschluss der TAG beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 90% nach 95% zum 31. Dezember 2007. Die Bilanzsumme stieg im Jahresabschluss von € 256,0 Mio. auf € 270,6 Mio. Ursache für den Anstieg der Bilanzsumme waren im Wesentlichen neu aufgenommene Bankkredite, die an verbundenen Unternehmen zur Finanzierung von Immobilien erwerben weitergereicht wurden.

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

### **2. Der TAG-Konzern**

#### **a) Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur**

Die TAG ist die Holding eines diversifizierten, klar strukturierten Immobilienkonzerns. Die Aktivitäten der Gesellschaft sind auf die deutschen Metropolregionen mit Wachstumspotenzial ausgerichtet, wie zum Beispiel Hamburg, Berlin und München. Der Firmensitz befindet sich in Hamburg. Niederlassungen bestehen in Berlin und München. Die Konzernstruktur der TAG gliedert sich über ihre Teilkonzernbereiche auf die Geschäftsfelder Wohnen und Gewerbe. Daneben werden vom TAG-Konzern noch Dienstleistungen rund um die Immobilie als Ergänzung des Geschäftsspektrums angeboten, die allerdings nicht zum Kerngeschäft gehören.

Die börsennotierte Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (nachfolgend Bau-Verein) fokussiert sich innerhalb des TAG Konzerns auf den Bereich der Wohnimmobilien. Die Aktivitäten im Bereich der Gewerbeimmobilien sind in der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (nachfolgend TAG Gewerbe) gebündelt. Diese Gesellschaft hat seit Juni 2007 den Pre-REIT-Status. Den Dienstleistungsbereich bildet die Larus Asset Management GmbH ab, die innerhalb des Konzerns umfassende Serviceleistungen rund um die Immobilie anbietet. Der Tätigkeitsbereich umfasst die gewerbliche Immobilienbewirtschaftung sowohl für eigene Objekte als auch für Dritte. Die 1992 als B.u.P. Projektmanagement GmbH gegründete Gesellschaft besteht seit Ende 2007 als Joint Venture mit der HSH Real Estate AG und der TAG und firmiert seit Herbst 2008 unter Larus Asset Management GmbH.

## **b) Strategie und Ziele**

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

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

## **c) Fokus Bestandshaltung und Asset Management**

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

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

#### **d) Unternehmenssteuerung**

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

### **3. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

#### **a) Gesamtwirtschaftliche Lage**

##### Die Finanzmarktkrise und ihre Auswirkungen

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

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

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

##### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklung des BIP

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

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

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

## **b) Finanzierungsmarkt/Zinsen**

Die Weltwirtschaft erlebt gerade einen historisch einmaligen Einbruch der Nachfrage mit stetig sinkenden Preisen. Viele Ökonomen sehen die akute Gefahr einer sich selbst verstärkenden Abwärtsspirale aus Deflation, steigenden Schulden und neuen Problemen im Finanzsektor. Ungewiss ist, ob die von Politik und Notenbanken auf den Weg gebrachten Konjunkturprogramme diese Entwicklung stoppen können. Gleichzeitig gerät die Zentralbank in einen Liquiditätsengpass, da die Banken nicht offensiv auf die Zinssenkungen und Liquiditätsspritzen reagieren und Wirtschaft und Betriebe nicht im ausreichenden Maße mit Krediten unterstützen. Der Druck auf die Europäische Währungsunion wächst, da Staat und Unternehmen ihre Schuldenlast nur durch die Entwertung der Währung reduzieren können und dies wiederum unmittelbar in die Inflation führt. Anfang 2009 ist die Inflation eher rückläufig, was Experten vor allem auf die gesunkenen Energiepreise zurückführen. Ein Fass Öl kostete Anfang 2009 nur noch 49 US-Dollar – das sind rund 100 US-Dollar weniger als im Juli 2008. Der Ölpreisrekord hatte die Inflationsrate damals auf den Höchststand von 4% getrieben. (Quelle: Eurostat am 15. Januar / Handelsblatt: 12. Januar 2009; Feb. 2009).

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

## **c) Entwicklung der Immobilienbranche**

### Gewerbeimmobilien

Der Büroflächenvermietungsumsatz in den großen deutschen Städten wie Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart verzeichnet in 2008 laut Atisreal einen Rückgang um 5,2% auf 3,5 Mio. qm. Im Gegensatz zu den vergangenen Jahren war gerade das vierte Quartal sehr schwach. Für 2009 wird mit einem Rückgang auf das Niveau von 2005 gerechnet. Bei den Spitzenmieten wurde - mit Ausnahme von Berlin, Frankfurt und Leipzig - im Durchschnitt ein Anstieg von 4% festgestellt. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Mieten ihre Höchststände erreicht haben und ab dem zweiten Halbjahr 2009 möglicherweise sinken werden. (Quelle: IZ, 7. Januar 2009)

Trotz dieser negativen Aussichten sind die deutschen Bürozentren relativ stabil und von der bevorstehenden europaweiten Rezession vergleichsweise weniger stark betroffen, als die europäischen Nachbarländer. So prognostiziert eine Untersuchung der Deutsche-Bank-Tochter Rreef einen Rückgang der Bürospitzenmieten in London, Madrid und Dublin bis 2010 gegenüber 2007 um zweistellige Prozentsätze, während diese sich in den deutschen Metropolen Hamburg, Frankfurt und München voraussichtlich nur um 5% reduzieren werden. (Quelle: IZ, 7. Januar 2009)

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

Hinsichtlich der Preise von Gewerbeimmobilien ist davon auszugehen, dass sich Top-Objekte in guten Lagen der Bürometropolen und mit einer erstklassigen Ausstattung behaupten werden. Bei zweitklassigen Immobilien in B-Lagen hingegen, die zudem noch unter dem Druck der Banken in den nächsten Jahren verkauft werden müssen, müsse mit Preisabschlägen bis zu 50% gegenüber dem Preisniveau von 2007 gerechnet werden. Darüber hinaus könne die Zahl der Notverkäufe signifikant ansteigen. (Quelle: Welt online, 15. Januar 2009; Handelsblatt, 10. Januar 2009)

### Wohnimmobilien

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

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

#### **d) Rechtliche Rahmenbedingungen**

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

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

#### **4. Bilanzierungsgrundlagen**

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

#### **5. Ertragslage**

##### **a) Operative Entwicklung**

Die Entwicklung in der TAG selbst verlief im Geschäftsjahr 2008 positiv. Der Jahresüber-schuss erhöhte sich im Jahresabschluss nach HGB gegenüber 2007 auf € 3,7 Mio. Maßgeb-lich hierfür waren neben den gestiegenen Zinserträgen auch ein Rückgang der Löhne und Gehälter um € 1,4 Mio. und die unter den Erträgen aus Beteiligungen ausgewiesene Ge-winnausschüttung des Bau-Vereins in Höhe von € 1,7 Mio. gegenüber € 0,4 Mio. Beteili-gungserträgen im Vorjahr.

##### **b) Umsatz- und Ergebnisentwicklung**

Die Umsatzerlöse der TAG, die im Wesentlichen aus der Vermietung von Immobilien im Te-gernseer Tal resultieren, erhöhten sich um € 0,2 auf € 0,3 Mio. Die Erhöhung resultiert aus Nutzungsentgelten der Tochtergesellschaft Tegernsee Bahn-Betriebsgesellschaft mit be-schränkter Haftung (im Folgenden TBG).

Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen um € 5,2 Mio. auf € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 5,5 Mio.) zurück. Die hohen sonstigen betrieblichen Erträge des Vorjahres resultierten primär aus dem Gewinn aus der konzerninternen Veräußerung von 94% der Geschäftsanteile der TBG zu einem Preis in Höhe von € 4,5 Mio. an die Kraftverkehr Tegernsee Immobilien GmbH.

### **c) Personalaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen**

Der Personalaufwand auf TAG reduzierte sich auf € 1,2 Mio. gegenüber € 2,6 Mio. im Vorjahr. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf reduzierte gewinnabhängige Tantiemen auf Basis des Ergebnisses vor Ertragsteuern im IFRS-Konzernabschluss zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen auf € 2,6 Mio. (Vorjahr: € 3,5 Mio.) zurück. Maßgeblich für die höheren Vorjahresaufwendungen waren erhöhte Rechts- und Beratungskosten sowie Aufwendungen für Investor Relations.

### **d) Zinsergebnis und Abschreibungen auf Finanzanlagen**

Das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag erhöhte sich auf € 5,6 Mio. (Vorjahr: € 5,0 Mio.). Insbesondere durch die Vergabe weiterer Kredite an die Tochterunternehmen erhöhte sich planmäßig das Volumen der verzinslichen Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

### **e) Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und Jahresüberschuss**

Das Unternehmen konnte im Geschäftsjahr 2008 sein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auf € 3,8 Mio. (Vorjahr: € 3,6 Mio.) verbessern.

Die TAG erzielte im Geschäftsjahr 2008 einen Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von € 3,8 Mio. nach einem Jahresüberschuss von € 3,6 Mio. in 2007.

## **6. Finanz- und Vermögenslage**

### **a) Bilanz**

Das Bilanzvolumen erhöhte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2008 auf € 270,6 Mio. von € 256,0 Mio. Ende 2007. Die Eigenkapitalquote verringerte sich auf sehr hohem Niveau im Geschäftsjahr 2008 geringfügig auf 90% im Vergleich zum Vorjahr mit 95%. Das Eigenkapital stieg von € 243,8 Mio. Ende 2007 auf € 244,3 Mio. Ende 2008.

Die Rückstellungen und Verbindlichkeiten erhöhten sich von € 12,1 Mio. auf € 26,3 Mio. in 2008. Hierbei war vor allem der überproportional starke Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von € 8,6 Mio. zum 31. Dezember 2007 auf € 25,4 Mio. in 2008 maßgeblich.

Das Anlagevermögen erhöhte sich von € 113,2 Mio. auf € 128,2 Mio. in 2008. Bei den Sachanlagen handelte es sich um die eigenen Grundstücke im Tegernseer Tal und die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Bei den Finanzanlagen handelte es sich im Wesentlichen um die Beteiligungen an der TAG Gewerbe und am Bau-Verein.

Das Umlaufvermögen ging leicht von € 142,6 Mio. in 2007 auf € 142,4 Mio. in 2008 zurück. Dabei erhöhten sich die Forderungen gegenüber verbundener Unternehmen von € 124,2 Mio. in 2007 auf € 141,1 Mio. in 2008. Die Erhöhung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen resultierte im Wesentlichen aus weiteren Darlehensausreichungen an die TAG Gewerbe für den Erwerb von Immobilien.

Durch die an verbundene Unternehmen ausgereichten Darlehen reduzierten sich auch die liquiden Mittel von € 11,9 Mio. in 2007 auf € 0,3 Mio. in 2008.

## **b) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die Bilanzsumme der TAG ist im Jahresabschluss von € 256,0 Mio. auf € 270,6 Mio. gestiegen, was im Wesentlichen auf erhöhte Forderungen gegen verbundene Unternehmen und erhöhte Bankkredite zurückzuführen ist. Die Ertragslage des Konzerns hat sich mit einem Konzernergebnis von € -30,6 Mio. nach einem Ergebnis von € 16,5 Mio. im Vorjahr marktbedingt verschlechtert. Dagegen konnte das Ergebnis im Jahresabschluss im Vergleich zum Vorjahr leicht gesteigert werden. Die Voraussetzungen für ein weiteres Wachstum wurden geschaffen. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist solide finanziert.

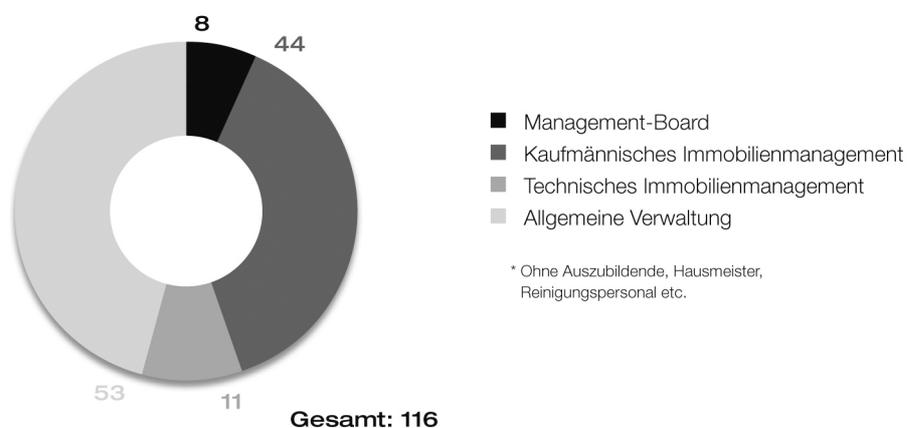
## **7. Mitarbeiter**

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

In 2008 waren im Konzern insgesamt 11 Auszubildende im Konzern beschäftigt. Die Anzahl der Mitarbeiter (ohne Auszubildende, Hausmeister und Reinigungspersonal) per 31. Dezember 2008 nach Funktionen stellt sich wie folgt dar:

## Anzahl der Mitarbeiter per 31. Dezember 2008\* nach Funktionen



Die TAG selbst beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres wie im Vorjahr 4 Mitarbeiter.

### 8. Vergütungsbericht

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

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

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

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

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

## **9. Übernahmerechtliche Angaben (gemäß § 289 Abs. 4 HGB)**

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

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

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 30. Juni 2006 wurde der Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 29. Juni 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von € 6.278.182,00 durch Ausgabe von bis zu 6.278.182 Stückaktien zu erhöhen.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschlussfassung vom 15. Juni 2007 ermächtigt, bis zum 14. Dezember 2008 für bestimmte Zwecke eigene Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden Betrag am Grundkapital von höchstens € 3.256.636,00 mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je € 1,00 zu erwerben.

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 5. Juli 2005 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 30. Juni 2010 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 50 Mio. mit einer Laufzeit von längstens 10 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 € 3.424.463,00 nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen zu gewähren.

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

Der Aufsichtsrat ernennt eines der Vorstandmitglieder zum Vorsitzenden des 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 Satz 2 AktG eine Mehrheit von 75% des vertretenen Grundskapitals erforderlich.

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

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

## **10. Risikobericht**

### **a) Risikomanagementsystem**

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

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

## **i. Risikoidentifikation**

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

## **ii. Branchenrisiken**

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

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

## **b) 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.

## **i. 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 Markts 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 Konjunkturzyklik als auch von langjährigen Strukturverschiebungen gewisse Risiken aus. Hinsichtlich der europäischen Konjunktur erwarten viele Wirtschaftsforscher für 2009 eine erneute Abschwächung des Wirtschafts- und Beschäftigungswachstums aufgrund der jüngeren Finanzmarkturbulenzen, der Probleme am US-Wohneigenheimmarkt, des gestiegenen Euro-Wechselkurses und der gegebenenfalls steigenden Ölpreise.

Die dynamischen Ballungszentren, die im Fokus der TAG-Strategie stehen, werden die Folgen des demografischen Wandels – anders als periphere Standorte – kaum zu spüren bekommen, so dass das demografische Risiko für die TAG aus 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.

## **ii. Regulatorische und politische Risiken**

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

## **iii. Vermietungsrisiken**

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

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

## **iv. Unternehmensstrategische Risiken**

Das hauptsächliche unternehmensstrategische Risiko wird von der TAG im Transaktionsrisiko gesehen. Aufgrund der Finanzmarktkrise und der verschärften Finanzierungsbedingungen ist der Transaktionsmarkt nahezu zum Erliegen gekommen. Sollten sich in 2009 für die TAG Akquisitionsgelegenheiten ergeben, bestehen bei großvolumigen Portfolien 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 Diligences und die Erstellung risikoorientierter Planungsrechnungen, die laufend und zeitnah fortgeschrieben und angepasst werden.

## **v. Leistungswirtschaftliche Risiken**

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

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

## **vi. 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.

### **vi.a. Kreditrisiko**

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

### **vi.b. Liquiditätsrisiko**

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

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

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

#### **vi.c. Zinsrisiko**

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

Der TAG Konzern nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Zum 31. Dezember 2008 bestehen in den Tochterunternehmen Bau-Verein und TAG Gewerbe konservative Zinsderivate (hauptsächlich Payer-Swaps) mit einem Volumen von rund € 381 Mio. Payer Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen.

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

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

#### **vi.d. Währungsrisiko**

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

#### **vii. 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 im Jahresabschluss Rückstellungen in angemessener Höhe gebildet.

### **xiii. 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.

### **ix. Rechtliche Risiken**

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

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

### **x. Sonstige Risiken**

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

### **c. Gesamteinschätzung**

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

## **11. Nachtragsbericht**

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

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

## **12. Ausblick**

### **a) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

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

### **b. Erwartete Ertragslage / Chancen**

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

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

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

Hamburg, den 2. April 2009



Andreas Ibel



Hans-Ulrich Sutter



## PASSIVA

	€	31.12.2008 €	31.12.2007 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		32.566.364,00	32.566.364,00
II. Kapitalrücklage		207.306.040,27	207.306.040,27
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	46.016,27		46.016,27
2. Andere Gewinnrücklagen	<u>480.615,37</u>	526.631,64	480.615,37
IV. Bilanzgewinn		<u>3.895.559,08</u>	<u>3.482.447,02</u>
Summe Eigenkapital		244.294.594,99	243.881.482,93
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	184.694,73		33.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>368.520,45</u>	553.215,18	1.652.103,73
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.385.820,06		8.601.084,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	325.004,35		176.330,68
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.941,37		0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>43.748,58</u>	25.765.514,36	1.629.570,69
- davon aus Steuern € 40.093,09 (€ 1.625.147,75)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		8.923,93	12.175,66
		<u>270.622.248,46</u>	<u>255.985.747,69</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

TAG Immobilien AG, Hamburg

	2008 €	2007 €
1. Umsatzerlöse	254.219,47	71.337,42
2. Sonstige betriebliche Erträge	294.570,00	5.506.791,04
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.036.668,75	-2.440.129,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-180.916,15</u>	<u>-186.729,15</u>
- davon für Altersversorgung € -144.637,97 (€ -149.132,35)		
	-1.217.584,90	-2.626.858,61
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-24.089,99	-22.753,40
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.727.650,79	-3.538.209,65
6. Erträge aus Beteiligungen	1.657.377,17	350.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen € 1.657.377,17 (€ 350.000,00)		
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.098.515,53	5.395.666,86
- davon aus verbundenen Unternehmen € 5.773.018,41 (€ 4.626.817,30)		
8. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	12.194,03	32.201,32
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-1.232.369,56
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-526.489,20</u>	<u>-362.135,40</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.821.061,32	3.573.670,02
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-150.694,86	0,00
13. Sonstige Steuern	<u>-618,00</u>	<u>-91.223,00</u>
14. Jahresüberschuss	3.669.748,46	3.482.447,02
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.482.447,02	0,00
16. Ausschüttung	<u>-3.256.636,40</u>	<u>0,00</u>
17. Bilanzgewinn	<u>3.895.559,08</u>	<u>3.482.447,02</u>

## **TAG Immobilien AG Hamburg**

### **Anhang für das Geschäftsjahr 2008**

#### **Grundsätze der Rechnungslegung**

##### **Grundlagen**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 der TAG Immobilien AG, Hamburg, (vormals firmierend als „TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft“ mit Sitz in Tegernsee) wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Beachtung des Aktiengesetzes erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Angaben im Anhang sind zum Teil in Tausend Euro (T€) dargestellt. Bei Abweichungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung handelt es sich um Rundungsdifferenzen.

##### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen, angesetzt.

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, gemindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden linear entsprechend den steuerlichen Höchstsätzen vorgenommen.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten unter € 150,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zwischen € 150,00 und € 1.000,00 wurden in einen Sammelposten eingestellt und werden im Berichtsjahr und in den folgenden vier Jahren linear abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert abzüglich erforderlicher Abschreibungen und Wertberichtigungen angesetzt.

Liquide Mittel sind zum Nennwert ausgewiesen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

## Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	<b>Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>			
	01.01.2008	Zugänge	Abgänge	31.12.2008
	T€	T€	T€	T€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Konzessionen und Lizenzen	4	9	-	13
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke	453	-	-	453
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	244	8	-	252
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1	-	1	-
	698	8	1	705
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.617	20.000	30	145.587
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.200	-	10.200	-
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1	-	1	-
	135.818	20.000	10.231	145.587
<b>Gesamt</b>	<b>136.520</b>	<b>20.017</b>	<b>10.232</b>	<b>146.305</b>

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
1.1.2008	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
3	2	-	-	5	8	1
409	1	-	-	410	43	44
183	21	-	-	204	47	61
-	-	-	-	-	-	1
592	22	-	-	614	90	106
17.439	-	-	-	17.439	128.148	108.178
5.200	-	5.200	-	-	-	5.000
-	-	-	-	-	-	1
22.639	-	5.200	-	17.439	128.148	113.179
23.234	24	5.200	-	18.058	128.246	113.286

## 2. Forderungen

Sämtliche Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

## 3. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2008 wie im Vorjahr T€ 32.566 und ist eingeteilt in 32.566.364 stimmgerechtgleiche, nennwertlose Stückaktien. Veränderungen im Laufe des Geschäftsjahres waren nicht zu verzeichnen. Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 29. Juni 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von T€ 6.278 durch Ausgabe von bis zu 6.278.182 Stückaktien zu erhöhen.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

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

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

#### **4. Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Tantiemen von T€ 107 (Vorjahr T€ 1.350), für erwartete Nachzahlungen aufgrund einer steuerlichen Betriebsprüfung von T€ 26 (Vorjahr T€ 117), für die Erstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie der Steuererklärungen von T€ 98 (Vorjahr T€ 93), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von T€ 106 (Vorjahr T€ 69), für Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder von T€ 11 (Vorjahr T€ 14) sowie Urlaubsrückstellungen von T€ 20 (Vorjahr T€ 9).

#### **5. Verbindlichkeiten**

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 15.879 (Vorjahr T€ 0) sind durch Verpfändung von Aktien besichert.

#### **6. Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die TAG hat verschiedene Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen sowie zugunsten von Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, übernommen. Die dadurch abgesicherten Verbindlichkeiten belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt T€ 180.054 (Vorjahr T€ 164.561). Von den abgesicherten Verbindlichkeiten werden T€ 76.254 (Vorjahr T€ 0) durch Patronatserklärungen besichert.

Darüber hinaus existieren Grundschulden in Höhe von T€ 0 (Vorjahr T€ 2.800), die der Absicherung von Darlehensverbindlichkeiten verbundener Unternehmen dienen.

Ferner bestehen zum 31. Dezember 2008 Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Kaufverträgen für Software mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr von T€ 858 (Vorjahr T€ 602) und mit einer Laufzeit von bis zu fünf Jahren von T€ 297 (Vorjahr T€ 408) mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren von T€ 0 (Vorjahr T€ 295).

## **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **1. Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse wurden sämtlich im Inland erzielt und setzen sich aus Mieten und Pachten aus Immobilien im Raum Tegernsee und aus den Nutzungsentgelten gegenüber verbundenen Unternehmen zusammen.

Im Berichtsjahr werden unter den Umsatzerlösen Erlöse aus Vermietungen an die Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee, von T€ 174 ausgewiesen. Diese Position war im Vorjahr in etwa der gleichen Höhe in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten. Eine Anpassung der Vorjahreszahlen fand aus Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht statt.

### **2. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€ 295 (Vorjahr T€ 5.507) resultieren aus Erstattungen der Pensionskasse in Höhe von T€ 120 (Vorjahr T€ 156), aus Erträgen aus für Konzernunternehmen verauslagten Kosten und Weiterbelastungen von T€ 106 (Vorjahr T€ 546), aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 41 (Vorjahr T€ 16) sowie aus sonstigen Erlösen in Höhe von T€ 28 (Vorjahr T€ 280).

### **3. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten u.a. Rechts- und Beratungskosten von T€ 522 (Vorjahr T€ 609), nicht abziehbaren Vorsteuern von T€ 391 (T€ 267), Kosten für die Inanspruchnahme von Leistungen anderer Konzernunternehmen von T€ 320 (Vorjahr T€ 435), Kosten für Investor und Public Relations von T€ 309 (Vorjahr T€ 511), Abschluss- und Prüfungskosten von T€ 112 (Vorjahr T€ 123), Aufwendungen für Versicherungen und Beiträge von T€ 94 (Vorjahr T€ 80), Erhaltungsaufwendungen für Gebäude von T€ 70 (Vorjahr T€ 191), Werbe- und Reisekosten von T€ 66 (Vorjahr T€ 180), Kreditbeschaffungskosten von T€ 51 (Vorjahr T€ 199) sowie aus Kosten der Hauptversammlung von T€ 48 (Vorjahr T€ 163).

Darüber hinaus ist in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen eine Wertberichtigung von Forderungen gegen die AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee, von T€ 100 enthalten.

### **4. Erträge aus Beteiligungen**

Unter dieser Position wird eine Gewinnausschüttung der Bau-Verein zu Hamburg Aktiengesellschaft, Hamburg, in Höhe von T€ 1.657 ausgewiesen.

### **5. Gewinne aus Gewinnabführungsverträgen**

Der Gewinn der Kraftverkehr-Tegernsee Immobilien GmbH, Tegernsee, des Geschäftsjahres 2008 in Höhe von T€ 12 (Vorjahr T€ 32) wurde aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages übernommen.

## Sonstige Angaben

### Beteiligungsverhältnisse

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes gem. § 285 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2008 stellt sich wie folgt dar:

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung %	über Position	Eigenkapital 31.12.2008 T€	Ergebnis 2008 T€
1	TAG Immobilien AG, Hamburg				
2	TAG Asset Management GmbH, Hamburg	99,97	1	3.507	-1.276
3	Feuerbachstraße 17/17a Leipzig Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, Leipzig	99,99	1, 2	-336	-36
4	Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Tegernsee	98,12	1, 5	865	218
5	Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee	98,00	1	332	12
6	Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg	71,23	1	64.591	-34.717
7	AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee	93,99	1	-4.425	-95
8	TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg	98,56	1, 6, 52	9.357	-15.055
9	Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Leipzig	99,97	2	39	0
10	Larus Asset Management GmbH, Hamburg	49,79	2	574	444
11	Wasserkraftanlage Gückelsberg oHG, Leipzig	99,47	2	127	24
12	TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Leipzig	99,97	2	-241	-111
13	Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	49,99	2	-5.317	-489
14	Wohnen im Loft JUS AG & Co. oHG, Leipzig	99,97	1, 2	-295	-71
15	Ingenieur-Kontaktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigungsbau mit beschränkter Haftung, Leipzig	99,97	2	15	-1
16	TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Leipzig	99,97	2	36	2
17	TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Leipzig	99,97	2	-2.027	-875
18	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Leipzig	99,97	2	-1.429	-1.231
19	Trinom Hausverwaltungs GmbH i.L., Leipzig	99,97	2	1	-1
20	Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	71,23	6	973	-687
21	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	6	5.788	-347
22	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	71,23	6	-1.711	-1.194
23	Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	6	2.558	-6.984
24	GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg	17,81	6, 23	-8.800	-11.902
25	G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	71,23	6, 20	-176	0
26	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	71,23	6	22	2
27	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	71,23	6	4.815	-401

28	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	71,23	6	2.053	-12.835
29	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	71,23	6	26	-385
30	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	6	-473	246
31	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	6	150	272
32	ARCHPLAN Projekt Dianastraße GmbH, Dortmund	47,44	6, 28	-146	11
33	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	6, 30	426	14
34	Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	6, 30	46	4
35	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	72,93	6, 28, 51	0	3.387
36	Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Berlin	93,97	2	-2.676	-626
37	Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH, Hamburg	71,23	6, 28	77	-4.596
38	Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	35,62	6	29	0
39	GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	35,62	6	-31	-176
40	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	26,94	6, 41	2.186	-102
41	Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	52,12	6, 30	1.208	130
42	Trinom Business Apartments GmbH, Leipzig	99,97	2	170	48
43	Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Leipzig	99,97	2	27	1
44	Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Leipzig	99,97	2	-310	-128
45	DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Hamburg	35,62	6, 28	21	0
46	DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	35,62	6, 28	4.252	-248
47	An den Obstgärten Verwaltungs GmbH, Ingelheim	35,62	6, 28	24	1
48	An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG, Ingelheim	35,62	6, 28	-90	-4
49	TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH, Hamburg	98,56	8	22	0
50	TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	98,65	1, 8	-6.271	-3.898
51	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	49,60	1	20	3
52	TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	99,50	1, 51	218	-130
53	Adamshof Grundstücks GmbH, Leipzig	6,00	2	*	*

\* Angaben lagen zum Aufstellungsstichtag nicht vor.

## **Aufsichtsrat**

Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2008:

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

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

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

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

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

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

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

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

Herr Rolf Hauschildt, Bankkaufmann, Düsseldorf

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

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

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

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg

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

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Keine

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

## **Vorstand**

Mitglieder des Vorstands und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2008

Herr Andreas Ibel, Jurist, Hamburg (Vorsitzender)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

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

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

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee

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

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Keine

Die Bezüge des Vorstands belaufen sich im Geschäftsjahr auf T€ 860 (Vorjahr T€ 2.720).

Herr Andreas Ibel erhielt eine fixe Vergütung – einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen – in Höhe von T€ 338 (Vorjahr T€ 338) und Herr Erhard Flint – einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen – in Höhe von T€ 342 (Vorjahr T€ 342). Die variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2008 beträgt für Herrn Ibel und Herrn Flint jeweils T€ 0 (Vorjahr jeweils T€ 1.020). Die Vergütung von Herrn Ibel und Herrn Flint erfolgte zum Teil auch über die Tochtergesellschaften Bau-Verein zu Hamburg Aktiengesellschaft, Hamburg bzw. Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg.

Die ausschließlich fixe Vergütung für Herrn Hans-Ulrich Sutter, der seit dem 1. April 2008 Mitglied des Vorstands ist, betrug – einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen – im Geschäftsjahr T€ 180.

## **Honorar des Abschlussprüfers**

Das im Geschäftsjahr in der Gesellschaft als Aufwand erfasste Honorar für den Abschlussprüfer beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für die Abschlussprüfung von T€ 80 (Vorjahr T€ 78), Honorare für sonstige Bestätigungsleistungen von T€ 10 (Vorjahr T€ 53) sowie sonstige Beratungsleistungen von T€ 0 (Vorjahr T€ 24).

## **Anzahl der Arbeitnehmer**

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2008 4 (Vorjahr 4) Mitarbeiter beschäftigt. Im Geschäftsjahr betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter 4 (Vorjahr 4).

## **Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG**

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

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

## **Entsprechenserklärung nach § 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, Hamburg, hat die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben und auf ihrer Internetseite zugänglich gemacht.

## **Konzernabschluss**

Die Gesellschaft erstellt als Mutterunternehmen einen Konzernabschluss nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS), der beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers hinterlegt wird.

## **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

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

Hamburg, den 2. April 2009



Andreas Ibel



Hans-Ulrich Sutter

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 9. April 2009

Nörenberg • Schröder  
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michels                      Thiel  
Wirtschaftsprüfer        Wirtschaftsprüfer



## **TAG Immobilien AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32 - 300  
Telefax +49 40 380 32 - 390  
[info@tag-ag.com](mailto:info@tag-ag.com)  
[www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)